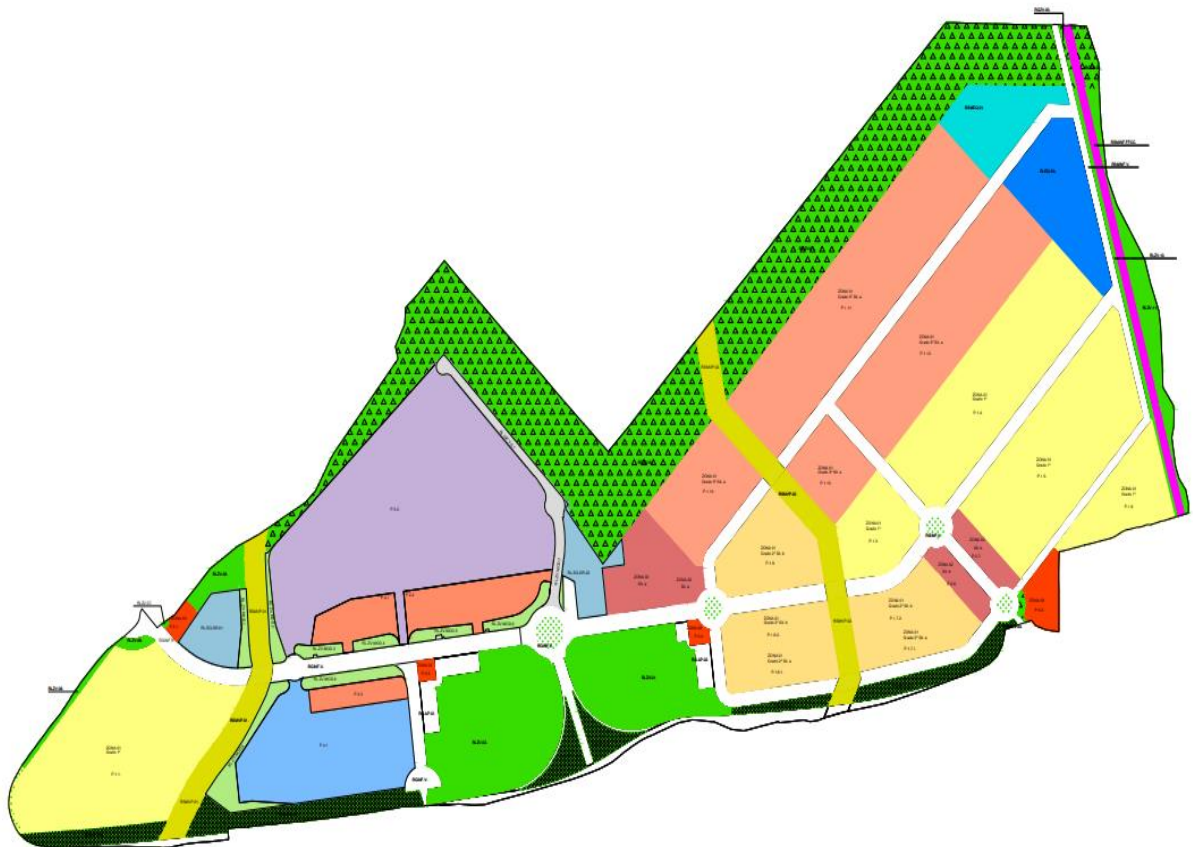


MODIFICACIÓN 6ª DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 “NORESTE” DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) PARA LA CONCRECIÓN DEL USO GENÉRICO CEMENTERIO Y FUNERARIO DEL USO GLOBAL DOTACIONAL Y SERVICIOS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS 02,04,05,08 Y 09.



PROMOTOR:



MAYO 2024

INDICE:

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. JUSTIFICACIÓN
4. ADECUACIÓN NORMATIVA.
5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.
6. TITULARIDAD
7. DOCUMENTACIÓN.
8. ORDENANZAS PARTICULARES ACTUALES DEL PLAN PARCIAL
9. ORDENANZAS PARTICULARES MODIFICADAS DEL PLAN PARCIAL



MODIFICACIÓN 6ª DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DE DESARROLLO SUNP T-2 “NORESTE” DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) PARA LA CONCRECIÓN DEL USO GENÉRICO CEMENTERIO Y FUNERARIO EN EL USO GLOBAL DOTACIONAL Y SERVICIOS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS 02, 04, 05, 08 Y 09.

1.OBJETO

Por encargo del Concejal Delgado de Urbanismo, se redacta la presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector único de desarrollo SUNP T-2 “Noreste” del Plan General del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid) para la concreción del uso genérico cementerio y funerario en el uso dotacional y servicios urbanos en las Ordenanzas Particulares de las Zonas 02,04,05,08 y 09 .

La presente modificación se redacta en aplicación del artículo 47 y siguientes de la Ley 09/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

2.ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001, delimitó el desarrollo del Sector Único de desarrollo SUNP T-2 “noreste”

El avance del Plan de Sectorización se aprobó el 28 de julio de 2004 por el Pleno Municipal.

En fecha 18 de mayo de 2007 de la Comunidad de Madrid, se aprobó el Plan de Sectorización del SUNP-T2 y en fecha 25 de mayo de 2007 se aprobó el Plan Parcial y en fecha 5 de noviembre de 2007 se aprobó el Proyecto de Urbanización, habiéndose recepcionado las obras en fecha 14 de marzo de 2011.

En fecha 14 de septiembre de 2009, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación y posteriores modificaciones aprobadas el 24 de mayo de 2010, 8 de octubre de 2012, 20 de julio de 2015 y 11 de marzo de 2019.

En fecha 21 de diciembre de 2010 se aprobó por acuerdo plenario, la Modificación 1ª del Plan Parcial y en fecha 27 de diciembre de 2011 la 2ª Modificación, en fecha 29 de enero de 2014 se aprobó la 3ª Modificación, en fecha 31 de octubre de 2018 la 4ª Modificación y el 1 de julio de 2020 la 5ª Modificación.

En fecha 26 de marzo de 2015 se aprobó por acuerdo de la Comunidad de Madrid la Modificación Puntual del PGOU Red General de Equipamientos RG.EQ.AD. del Sector SUNP-T2

En fecha 21 de marzo de 2017 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la RG-EQ-AD y en fecha 4 de marzo de 2019 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Modificación 4ª.

3. JUSTIFICACIÓN.

El artículo 33. Generalidades del apartado 2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS del Plan Parcial de Ordenación del SUNP-T2 aclara que el propio Plan Parcial adopta como propias las Normas Generales de la Edificación y de los Usos del PGOU, es por ello que en las condiciones de Uso de las Ordenanzas del Plan Parcial cabe referirse al Artículo V.3. Usos Globales y Pormenorizados del Título V. Determinaciones sobre usos y actividades de las Ordenanzas Generales.

Las Ordenanzas de Zona 02. Terciario-Industrial/Oficinas, Zona 04. Terciario Comercial, Zona 08. Terciario Comercial -Hotelero del Presente Plan Parcial admiten como usos compatibles “equipamientos y dotaciones de naturaleza privada”; y las Ordenanzas de Zona 05. Equipamientos Públicos y Zona 09. Equipamientos y Servicios Supramunicipales definen como uso principal o característico “dotacional, sin limitaciones”

El desarrollo de la presente modificación 6ª de este Plan Parcial, **concreta la prohibición mediante la exclusión del uso genérico Cementerio y Funerario del uso Global Dotacional (Dotacional y Servicios) de las mencionadas Ordenanzas**, impidiendo interpretación alternativa a la definida en las Determinaciones sobre usos y Actividades de Las Ordenanzas Generales del PGOU que imposibilita la diferenciación del uso de Cementerio y Servicios Funerarios como usos genéricos diferenciados.

4. ADECUACIÓN NORMATIVA.

Según se establece en el art.3 de la Ley 9/2001 son fines de la ordenación urbanística:

c) el aseguramiento, en el medio urbano de la suficiencia y funcionalidad de los espacio, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes, una densidad ordenada al bienestar individual y colectivo.

Por otra parte, según se desprende del art.35, son determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas:

2.Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3.Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios.

Y son determinaciones pormenorizadas:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción con relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Se establece, asimismo, en el art.47 de la Ley 9/2001 que el Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de

justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

La presente Modificación 6ª del Plan Parcial afecta exclusivamente a la Ordenanza Dotacional de aplicación en el Sector Soto de Henares, en la que se prohíbe el uso genérico Funerario y su categoría CM-2 Tanatorio y Servicios Auxiliares del uso Global Dotacional y Servicios Urbanos.

Se cumplimentan, asimismo, las condiciones establecidas en el art.13 de la Ley 11/2022 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Con la consideración de los criterios expuestos, la presente Modificación afecta exclusivamente a las determinaciones de uso de las Ordenanzas Particulares de las Zonas 02,05,05,08 y 09.

El presente documento supone por tanto la modificación de las determinaciones de Uso de las Ordenanzas Particulares mencionadas en las que se prohíbe el uso genérico Cementerio y Funerario mediante su exclusión del uso global Dotacional y Servicios en los usos compatibles de las Ordenanzas Particulares de las zonas 02, 04 y 08, y en el uso principal de las Ordenanzas Particulares de las Zonas 05 y 09.

6. TITULARIDAD

La presente Modificación tiene por objeto la exclusión del uso Cementerio y Funerario del uso Global Dotacional y Servicios por lo que no afecta directamente a parcelas concretas, no siendo conveniente la definición de titularidad alguna.

7. DOCUMENTACIÓN

Se incluye en la presente Modificación la documentación acorde a la norme fijada en el art.49. de la Ley 9/2001 con la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas actuales y Modificadas.

8. ORDENANZAS PARTICULARES ACTUALES DEL PLAN PARCIAL

Se incluyen en el presente apartado las Ordenanzas Particulares afectadas por las de las Zonas 02,04,05, 08 y 09.

ORDENANZA DE ZONA 02. TERCIARIO-INDUSTRIAL/OFICINAS.

1. Definición.

Es la zona que acogerá el conjunto de instalaciones destinadas a oficinas principalmente, si bien tiene capacidad para acoger igualmente equipamiento de naturaleza privada, e incluso procesos industriales en edificios en altura, que forman el núcleo básico terciario que se define en el sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico, no obstante, una fracción de este suelo adscrito a esta ordenanza, signado en planos con (***) se establece con condiciones de edificabilidad y ocupación diferentes, compensatorias por la reducción de suelo de la parcela original.

En general serán edificios o conjuntos de edificios en parcela, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a oficinas o para destinar a usos igualmente productivos de tecnología que permita su desarrollo en plantas altas, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [**ZONA 02**] y [**ZONA 02(***)**] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

No se establecen grados.

3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación en bloque abierto exento en la parcela, y *edificación pareada y/o adosada en las condiciones que se señalan en el punto 6 siguiente.*

4. Condiciones de parcelación:

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: mil metros cuadrados (1.000,00 m².)
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: veinte metros lineales (20,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable con carácter general.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **1,2900 m²c/m²s.**
- Altura máxima de la edificación: **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**
- Con carácter específico para esta zona en las parcelas signadas como [**ZONA 02(**)**] el índice de edificabilidad máxima sobre rasante se fija en **1,316403129 m²c/m²s.**

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros, *salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.*

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: **60%.**

- Con carácter específico para esta zona en las parcelas signadas como [**ZONA 02(**)**] el índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta se fija en **61,22805252%.**

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:.....**100%.**
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

- * Con huecos enfrentados..... 70% de la altura del más alto.
- * Con huecos frente a paramento ciego..... 60% de la altura del más alto.
- * Con paramentos ciegos enfrentados 50% de la altura del más alto

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Terciario Oficinas.

- Compatibles:

Industria no molesta.

Industria escaparate, en los términos previstos en la categoría C8 del uso genérico comercial previsto en el Plan General.

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

- Prohibidos: Resto de usos.

En las zonas señaladas al efecto (*) en el plano P.2. ZONIFICACIÓN del presente Plan Parcial se permitirá la concentración de actividades de servicio a las empresas tales como Oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc., concentrados en una misma parcela.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

9. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfnas de 2,50 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería-control del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m2, en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación

ORDENANZA DE ZONA 04. Terciario Comercial.

1. Definición.

Es la zona se plantea como la concentración principal del uso comercial, en cualquier caso no alimentario, al servicio del sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [**ZONA 04**] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

No se establecen grados.

3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

4. Condiciones de parcelación:

Se determina como parcela única no divisible la determinada gráficamente en los planos de ordenación, aplicándose esta zona sobre la parcela única prevista

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **0,85320086 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**

No computará como edificabilidad la destinada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios o instalaciones del edificio.

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

No computarán para determinar la edificabilidad máxima permitida, los espacios complementarios. Se definen como espacios complementarios las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como: accesos, pasillos (de evacuación, circulación,..), galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, porches exteriores, espacios de escaparate y exposición, ascensores, y aseos públicos. Estos

espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de estos por cerramientos de diversos materiales y tipología. La superficie construida de los mismos no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

En cualquier caso, a los efectos de la edificabilidad máxima permitida computarán:

- *Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.*
- *No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.*

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: **65,24478%**.

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:.....**100%**.
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

* Con huecos enfrentados.....70% de la altura del más alto.

* Con huecos frente a paramento ciego..... 60% de la altura del más alto.

* Con paramentos ciegos enfrentados 50% de la altura del más alto.

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:
Terciario Comercial no alimentario (Códigos de Plan General C1, C6, C7 y C8.).

- Compatibles:

Oficinas.

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.

Espacios libres privados.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.

- Prohibidos: Resto de usos

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

- Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 m2 de superficie construida o fracción.

- Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 m2 construidos o fracción.

9. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) mediante soluciones diáfnas de 2,50 metros de altura total.

c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

ORDENANZA DE ZONA 05. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1. Definición.

Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de servicio local y general municipal.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RG.EQ] y [RL.EQ.DR.] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias y grados:

La tipología permitida será la de edificación aislada de carácter singular.

Por lo que se refiere a los grados aplicables en esta zona, se definen dos por lo que se refiere a su condición de local o general:

Grado 1º: Equipamientos generales [RG.EQ].

Grado 2º. Equipamientos locales de carácter deportivo [RL.EQ.DR.]..

3. Condiciones de parcelación:

Para cada grado se establecen las siguientes condiciones:

Grado 1º.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: cinco mil metros cuadrados (5.000,00 m2.).

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cuarenta metros lineales (50,00 m.).

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 50 metros de diámetro.

Grado 2º.

Serán indivisibles las parcelas previstas en el Plan Parcial.

4. Condiciones de volumen:

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **0,6000 m2c/m2s.**

- Altura máxima de la edificación: **12,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **3 plantas, baja más dos.**

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **0,2000 m2c/m2s.**

- Altura máxima de la edificación: **7,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **2 plantas.**



5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Grado 1º

- Retranqueos a alineaciones oficiales:5,00 metros.

- Retranqueos a linderos laterales:5,00 metros.

- Retranqueos a linderos traseros o testeros:5,00 metros.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60%.

Grado 2º

- Retranqueos a alineaciones oficiales:10,00 metros.

- Retranqueos a linderos laterales:10,00 metros.

- Retranqueos a linderos traseros o testeros:10,00 metros.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:.....20%.

6. Condiciones de uso:

Para el Grado 1º

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

- Principal o característico:

Dotacional, sin limitaciones.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Deportivo.

Espacios libres.

Para el Grado 2º

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Deportivo

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

8. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m2. de edificación o fracción.

- Se prohíben en Grado 2º las plantas bajo rasante.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

ORDENANZA DE ZONA 08. TERCIARIO COMERCIAL- HOTELERO.

1. Definición.

En esta zona se plantea como uso principal el Terciario Comercial.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 08] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

Se establecen dos grados:

Grado 1º Comercial
Grado 2º Comercial, Hotelero

3. Tipologías Edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

4. Condiciones de parcelación:

Grado 1º

-Parcela mínima a efectos de segregación y parcelación de 800 m².

-Frente mínimo a efectos de segregación y parcelación de 10 m. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 10 m. en el interior de la parcela.

Grado 1º

-La parcela determinada gráficamente en los planos de ordenación.

Para ambos grados las parcelas determinadas gráficamente en los planos de ordenación que se conforman en dos parcelas con las siguientes superficies:

P.5 Grado 1º- 123.150,40 m²

P.6 Grado 2º- 3.461,52 m²

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

Grado 1º

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:.....0,41644619 m²c/m²s.

Altura máxima de la edificación:..... 18,00 metros.

Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

Grado 2º

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:.....1,34137315 m²c/m²s.

Altura máxima de la edificación:..... 18,00 metros.

Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

Para los dos grados:

Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos, etc...) siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas.

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

Los "kioskos" o actividades temporales ubicadas en zonas como mall... no computarán a efectos de edificabilidad.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad y todo lo regulado en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid

5. Condiciones de posición:

Para los dos grados.

-Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

-Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo

-Retranqueos a alineaciones oficiales:**5,00 metros.**

-Retranqueos a linderos laterales:.....**5,00 metros.**

-Retranqueos a linderos traseros o testers:**5,00 metros.**

-Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:.....**65%.**

-Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:**100%.**

La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

La separación mínima de diferentes edificios comerciales dentro de una misma parcela se fija en un tercio de la altura de la fachada lateral con un mínimo de 2 metros.

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

Grado 1º

Uso principal o característico:

-Terciario comercial (códigos de Plan General C1,C2,C3,C5,C6,C7 y C8).

Usos Compatibles

-Oficinas

-Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada

-Espacios libres privados -Aparcamiento, en posición bajo rasante, cubierta y al aire libre.

-Otros Servicios Terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, tales como peluquerías, centros de manicura, centros

de bronceado o estética, tintorerías, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

-Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-1 y HO-3).

-Vivienda de guardia y custodia de la instalación con un máximo de 125 m2.

8. Condiciones estéticas. Higiénicas y de seguridad:

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de sala de ventanas o fracción.

Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 metros cuadrados construidos de sala de ventas (o local destinado al público) o fracción. La dotación de aseos que resulte de la aplicación del presente artículo podrá agruparse en uno o varios núcleos que den servicio a la totalidad de locales existentes, sin necesidad de que dichos aseos se ubiquen en el interior de cada uno de los locales. Se permitirán muestras opacas y luminosas, así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes. En edificios terciarios comerciales se permitirán muestras de altura superior a 1/10 de la altura del edificio si se justifica su adaptación al conjunto arquitectónico.

9. Otras condiciones:

Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, bien bajo cubierto, en garaje o en situación de cubierta.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

a) Con elementos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros ni rebasen una altura de 2 metros.

d) Excepcionalmente, por motivos estéticos y de apantallamiento acústico, se permitirá en zonas dónde se produzcan operaciones de carga descarga, el empleo de cerramientos de hasta 4m de altura con un acabado estético tratado y que se integre en el entorno

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie, operaciones de carga y descarga.



10. Condiciones de desarrollo:

Grado 1º. En este grado existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa. La finca queda afecta a la carga de urbanización de ejecución de redes públicas y servicios recogidos en la Modificación del PGOU RG.EQ.AD con un importe de 1.079.327,73 € a cuenta del pago de la ejecución definitiva de los gastos de urbanización, así como de todas aquellas que demanden las compañías suministradoras para la puesta en servicio del ámbito. Asimismo, se ejecutará un vial de conexión de las tres glorietas de acceso al ámbito que permitirá la creación de servidumbres de paso al servicio de las compañías suministradoras.

Grado 2º. En este grado existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa.

ORDENANZA DE ZONA 09. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

1. Definición.

Esta zona de ordenación integra las áreas destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones y equipamientos para la Comunidad de Madrid.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[RSM.EQ.]**, **[RSM.VP.]**, y **[RSM.INF.V.]** los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

2. Grados:

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1º Equipamiento genérico	[RSM.EQ.]
Grado 2º Vías pecuarias	[RSM.VP.]
Grado 3º Viario supramunicipal	[RSM.INF.V.]

3 . Determinaciones para el Grado 1º:

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RSM.EQ.]** los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

- Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de **edificación aislada**.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: **La fijada en el Plan se establece como indivisible.**

- **Condiciones de volumen:**

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:..... **0,6000 m2c/m2s.**

Altura máxima de la edificación: **12,00 metros.**

Número máximo de plantas: **3 plantas.**

- **Condiciones de posición:**

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales:..... **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos laterales: **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos traseros o testers:**5,00 metros.**

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: **60%**.

- Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional, sin limitaciones.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

- Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

4. Determinaciones para el Grado 2º:

Se corresponde con las vías pecuarias que atraviesan el sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [**RSM.VP.**] los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998).

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el Plano P-4 "ZONIFICACIÓN. DETERMINACIONES DE USO", del Plan de Sectorización, a escala 1/ 2.500. Si este Plano contuviera discrepancias respecto a las

clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

El suelo de las Vías Pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico alguno, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a los efectos de estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, se deberán habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- c) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- d) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27, relativo a Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas, de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en quien recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, líneas eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes de infraestructura como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar de pavimentación que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

Cualquier actuación sobre este ámbito se regirá por las condiciones y determinaciones previstas en la legislación aplicable a vías pecuarias, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deberá ser autorizada con carácter previo por el órgano de la Comunidad de Madrid competente por razón de la materia.

En todo caso, el cruzamiento señalado en los planos de ordenación de las vías pecuarias se efectuará con pavimentación distinta a la empleada en las calles del sector, y por ningún motivo se emplearán pavimentos de mezclas bituminosas.

Los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente a vías pecuarias y del contenido del informe correspondiente a la Dirección General de Agricultura, atendiendo a las función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria se asegurará la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distinta y señalización claramente visible de sus límites. Esta superficie no puede contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

5. Determinaciones para el Grado 3º:

- Definición:

Es el área adscrita a la ampliación de la vía de servicio de la A-2 (N-II).

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RSM.INF.V.] los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

Regula la utilización del mismo sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

- Condiciones específicas:

- Únicamente se permite la instalación de elementos al servicio del tránsito rodado, con las limitaciones que establezca la Administración titular de la carretera.

9. ORDENANZAS PARTICULARES MODIFICADAS DEL PLAN PARCIAL

Mediante la presente modificación en la que se prohíbe mediante la exclusión del uso Genérico y Funerario del uso Global Dotacional (Dotacional y Servicios) de las Ordenanzas de la Zonas 02,04,05,08 y 09, se adjuntan las Ordenanzas Particulares modificadas:

ORDENANZA DE ZONA 02 MODIFICADA. TERCIARIO-INDUSTRIAL/OFICINAS.

1. Definición.

Es la zona que acogerá el conjunto de instalaciones destinadas a oficinas principalmente, si bien tiene capacidad para acoger igualmente equipamiento de naturaleza privada, e incluso procesos industriales en edificios en altura, que forman el núcleo básico terciario que se define en el sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico, no obstante, una fracción de este suelo adscrito a esta ordenanza, signado en planos con (**) se establece con condiciones de edificabilidad y ocupación diferentes, compensatorias por la reducción de suelo de la parcela original.

En general serán edificios o conjuntos de edificios en parcela, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a oficinas o para destinar a usos igualmente productivos de tecnología que permita su desarrollo en plantas altas, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 02] y [ZONA 02(**)] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

No se establecen grados.

4. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación en bloque abierto exento en la parcela, y *edificación pareada y/o adosada en las condiciones que se señalan en el punto 6 siguiente.*

4. Condiciones de parcelación:

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: mil metros cuadrados (1.000,00 m².)
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: veinte metros lineales (20,00 m.).
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable con carácter general.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **1,2900 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**
- Con carácter específico para esta zona en las parcelas signadas como [**ZONA 02(**)**] el índice de edificabilidad máxima sobre rasante se fija en **1,316403129 m2c/m2s.**

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros, *salvo que se trate de edificación adosada o pareada en cuyo caso el retranqueo será nulo (0,00 m) siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento.*
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: **60%.**
- Con carácter específico para esta zona en las parcelas signadas como [**ZONA 02(**)**] el índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta se fija en **61,22805252%.**
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:.....**100%.**
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
 - * Con huecos enfrentados..... 70% de la altura del más alto.
 - * Con huecos frente a paramento ciego..... 60% de la altura del más alto.
 - * Con paramentos ciegos enfrentados 50% de la altura del más alto

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Terciario Oficinas.

- Compatibles:

Industria no molesta.

Industria escaparate, en los términos previstos en la categoría C8 del uso genérico comercial previsto en el Plan General.

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

- Prohibidos: Resto de usos.

En las zonas señaladas al efecto (*) en el plano P.2. ZONIFICACIÓN del presente Plan Parcial se permitirá la concentración de actividades de servicio a las empresas tales como Oficinas bancarias, bares y cafeterías, centros de reunión, etc., concentrados en una misma parcela.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

9. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfnas de 2,50 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería-control del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m2, en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación

ORDENANZA DE ZONA 04 MODIFICADA. TERCIARIO COMERCIAL.

1. Definición.

Es la zona se plantea como la concentración principal del uso comercial, en cualquier caso no alimentario, al servicio del sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [**ZONA 04**] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

No se establecen grados.

6. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

4. Condiciones de parcelación:

Se determina como parcela única no divisible la determinada gráficamente en los planos de ordenación, aplicándose esta zona sobre la parcela única prevista

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: **0,85320086 m2c/m2s.**
- Altura máxima de la edificación: **18,00 metros.**
- Número máximo de plantas: **4 plantas (baja más tres).**

No computará como edificabilidad la destinada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios o instalaciones del edificio.

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

No computarán para determinar la edificabilidad máxima permitida, los espacios complementarios. Se definen como espacios complementarios las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como: accesos, pasillos (de evacuación, circulación,..), galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, porches exteriores, espacios de escaparate y exposición, ascensores, y aseos públicos. Estos

espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de estos por cerramientos de diversos materiales y tipología. La superficie construida de los mismos no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

En cualquier caso, a los efectos de la edificabilidad máxima permitida computarán:

- *Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.*
- *No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.*

6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: **65,24478%**.

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:.....**100%**.
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

- * Con huecos enfrentados.....70% de la altura del más alto.
- * Con huecos frente a paramento ciego..... 60% de la altura del más alto.
- * Con paramentos ciegos enfrentados 50% de la altura del más alto.

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:
Terciario Comercial no alimentario (Códigos de Plan General C1, C6, C7 y C8.).

- Compatibles:

Oficinas.

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Espacios libres privados.

Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.

Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

Infraestructuras. Este uso, carente de aprovechamiento lucrativo, podrá implantarse en parcela independiente segregada al efecto, no estando sujeta a las limitaciones sobre parcela mínima edificable.

- Prohibidos: Resto de usos

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

- Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 m2 de superficie construida o fracción.

- Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 m2 construidos o fracción.

9. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfnas de 2,50 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

ORDENANZA DE ZONA 05 MODIFICADA. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1. Definición.

Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de servicio local y general municipal.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RG.EQ] y [RL.EQ.DR.] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias y grados:

La tipología permitida será la de edificación aislada de carácter singular.

Por lo que se refiere a los grados aplicables en esta zona, se definen dos por lo que se refiere a su condición de local o general:

Grado 1º: Equipamientos generales [RG.EQ].

Grado 2º. Equipamientos locales de carácter deportivo [RL.EQ.DR.]..

3. Condiciones de parcelación:

Para cada grado se establecen las siguientes condiciones:

Grado 1º.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: cinco mil metros cuadrados (5.000,00 m2.).

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: cuarenta metros lineales (50,00 m.).

- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 50 metros de diámetro.

Grado 2º.

Serán indivisibles las parcelas previstas en el Plan Parcial.

7. Condiciones de volumen:

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **0,6000 m2c/m2s.**

- Altura máxima de la edificación: **12,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **3 plantas, baja más dos.**

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **0,2000 m2c/m2s.**

- Altura máxima de la edificación: **7,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **2 plantas.**

5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Grado 1º

- Retranqueos a alineaciones oficiales:5,00 metros.
- Retranqueos a linderos laterales:5,00 metros.
- Retranqueos a linderos traseros o testeros:5,00 metros.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 60%.

Grado 2º

- Retranqueos a alineaciones oficiales:10,00 metros.
- Retranqueos a linderos laterales:10,00 metros.
- Retranqueos a linderos traseros o testeros:10,00 metros.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:.....20%.

6. Condiciones de uso:

Para el Grado 1º

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

- Principal o característico:

Dotacional, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Usos complementarios:

 Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.
 Deportivo.
 Espacios libres.

Para el Grado 2º

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

 Uso principal o característico:
 Deportivo

Usos complementarios:

 Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.
 Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

8. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

- Se prohíben en Grado 2º las plantas bajo rasante.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

ORDENANZA DE ZONA 08 MODIFICADA. TERCIARIO COMERCIAL- HOTELERO.

2. Definición.

En esta zona se plantea como uso principal el Terciario Comercial.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 08] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

Se establecen dos grados:

Grado 1º Comercial
Grado 2º Comercial, Hotelero

3. Tipologías Edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

4. Condiciones de parcelación:

Grado 1º

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelación de 800 m².
- Frente mínimo a efectos de segregación y parcelación de 10 m. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 10 m. en el interior de la parcela.

Grado 1º

- La parcela determinada gráficamente en los planos de ordenación.
- Para ambos grados las parcelas determinadas gráficamente en los planos de ordenación que se conforman en dos parcelas con las siguientes superficies:

P.5 Grado 1º- 123.150,40 m²

P.6 Grado 2º- 3.461,52 m²

8. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

Grado 1º

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:.....0,41644619 m²c/m²s.
Altura máxima de la edificación:..... 18,00 metros.
Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

Grado 2º

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:.....1,34137315 m²c/m²s.
Altura máxima de la edificación:..... 18,00 metros.
Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

Para los dos grados:

Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos, etc...) siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas.

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

Los "kioskos" o actividades temporales ubicadas en zonas como mall... no computarán a efectos de edificabilidad.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad y todo lo regulado en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid

5. Condiciones de posición:

Para los dos grados.

-Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

-Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo

-Retranqueos a alineaciones oficiales:**5,00 metros.**

-Retranqueos a linderos laterales:.....**5,00 metros.**

-Retranqueos a linderos traseros o testers:**5,00 metros.**

-Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:.....**65%.**

-Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:**100%.**

La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

La separación mínima de diferentes edificios comerciales dentro de una misma parcela se fija en un tercio de la altura de la fachada lateral con un mínimo de 2 metros.

11. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

Grado 1º

Uso principal o característico:

-Terciario comercial (códigos de Plan General C1,C2,C3,C5,C6,C7 y C8).

Usos Compatibles

-Oficinas

-Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

-Espacios libres privados -Aparcamiento, en posición bajo rasante, cubierta y al aire libre.

-Otros Servicios Terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, tales como peluquerías, centros de manicura, centros

de bronceado o estética, tintorerías, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

-Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-1 y HO-3).

-Vivienda de guardia y custodia de la instalación con un máximo de 125 m2.

12. Condiciones estéticas. Higiénicas y de seguridad:

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de sala de ventanas o fracción.

Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 metros cuadrados construidos de sala de ventas (o local destinado al público) o fracción. La dotación de aseos que resulte de la aplicación del presente artículo podrá agruparse en uno o varios núcleos que den servicio a la totalidad de locales existentes, sin necesidad de que dichos aseos se ubiquen en el interior de cada uno de los locales. Se permitirán muestras opacas y luminosas, así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes. En edificios terciarios comerciales se permitirán muestras de altura superior a 1/10 de la altura del edificio si se justifica su adaptación al conjunto arquitectónico.

13. Otras condiciones:

Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, bien bajo cubierto, en garaje o en situación de cubierta.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

a) Con elementos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros ni rebasen una altura de 2 metros.

d) Excepcionalmente, por motivos estéticos y de apantallamiento acústico, se permitirá en zonas dónde se produzcan operaciones de carga descarga, el empleo de cerramientos de hasta 4m de altura con un acabado estético tratado y que se integre en el entorno

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie, operaciones de carga y descarga.

14. Condiciones de desarrollo:

Grado 1º. En este grado existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa. La finca queda afecta a la carga de urbanización de ejecución de redes públicas y servicios recogidos en la Modificación del PGOU RG.EQ.AD con un importe de 1.079.327,73 € a cuenta del pago de la ejecución definitiva de los gastos de urbanización, así como de todas aquellas que demanden las compañías suministradoras para la puesta en servicio del ámbito. Asimismo, se ejecutará un vial de conexión de las tres glorietas de acceso al ámbito que permitirá la creación de servidumbres de paso al servicio de las compañías suministradoras.

Grado 2º. En este grado existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa.

ORDENANZA DE ZONA 09 MODIFICADA. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

1. Definición.

Esta zona de ordenación integra las áreas destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones y equipamientos para la Comunidad de Madrid.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[RSM.EQ.]**, **[RSM.VP.]**, y **[RSM.INF.V.]** los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

2. Grados:

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1º Equipamiento genérico	[RSM.EQ.]
Grado 2º Vías pecuarias	[RSM.VP.]
Grado 3º Viario supramunicipal	[RSM.INF.V.]

3. Determinaciones para el Grado 1º:

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RSM.EQ.]** los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

- Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de **edificación aislada**.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: **La fijada en el Plan se establece como indivisible.**

- **Condiciones de volumen:**

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **0,6000 m²c/m²s.**

Altura máxima de la edificación: **12,00 metros.**

Número máximo de plantas: **3 plantas.**

- **Condiciones de posición:**

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales: **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos laterales: **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos traseros o testers:**5,00 metros.**

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: **60%**.

- Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

- Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

4. Determinaciones para el Grado 2º:

Se corresponde con las vías pecuarias que atraviesan el sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RSM.VP.]** los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998).

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el Plano P-4 "ZONIFICACIÓN. DETERMINACIONES DE USO", del Plan de Sectorización, a escala 1/ 2.500. Si este Plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

El suelo de las Vías Pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico alguno, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a los efectos de estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- e) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- f) En los cruces con carreteras, se deberán habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- g) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- h) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27, relativo a Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas, de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en quien recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, líneas eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes de infraestructura como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar de pavimentación que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

Cualquier actuación sobre este ámbito se regirá por las condiciones y determinaciones previstas en la legislación aplicable a vías pecuarias, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deberá ser autorizada con carácter previo por el órgano de la Comunidad de Madrid competente por razón de la materia.

En todo caso, el cruzamiento señalado en los planos de ordenación de las vías pecuarias se efectuará con pavimentación distinta a la empleada en las calles del sector, y por ningún motivo se emplearán pavimentos de mezclas bituminosas.

Los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente a vías pecuarias y del contenido del informe correspondiente a la Dirección General de Agricultura, atendiendo a las función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria se asegurará la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distinta y señalización claramente visible de sus límites. Esta superficie no puede contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

5. Determinaciones para el Grado 3º:

- Definición:

Es el área adscrita a la ampliación de la vía de servicio de la A-2 (N-II).

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RSM.INF.V.] los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.

Regula la utilización del mismo sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

- Condiciones específicas:

- Únicamente se permite la instalación de elementos al servicio del tránsito rodado, con las limitaciones que establezca la Administración titular de la carretera.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

SUNP-T-2 CASABLANCA

- | | | | |
|--|---|------------------------|----------------------------------|
| | TERCIARIO/INDUSTRIAL ZONA 01. | USOS LUCRATIVOS | |
| | TERCIARIO/INDUSTRIAL ZONA 02. | | TERCIARIO COMERCIAL |
| | TERCIARIO/INDUSTRIAL ZONA 03. | | TERCIARIO COMERCIAL |
| | TERCIARIO/COMERCIAL ZONA 04. | | TERCIARIO-COMERCIAL / INDUSTRIAL |
| | TERCIARIO/COMERCIAL | REDES LOCALES | |
| | TERCIARIO/COMERCIAL HOTELERO | | EQUIPAMIENTO |
| | EQUIPAMIENTOS REDES LOCALES | | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS SUPRAMUNICIPALES | | |
| | ZONAS VERDES REDES GENERALES | | |
| | ZONAS VERDES REDES LOCALES | | |
| | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/RECREATIVO | | |
| | SISTEMA FERROVIARIO. | | |
| | RED VIARIA REDES LOCAL, GENERAL, SUPRAM. E INF. VIARIA. | | |
| | VIAS PECUARIAS | | |

