

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

cada 100 m2. edificados o fracción.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m., con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

#### 4.1. CLASIFICACION EN ZONAS

El suelo que se pretende urbanizar a los efectos de la regulación de la edificación y usos se divide, conforme a las áreas delimitadas en el plano de zonificación, en las siguientes zonas a efectos de la aplicación de ordenanzas específicas:

- Ordenanza 1a: Red viaria
- Ordenanza 2a: Zona verde
- Ordenanza 3a: Equipamientos (Deportivo, Comercial, Social)
- Ordenanza 4a: Usos industriales.

#### 4.2. ORDENANZA 1a: RED VIARIA

##### 4.2.1. Definición

Corresponde a los terrenos destinados a resolver el tránsito de vehículos y peatones. Su trazado y disposición constituyen el esquema que configura la estructura viaria de la actuación.

##### 4.2.2. Condiciones

Serán de aplicación las condiciones generales establecidas

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

para la red viaria en el apartado 2.4.3. de estas Ordenanzas, así como la vigente normativa de más amplio alcance.

El ancho de las calles será, como mínimo, el siguiente:

7, metros de calzada, banda de aparcamiento de 2,50 metros y aceras de 2,50 metros (ancho total 14,50 metros).

### 4.3. ORDENANZA 2a: ZONA VERDE

#### 4.3.1. Definición

Áreas destinadas a la plantación de arbolado y de jardinería para conseguir el reposo y esparcimiento de la población, además de mejorar la composición estética de la urbanización.

#### 4.3.2. Condiciones de edificación

En estas zonas no se permitirán las edificaciones, salvo aquellas que resulten imprescindibles para el mantenimiento de la zona verde.

#### 4.3.3. Usos

Como uso predominante se considera el de jardines públicos y áreas de esparcimiento y recreo para la población.

Como usos compatibles se consideran los deportivos e instalaciones de apoyo a infraestructura, con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>. construidos, de estructura desmontable y de altura máxima 2,70 m.

La ocupación máxima permitida será el 15% del suelo total destinado a zona verde.

# PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

## 4.4. ORDENANZA 3a: ZONA DE EQUIPAMIENTOS

### 4.4.1. Definición

Corresponde a las parcelas así definidas en el plano de zonificación y destinadas a los usos deportivos, comerciales y sociales.

### 4.4.2. Condiciones de uso y volumen

#### 1. Retranqueos

El retranqueo a los linderos de parcelas será como mínimo de 4 metros y el retranqueo a alineación de calle será de 5 metros como mínimo.

#### 2. Parcela mínima

Las parcelas serán indivisibles con las siguientes superficies:

- Uso deportivo: 3.201 m<sup>2</sup>
- Uso comercial: 1.636 m<sup>2</sup>
- Uso social: 1.622 m<sup>2</sup>

#### 3. Altura

La altura máxima que se permite en la zona será de 9,00 metros o de 3 plantas para las parcelas destinadas a usos comerciales y sociales, y de 6,00 metros para la que se destina a usos deportivos.

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

### 4. Altura de pisos

La altura mínima entre pavimento terminado y cara inferior del forjado de techo será de 2,65 metros. En planta baja la altura libre mínima será de 3,00 metros.

### 5. Ocupación y edificabilidad

Se podrá ocupar el 50% como máximo, siendo la edificabilidad y la superficie construida máxima la siguiente:

Zona deportiva:	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2.561 m <sup>2</sup> c
Zona comercial:	0,70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1.145 m <sup>2</sup> c
Zona social:	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1.622 m <sup>2</sup> c

### 6. Usos permitidos

Se permiten los siguientes usos:

- Oficinas públicas y privadas, así como los (de relación (bares, restaurantes) y comercios al servicio del Polígono, en la zona comercial.
- Deportivo, en la zona deportiva.
- Asistenciales y locales de reunión, en la zona social.

## 4.5. ORDENANZA 4a: USOS INDUSTRIALES

### 4.5.1. Definición

Corresponde a las áreas identificadas como "Industrial Propietarios" "Exceso de Aprovechamiento" y 15% de Aprovechamiento Medio en el plano de zonificación, destinadas a la edificación de naves industriales y de almacenaje.

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

- El área identificada como "Exceso de Aprovechamiento" se destina a absorber a los propietarios de suelo de los Sistemas Generales que determine el Ayuntamiento según el espíritu de la vigente Ley del Suelo.

- El área identificada como 15% de Aprovechamiento, Medio corresponde a aquellos terrenos destinados a incrementar el patrimonio municipal de suelo, con un volumen edificable equivalente al 15 % del volumen neto industrial medio que ha fijado el Plan General.

- El área identificada como "Industrial Propietarios" corresponde a los usos lucrativos industriales, correspondientes a los Propietarios de Todo el Suelo del presente Plan Parcial.

### 4.5.2. Condiciones de uso

Los usos permitidos en estas áreas son:

1. Vivienda, a razón de una por cada industria, como máximo.
2. Garaje-aparcamiento, anejo a la edificación.
3. Oficinas, al servicio de la industria.
4. Industrial, como uso dominante.
5. Todos aquellos que sean compatibles y en los porcentajes establecidos por el Plan General para este tipo de Industria.

### 4.5.3. Condiciones de volumen

Además de las generales, establecidas en el punto 3.2.8. de estas Ordenanzas, las edificaciones de esta zona respetarán las siguientes condiciones:

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

### 1. Alineaciones y retranqueos

En todas las áreas industriales definidas en este Plan Parcial, deberán respetarse las alineaciones correspondientes a las calles. El retranqueo a partir del fondo de parcela será de 5 (cinco) metros como mínimo; el retranqueo a alineación de calle será de 10 (cinco) metros, que se destinarán a jardín o franja de aparcamiento.

### 2. Alturas

La altura máxima será de 12 metros, o el equivalente a 3 (tres) plantas en zona de oficinas.

### 3. Tipología de la edificación

Corresponde a naves industriales o de almacenaje dispuesta en hilera, aisladas o pareadas.

### 4. Edificabilidad

La edificación máxima admitida en cada una de las sub-áreas definidas en este Plan Parcial será la resultante de aplicar el siguiente índice a cada una de ellas:

INDUSTRIAL PROPIETARIOS	0,613 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2,45 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	1,058 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	4,23 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
15% A. MEDIO	0,85 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	3,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### 5. Parcela mínima y máxima

La mínima parcela será de 2.500 m<sup>2</sup>. y la parcela máxima tendrá una superficie igual ó inferior a los 15.000 m<sup>2</sup>, excepto la parcela lindante con la Base Aerea de Torrejón de Ardoz, que por su uso (Almacenaje) y por la limitación de la franja de 100 metros de protección, será de una superficie máxima de 53.607 m<sup>2</sup>.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 42d

6. Frente minimo

El frente minimo de parcela será de 30 metros.

7. Superficie de ocupación máxima

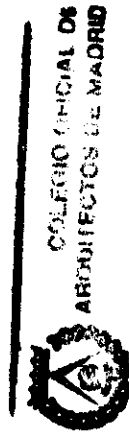
Será del 50 (cincuenta)% de la superficie neta de la parcela. La ocupación en las parcelas lindantes con la Base Aerea comenzara a cien metros del linde.

Madrid, Octubre de 1991

EL ARQUITECTO

GUILLERMO SOLER MEDEM

Colegiado Num. 7.925



25 OCT. 1991

**VISADO**