

### 5.3. ORDENANZAS

#### Primera.- COMERCIAL

##### ■USO COMERCIAL

a) Definición: Es el que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compraventa al por menor o permuta de mercancías comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

1. Alimentación.
2. Vestido, calzado y tocado
3. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
4. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
5. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento
6. Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
7. Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, músicas.
8. Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Locales comerciales de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 2ª: Locales comerciales de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 3ª: Locales comerciales de menos de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 5ª: Centro Comercial Integrado.

c) Situaciones : Se establecen las siguientes:

1ª. En edificios de otros usos distintos al de vivienda.

2ª. En edificios exclusivos.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES

-- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos podrán ser independientes del local inmediatamente superior.

-- Los comercios que se establezcan en planta baja o primera planta, tendrán su acceso directo por la vía pública o a través de vestíbulos o espacios comunes del Centro Comercial.

-- La altura libre de los locales será como mínimo de 3 metros.

-- Los comercios en planta primera podrán ser independientes de los de planta baja. Cuando estén unidos mediante escaleras, éstas tendrán un ancho no inferior a 1,50 metros, con huella como mínimo de 28,5 cm y contrahuella como máximo de 17,5 cm.

-- Los locales comerciales podrán establecer entreplantas que no podrán ocupar más del 10% de la superficie del local en planta. La altura mínima libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros y de 2,50 metros por debajo.

-- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas o caja de escalera de viviendas.

-- 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.

-- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

-- La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

-- Medición de alturas. En los Centros Comerciales Integrados el nivel de la planta baja se podrá situar hasta 1,50 metros sobre la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonar la construcción.

-- Circulación interior. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro. Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

Excepto en las categorías primera y segunda, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

-- Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con una anchura de al menos 150 centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

-- Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos

por escalera mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador. Las escaleras mecánicas se adaptarán en sus medidas a las normas de fabricación y demás estipulaciones de los reglamentos de aplicación del Ministerio de Industria.

Segunda.- HOTELERO

▪ USO HOTELERO

a) Definición: Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, con todos sus servicios.

b) Categorías: Se establecen las siguientes

Categoría 2ª: De 11 a 25 dormitorios o 201 a 500 m<sup>2</sup>

Categoría 3ª: De 26 a 50 dormitorios o 501 a 1.500 m<sup>2</sup>

Categoría 4ª: De 51 a 100 dormitorios o 1.501 a 4.000 m<sup>2</sup>

Categoría 5ª: De 100 dormitorios en adelante o más de 4.000 m<sup>2</sup>.

c) Situaciones: Se establece la siguiente:

En edificios independientes.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS

-- Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones higiénicas y sanitarias que determine la vigente reglamentación del Departamento correspondiente.

### Tercera.- INDUSTRIAL

Comprende las áreas en las que la edificación está totalmente destinada a establecimientos industriales.

#### ▪ CONDICIONES DE VOLUMEN

##### a) Clasificación de industrias

1ª. Industria grande: superficie unificada de parcela mayor de 7.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

2ª. Industria media: superficie unificada de 3.000 m<sup>2</sup> a 7.000 m<sup>2</sup>. Dos únicos accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.

3ª. Industria ligera: superficie unificada de 2.500 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso, con aparcamientos interiores.

##### b) Parcelación

La parcelación se podrá realizar de acuerdo con los siguientes puntos:

- Se establece como parcela mínima indivisible la de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Toda parcela deberá tener un frente mínimo a vía pública rodada de 25 metros.
- Podrán realizarse parcelas interiores mediante la creación de accesos rodados en fondo de saco.
- Los ángulos interiores del Polígono formado por los linderos de cada parcela no podrán ser inferiores a 60 grados sexagesimales, salvo aquellos obligados por alineaciones entre vías, o zonas verdes previstas en

el Plan.

- No quedarán superficies individualizadas que no sean edificables, según las presentes Ordenanzas, entre parcelas de idéntico o diferente propietario.

c) Límites de edificación de la parcela

La edificación sobre parcela deberá llevarse a efecto con sujeción a lo establecido en el siguiente cuadro de características de las parcelas industriales.

CATEGORÍA INDUSTRIAL	RETRANQUEOS DE LA ALINEACION OFICIAL			APARCAMIENTO % OCUPACION DEL SOLAR	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA
	FACHADA PRAL. (A CALLE)	FACHADA LATERALES A LINDERO	FONDOS		
1ª	10 M.	5 M.	10 M.	10%	60%
2ª	5 M.	5 M.	5 M.	10%	
3ª	5 M.	5 M.	5 M.	10%	

No obstante, en caso de agrupación de varias parcelas contiguas de 3ª categoría, se podrán agrupar también los edificios industriales presentándose un proyecto previo de conjunto al Municipio, indicándose el aprovechamiento integral de accesos y servicios. Los retranqueos y demás limitaciones serán los que se indiquen según la categoría industrial de la superficie total resultante.

En las zonas cuya ordenación fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos podrá

ocupar la faja de retranqueo. Su implantación de jardinería y conservación correrá a cargo de los propietarios.

d) Alturas máximas

La altura máxima admitida para la edificación será de 14 metros y el número de plantas también máximo será de dos en todos los casos.

-- Medición de alturas.

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta en primera crujía, si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasara se puede tomar a los 10 m. el punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada 20 m.

-- Número de plantas

En el número de plantas no se incluirán los sótanos ni los semisótanos. Cuando los semisótanos sobresalgan de la rasante de la calle una altura igual o superior a 1,50 m. de luces libres en cualquier punto, se incluirán también cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

-- Altura máxima

La altura máxima de las naves en fachada retranqueada será la misma que en el caso anterior, pero en el interior de la parcela será tal que quede por debajo del plano a 45° que se apoya en la línea de coronación de la altura máxima del frente de fachada antes mencionada, con un límite de 20,00 m. Por encima de esta altura podrán aparecer chimeneas, conduc-



tos o elementos técnicos necesarios a la industria, así como anuncios y mástiles publicitarios o rótulos luminosos.

En parcelas superiores a 10.000 m<sup>2</sup> la altura del bloque representativo podrá ser mayor a condición de retranquearse en fachada una distancia medida desde el eje de la vía pública fronterera, igual a la mitad de la altura máxima deseada y ofrecer cuatro fachadas, sin medianerías al descubierto.

-- Altura mínima libre

Será entre suelo y techo de 3,00 m. para planta baja y 2,60 m. para las restantes.

e) Patios cubiertos o cerrados

-- La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que pueda inscribirse, en todos los planos de su altura, un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura más alta de las edificaciones que lo limitan, y estas fachadas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

-- En caso de que una o más de las fachadas interiores de este patio no tengan habitaciones vivideras, las dimensiones mínimas del patio anterior pueden reducirse, y tener dicho diámetro 1/4 de la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan por la fachada fronterera a la que no tenga habitaciones vivideras.

-- En casos combinados, el patio tendrá las dimensiones alargadas que correspondan a aplicar los criterios de los dos párrafos anteriores simultáneamente según las habitaciones vivideras o locales de trabajo en sus

respectivas fachadas, teniendo prioridad la dimensión mayor de las respectivas aplicadas a fachadas opuestas.

-- La dimensión mínima del patio en todos los casos será de 3,00 m. de diámetro.

f) Sótano y semisótanos

Se permiten. La altura mínima libre será de 2,00 m. (sótanos) y 2,60 m. (semisótano). Se podrá dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación e iluminación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local y la altura del umbral de los huecos se sitúe como máximo a 1,50 m. del suelo de dicho local.

g) Medianerías o paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedaran al descubierto con carácter definitivo constituyendo fachada a plaza o vía pública, o parque, o espacio libre y público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles.

Las medianerías que, según las presentes normas, como resultado de la edificación más baja, quedasen al descubierto en el solar contiguo, podrán ser decoradas, pintadas o embellecidas por el propietario de la misma o por otra persona previa aceptación y compromiso escrito del primero y autorización del Ayuntamiento.

h) Volúmen

El volúmen máximo autorizado es el de 3,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

▪ CONDICIONES DE USO

a) Uso de industria

--Grupo 1º Industrial

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Este grupo comprende a su vez los siguientes grupos relacionados y numerados de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, declarada obligatoria a fines estadísticos por Orden de la Presidencia de Gobierno de 29 de Octubre de 1.962, siguientes:

- I. Alimentación y tabaco
- II. Textil y Calzado
- III. Madera y Corcho
- IV. Papel y Artes Gráficas
- V. Plástico, Cuero y Caucho.
- VI. Químicas
- VII. Construcción, Vidrio y Cerámica
- VIII. Metal
- IX. Electricidad, Gas y Vapor.

-- Grupo 2º Almacenes

Se entiende por "Almacenes", incluyéndose también en este Uso de Industria, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes y distribuidores y, en

general, los almacenes con servicios de venta directa al público, siempre que estos no sobrepasen una superficie del 25% de la superficie total del almacén. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se admiten todos aquellos que no sean peligrosos, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

a-1. Categorías permitidas

Se admiten las categorías permitidas 1 - 2 y 3 por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2.414 de 30.11.61 (B.O.E. 7.12.61) en la única actuación siguiente: SITUACION 1. En manzanas independientes exclusivamente dedicadas a industria con fachada a la calle o en edificios exclusivo aislados por espacios libres.

a-2. Categorías admitidas

Se admiten las siguientes categorías:

- CATEGORIA 1ª: Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes, artesanía o comercio en general.
- CATEGORIA 2ª: Industria incómoda, compatible con la vivienda colectiva colindante, permitida en edificios aislados.
- CATEGORIA 3ª: Industrias incómodas, incompatibles con la vivienda colectiva colindante, permitida en edificios aislados.

En dichas categorías se comprenden:

En la primera categoría las industrias o actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la comunidad donde se emplacen; son las normalmente

llamadas "Artesanía", de talleres domésticos o explotación familiar, de servicio comunal vecino, o estudios de escultores, pintores y análogos.

En la segunda categoría se recogen las industrias que presenten incomodidad a las viviendas colindantes, pero que pueden ser toleradas en ciertas situaciones y zonas en las que la mezcla de uso existente no justifique una limitación más rigurosa.

En la tercera categoría se recogen las industrias que deben situarse fuera del contacto inmediato con la vivienda y en edificios exclusivos (unifabriles).

#### a-3. Autorizaciones

Toda industria o actividad industrial para todos los efectos, deberá ser autorizada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414 del 20.11.61. B.O.E. del 7.12.61) en cuanto a situación, categoría, medidas correctoras, tramitación, licencia, etc., sin perjuicio del expediente del Ayuntamiento en su competencia.

#### a-4. Clasificación definitiva

La clasificación definitiva desglosada por grupos y notación decimal según tipos de actividades, categoría y situación permitida será la que especifique el Ayuntamiento en sus Ordenanzas, según relación del nomenclator de la "Clasificación Nacional de Actividades Económicas", y ajustándose al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones sobre la materia. Igualmente se contendrán los extremos oportunos sobre las condiciones que deben reunir acce-

sos, dimensiones, servicios anexos, construcción, energía, evacuación de residuos, instalación contra incendios, cerramientos, etc.

a-5. Compatibilidades

Las compatibilidades de industrias según su potencia, superficie y ruidos en relación a su categoría y situación, se regulan en el cuadro siguiente de límite máximos para usos industriales:

**CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE INDUSTRIA**

Categorías	Unidades	Situación 2ª
-----	-----	-----
PRIMERA	C.V./m <sup>2</sup>	Ilimitada
	m <sup>2</sup>	
	Decibelios A	
SEGUNDA	C.V./m <sup>2</sup>	0,50
	m <sup>2</sup>	900
	Decibelios A	50
TERCERA	C.V./m <sup>2</sup>	0,05
	m <sup>2</sup>	900
	Decibelios A	55

Quando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavandería", se autorizará una potencia máxima total de 0,066 C.V./m<sup>2</sup> en situación 1ª y para la 1ª categoría, equivalente a 10 C.V. máximos totales, con la condición de que ningún motor pueda exceder de 3 C.V.

Se entiende por superficie de industria, a efectos del cuadro anterior, la superficie ocupada por la suma total de las áreas de los lo-

cales destinados a este uso activamente, incluso muelles de descarga, almacenes, accesos cubiertos, cocheras y toda superficie construida cerrada. Se exceptuarán las oficinas administrativas, exposición y venta, y las viviendas anejas permitidas.

Los ruidos, expresados en decibelios en la escala A (d BA), se medirán en el eje de la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos, y en los locales o dependencias a los lados o encima de dicha industria para las situaciones 1ª y 2ª.

En cuanto a humos, vapores, polvo, vibraciones o trepidaciones, evacuación de basuras, residuos y detritus, etc., se dotarán de instalaciones adecuadas y eficaces conforme a los Reglamentos y Disposiciones sobre la materia, tanto en cuanto a las condiciones de salubridad o higiene en el trabajo interior de dichas industrias, como en lo referente a polución atmosférica, ruidos y demás perturbaciones del medio ambiente, exigiéndose las medidas correctoras oportunas, a la suspensión inmediata de tal actividad. En las Ordenanzas Municipales se recogerán y especificarán las unidades de medición y límites admisibles de estos agentes perturbadores, según las Disposiciones y Reglamentos anteriormente citados, y según se exige en el Decreto 2.107/1.968 de 16 de Agosto; Decreto 2.414/61, en su Artículo 6º, epígrafe "Ayuntamiento" (B.O.E. 7.12.61) y en la Orden 15.3.63 del Ministerio de la Gobernación, sobre Instrucciones para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en los municipios de más de 50.000 habitantes.

b) Uso de viviendas

Permitido en las parcelas industriales para uso de guardas o em-



pleados de vigilancia, hasta un máximo de una vivienda por industria.

c) Uso representativo y administrativo en la parcela

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a los procesos fundamentales de fabricación de ésta.

d) Uso de construcciones accesorias

Todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, almacenes o cobertizos, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén justificados, respondan a un diseño correcto y no contravengan las demás normas de esta zona. La altura de las chimeneas será como mínimo 1,5 veces la altura del edificio próximo más alto.

e) Uso de zonas verdes

Deberá ajardinarse toda la franja de la parcela situada entre la alineación oficial de la calle y de la fachada principal del edificio prolongando la línea de ésta hasta sus linderos laterales, salvo las vías de circulación de vehículos y aparcamientos con un mínimo del 25% de la citada franja.

Igual tratamiento deberá darse al espacio comprendido entre los edificios industriales y la alineación oficial de la carretera nacional N-II, que deberá ser ajardinada en una franja longitudinal de un mínimo de 5 m. de anchura.

▪ CONDICIONES DE HIGIENE

Para fijar las normas higiénicas a que han de sujetarse las

construcciones según su uso, se establecen los tres apartados siguientes:

- . Condiciones higiénicas de la vivienda.
- . Condiciones higiénicas de oficinas.
- . Condiciones higiénicas de la industria.

a) Vivienda

En todos los casos, deberá tener acceso independiente desde el exterior.

b) Oficinas

Las normas generales vigentes o futuras al respecto.

c) Industria

Será de aplicación estricta lo contenido en el capítulo III, del Título 1º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como sus anexos y límites máximos tolerables. Sin perjuicio de lo anterior, se tendrá presente:

-- El afluente de aguas residuales no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de la vida animal o vegetal, aguas abajo del punto de vertido.

-- El afluente no tendrá una temperatura superior a 300° C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

-- Queda prohibido el vertido de sustancias que den olores, sabores y coloraciones al agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas el riego o a la depuración para agua potable.

-- Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>3</sup> edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

-- No se permitirán ruidos cuyo nivel en decibelios en la escala A sea superior a 60 d BA, medidos en el de las calles contiguas a la parcela.

▪ CONDICIONES ESTETICAS

a) Condiciones generales

-- La responsabilidad del conjunto de la ciudad, corresponde al Ayuntamiento y por tanto, deberá sujetarse a su criterio cualquier clase de actuación que le afecte. En su virtud, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos proyectos que se consideren de un bajo nivel estético, inadecuado al conjunto urbano.

-- En cuanto se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

-- En todos los casos de índole histórico-artística, se estará, inexcusablemente, a lo que dictan el Decreto-Ley de 9 de Agosto de 1.926 sobre "Normas de Conservación de la Riqueza Histórico-Artística Nacional"; la Ley sobre "Tesoro Artístico" de 13.5.33, y el Decreto sobre reglamentación de la Ley anterior, de 16.4.36 y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

b) Retranqueos

Los espacios libres en fachada resultantes de los retranqueos

deberán destinarse a jardinería, zona verde y aparcamientos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa industrial. Igual consideración tendrán los espacios libres que queden entre los edificios y la carretera general N-II, que deberán ajardinarse obligatoriamente.

Queda por tanto terminantemente prohibido usar de estos retranqueos para depósitos de materiales, vertido de desperdicios o almacén provisional.

c) Cerramientos

-- Las alineaciones de los frentes de fachada se podrán cercar con un cerramiento de fábrica macizo hasta una altura máxima de 0,70 m. desde la rasante y el resto, si se quisiese, hasta un máximo de 1,80 m., con cerramiento vegetal o arbustivo o verja metálico de tubo o mallas exclusivamente, prohibiéndose toda clase de cerramientos ciegos.

-- Los cerramientos de las lindes laterales o traseras podrán llevar además del zócalo anterior de 0,70 m., tela metálica u otros tipos cualesquiera, hasta una altura máximo de 2,00 m. y hasta la prolongación de la línea del retranqueo principal de fachada, siguiendo el resto como se indica en el párrafo a).

-- Los desniveles se cerrarán escalonadamente de manera que no se sobrepasen las alturas anteriores en ningún punto.

-- En los pasos o accesos de este cerramiento se colocarán puertas diáfanas de altura máxima 1,80 m. separando claramente la entrada de vehículos pesados o ligeros y de peatones, no pudiendo coincidir ambas.

d) Medianerías

-- Los paramentos provisionales susceptibles de posteriores ampliaciones, de la industria, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

-- Se prohíbe el empleo de rótulos de colores pintados directamente sobre los paramentos exteriores de la industria. En este caso, se realizarán

con pintura o materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas propietarias serán responsables en todo momento de su buen estado de conservación y mantenimiento.

-- A efectos del debido control de la estética del conjunto, que corresponde al Ayuntamiento, se presentarán a la autorización de éste los proyectos de rótulos (a escala y color) de lo que se pretende realizar en cada caso. La infracción de este apartado podrá ser sancionada con la correspondiente multa.

e) Espacios públicos

Correrá a cargo de los propietarios o copropietarios del Polígono, o de cada parcela, el cuidado, conservación y mantenimiento de todos los espacios públicos y ornato de los privados, tanto en lo referente a zonas verdes, parques y jardines, como a pavimentación, riego, aceras, iluminación de viales, saneamiento, etc., procurándose una participación de todos, con equidad de cargas, en el mantenimiento general del Polígono, su vigilancia, cuidado y policía, tanto estética como higiénica.

▪ CONDICIONES GENERALES

-- Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento reglamentará y podrá desarrollar las Normas y circunstancias de gestión, procedimiento, cooperación administrativa y económica de los particulares en el conjunto del Polígono, cargas económicas de mantenimiento de las instalaciones comunitarias, bonificaciones, desgravaciones fiscales, tipo y actividades de preferente localización en cada Polígono, etc., y demás condiciones particulares que se consideren oportunas.

-- En todo aquello que afecte al Planeamiento y Edificación Industrial que no se especifique en estas Ordenanzas, los usuarios de las industrias y los promotores estarán a lo dispuesto en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 15 de Noviembre de 1.978), Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414 de 1.961), Reglamento de Policía y Aguas y sus Cauces y demás disposiciones concordantes y complementarias.

Cuarta.- REUNION Y RECREO

▪ USO DE REUNION Y RECREO

a) Definición: Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioskos, terrazas, etc.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Hasta 250 m<sup>2</sup>.

Categoría 2ª: De 250 a 500 m<sup>2</sup>.

Categoría 3ª: De 500 a 2.000 m<sup>2</sup>.

c) Modalidades: Se establecen las siguientes:

Modalidad 1: Con horario normal de cierre nocturno.

Modalidad 2: Con horario especial de cierre nocturno.

d) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

2. En edificios independientes.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES Y ESPACIOS DE REUNION Y RECREO

-- Los espacios y locales destinados a este uso deberán cumplir los reglamentos que son de aplicación de los departamentos correspondientes.



Quinta.- ESPECTACULOS

▪ USO DE ESPECTACULOS

a) Definición: Corresponde este uso a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfica, etc.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Hasta 250 espectadores.

Categoría 2ª: De 251 a 500 espectadores.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

2. En edificios independientes.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES DESTINADOS A ESPECTACULOS

a) Condiciones de las salas de reunión

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

b) Estos locales cumplirán los reglamentos que sean de aplicación de los distintos departamentos.

Sexta.- CULTURAL

▪ USO CULTURAL

a) Definición: Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.

Categoría 2ª: Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.

Categoría 3ª: Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas y otros.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios de otro uso distinto al de vivienda
2. En edificios independientes.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USO CULTURAL

Los locales y edificios destinados a uso cultural deberán cumplir los reglamentos que son de aplicación de los departamentos correspondientes.

Séptima.- DEPORTIVO

▪ USO DEPORTIVO

a) Definición: Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Deporte sin espectadores.

Categoría 2ª: Hasta 500 espectadores.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios independientes.
2. En espacios libres de edificación.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DEPORTIVOS

Los espacios y locales destinados a este uso deberán cumplir los reglamentos que son de aplicación de los departamentos correspondientes.

Octava. SANITARIO

▪ USO SANITARIO

a) Definición: Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc. destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Clínicas veterinarias.

Categoría 2ª: Clínicas de urgencia.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios de otro uso distinto al de vivienda
2. En edificios independientes.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS AL USO SANITARIO

Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir los reglamentos que son de aplicación de los departamentos correspondientes.

Novena.- RELIGIOSO

▪ USO RELIGIOSO

a) Definición: Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Capillas.

c) Situaciones: Se establece la siguiente:

En edificios independientes.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DESTINADOS

AL USO RELIGIOSO

Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir los reglamentos que son de aplicación de los departamentos correspondientes.

Décima.- APARCAMIENTO

▪ USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

- a) Definición: Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio 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 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.
- b) Categorías: Se establecen las siguientes:
- Categoría 1ª: Con capacidad hasta 3 vehículos.
- Categoría 2ª: Hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie (hasta 30 plazas)
- Categoría 3ª: Entre 600 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie (hasta 100 plazas).
- Categoría 4ª: Mayores de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie (más de 100 plazas).
- c) Situaciones: Se establecen las siguientes:
- Situación 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar (sótano o planta baja) para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva.
- Situación 3ª: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- Situación 4ª: En edificio exclusivo.
- Situación 5ª: En espacio libre de edificación.
- d) Número de vehículos autorizados: El número de coches que podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se seña-

larán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

e) Talleres de reparación: Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a 3 caballos de fuerza.

f) Estaciones de lavado y engrase: Se autoriza su instalación en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

g) En las categorías 1ª, 2ª y 3ª solo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 Kg permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4ª y 5ª.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DESTINADOS

A GARAJE-APARCAMIENTO

a) Altura: La altura libre no podrá ser menor de 2 metros en cualquier punto.

b) Accesos: Los garajes-aparcamientos hasta la categoría 2ª inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros. En el casco histórico el paso cuando exista o proceda utilizarlo tendrá una anchura no superior a 3,50 metros.

Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.

En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 3 metros de longitud dentro

del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

En categoría 4ª dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.

Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

El ancho mínimo de acceso en cualquier caso será de 3 metros.

Para categoría 3ª en adelante será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 metros. El número y construcción de estos accesos estará de acuerdo con la Norma Básica NBE - CPI-82 Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

En garajes-aparcamiento de más de 6.000 m<sup>2</sup> podrán exigirse accesos a dos calles con entrada y salida diferenciada en cada una de ellas.

La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínima de 2,20 por 4,50 metros. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche.

En la categoría 3ª el garaje-aparcamiento dispondrá de un retrete con lavabo, en la categoría 4ª de dos retretes con lavabo y a partir de 6.000 m<sup>2</sup> de un retrete con lavabo más por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.



c) Construcción: Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 1ª y 3ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª 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.

Bajo espacio libre de edificación, la cubierta del garaje no puede sobresalir de la rasante de la alineación interior, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 40% de 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.

d) Ventilación: La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situación 1ª, 2ª y 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

e) Iluminación: La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado

eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando se haya de utilizar otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

f) Instalaciones contra incendios: Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficiales, en número y situación tal que corresponda uno por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de categoría 4ª, o en los de categoría 3ª, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

g) Surtidores de gasolina: No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos.

h) Carga de batería: Se permiten instalaciones para carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

## Undécima.- OFICINAS

### ▪ USO DE OFICINAS

a) Definición: Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominen las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 2ª: Locales de oficina de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 3ª: Locales de oficina de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 4ª: Edificio de oficinas de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios de otros usos distintos del de vivienda.

2. En edificios independientes

### ▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DE OFICINAS

a) Condiciones especiales: Cuando se pretenda la implantación de edificios de superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup> deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento, con carácter previo a cualquier otra, un estudio de impacto, en el que se estudie y justifique el que producirá el edificio y la actividad que albergará sobre su entorno y/o la ciudad, considerado en forma integral. La denegación de la misma supondrá la in-

viabilidad urbanística del proyecto y obligará a la denegación de la licencia o autorización correspondiente, sin derecho a indemnización alguna.

-- La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.

-- Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

b) Accesos interiores: Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrá una anchura de la menos 130 centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el pública será de 825 milímetros.

c) Escaleras: El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 metros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

d) Ascensores: Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 metros cuadrados sobre su altura.

Duodécima.- VIVIENDA

▪ USO DE VIVIENDA

a) Definición: Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

b) Categorías: Se establece la siguiente:

Categoría 1ª: Vivienda que esté situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública, y al servicio de la edificación de cualquier otro uso en cuya dependencia se establezca.

▪ NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE VIVIENDAS

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios que los albergan deberán cumplir las condiciones exigidas en las Normas técnicas de calidad de viviendas sociales y de diseño de viviendas de Protección Oficial, vigentes.

Décimo-tercera.- OTROS SERVICIOS PUBLICOS

▪ USO DE OTROS SERVICIOS PUBLICOS

a) Definición: Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª: De comunicaciones radio-telefónicas.

Categoría 2ª: De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas.

Categoría 3ª: De seguridad

Categoría 4ª: De transporte y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1. En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
2. En edificios independientes.
3. En espacios libres de edificación.

▪ CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS DESTINADOS A OTROS SERVICIOS PUBLICOS

Los espacios destinados a otros servicios públicos cumplirán los reglamentos que son de aplicación de los departamentos correspondientes.

## ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

### 1. ZONA: CENTRO COMERCIAL

#### A) TERCIARIO 1. (Servicios).

##### DEFINICION:

Comprende las actividades comerciales e industriales relacionadas con las clasificaciones de la C.N.A.E.

##### CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Comercial, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª y en situaciones 1ª y 2ª.

Usos compatibles: - Oficinas, en categorías 2ª y 3ª, en situación 1ª y 2ª, hasta un máximo del 5 por 100 de la edificabilidad de la zona.

- Industrial, en categorías 2ª y 3ª, hasta un 40 por 100 de la edificabilidad de la zona.

##### INTENSIDAD:

-- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

-- Ocupación máxima: 50 por 100 sobre parcela edificable.

-- Edificabilidad máxima: 0,2074 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 1,2541 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

-- Altura máxima: Dos plantas o 9 metros.

-- Retranqueos: La mitad de su altura en todos sus linderos, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, en los linderos que puedan recaer a la CN-II.

##### CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:

-- Superficie: 5.183 metros cuadrados

-- Edificabilidad máxima: 6.500 metros cúbicos y  
1.075 metros cuadrados

Deberán cumplirse los dos límites de edificabilidad expresados, tanto el relativo al volumen como a la superficie edificable.

B) TERCIARIO 2. (Centro Comercial)

DEFINICION:

Comprende las actividades comerciales reguladas en los epígrafes 1 a 9 de la C.N.A.E.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Comercial, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª y en situaciones 1ª y 2ª.

Usos compatibles:

- Reunión y recreo, en sus categorías 1ª a 3ª, Modalidades 1 y 2, en situaciones 1ª y 2ª.
- Espectáculos, en todas sus categorías, en situaciones 1ª y 2ª.
- Cultural, en todas sus categorías, en situaciones 1ª y 2ª.
- Garaje-aparcamiento en categorías 3ª y 4ª y situaciones 3ª y 5ª.
- Oficinas, en categorías 2ª, 3ª y 4ª, en situación 1ª.
- Industrial, en categoría 1ª, en situación 2ª.

La superficie edificada destinada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior a la destinada al uso característico.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 50 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 0,3985 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 3,42 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas o 14 metros.
- Retranqueos: 3 metros en todos sus linderos, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, en los linderos que puedan recaer a la CN-II.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

- Superficie: 88.456,00 metros cuadrados
- Edificabilidad máxima: 302.042,91 metros cúbicos y 35.245,65 metros cuadrados

Deberán cumplirse los dos límites de edificabilidad expresados, tanto el relativo al volumen como a la superficie edificable.



C) TERCIARIO 3. (Area Deportiva)

DEFINICION:

Comprende edificios e instalaciones para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Deportivo, en categorías 1ª y 2ª y en situaciones 1ª y 2ª.

Usos compatibles:

- Oficinas, en sus categorías 2ª y 3ª, en situaciones 1ª y 2ª hasta un 20 por 100 de la edificabilidad de la parcela.
- Reunión y recreo, en sus categorías 1ª y 2ª, en modalidades 1ª y 2ª y en situaciones 1ª y 2ª y hasta un 20 por 100 de la edificabilidad de la parcela.
- Espectáculos, en sus categorías y en situaciones 1ª y 2ª y hasta un 20 por 100 de la edificabilidad de la parcela.
- Garaje-aparcamiento en categorías 2ª, 3ª y 4ª y situaciones 3ª y 5ª.

La superficie edificada destinada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior a la destinada al uso característico.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: no se establece límite.
- Edificabilidad máxima: 0,052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 0,462 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas o 14 metros.
- Retranqueos: 3 metros a límite de parcela, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, en los linderos que puedan recaer a la CN-II. En todo caso, se establece un retranqueo de 25 metros respecto al margen del cauce del Rio Henares, con el fin de contribuir a su preservación.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

- Superficie: 35.000,00 metros cuadrados
- Edificabilidad máxima: 16.160,00 metros cúbicos y 1.795,50 metros cuadrados

Deberán cumplirse los dos límites de edificabilidad expresados, tanto el relativo al volumen como a la superficie edificable.

DOTACION DE APARCAMIENTO

Se deberá disponer una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación comercial.

No obstante deberán preverse un mínimo de 2.000 plazas para el Centro Comercial Integrado.

## 2. ZONA: HOTELERO.

### DEFINICION:

Corresponde a edificios o instalaciones de servicio que se destina al alojamiento temporal de personas. Esta zona corresponde a la parcela de cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio.

### CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Hotelero, en categoría 5ª y situación de edificio independiente.

Usos compatibles:

- Comercial, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª, hasta el 40 por 100 de la edificabilidad de la parcela.
- Cultural, en todas sus categorías, en situaciones 1ª y 2ª hasta el 10 por 100 de la edificabilidad de la parcela.
- Garaje-aparcamiento en categorías 3ª y 4ª y situaciones 3ª y 5ª.
- Oficinas, en categorías 2ª, 3ª y 4ª, en situación 1ª hasta el 20 por 100 de la edificabilidad de la parcela.
- Industrial, en categoría 1ª, en situación 2ª hasta el 10 por 100 de la edificabilidad de la parcela.

La superficie edificada destinada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior a la destinada al uso característico.

### INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 50 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 2,83 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable
- Altura máxima: Tres plantas y 12 metros.
- Retranqueos: un tercio de la altura en todos sus linderos, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, en los linderos que puedan recaer a la CN-II.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

- Superficie: 26.300 metros cuadrados.
- Edificabilidad máxima: 74.402 metros cúbicos (2,83 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

DOTACION DE APARCAMIENTO

Deberá preverse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

### 3. ZONA: INDUSTRIAL

#### DEFINICION:

Comprende las áreas en que la edificación está destinada a establecimientos industriales.

#### CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Industrial, en categoría 2ª y situación 2ª; en categoría 3ª y situaciones 2ª, 3ª y 4ª; en categoría 4ª y situación 4ª; y en categoría 5ª y situaciones 2ª y 3ª. Este uso representará como mínimo el 75 por 100 del total de la Manzana, medido en metros cuadrados edificables. Este uso incluye los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y los almacenes.

Usos compatibles:

- Vivienda, una para guardería por industria.
- Comercial, en su categoría 1 y en situaciones 2ª y 3ª.
- Oficinas, en categoría 1ª y en situaciones 3ª; en categorías 2ª, 3ª y 4ª y en situaciones 3ª y 4ª.
- Garaje-aparcamiento en categoría 1ª, en situación 1ª; y en categorías 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 5ª.
- Hotelero, en categorías 2ª, 3ª y 4ª, en situación 2ª.
- Reunión y recreo, en categorías 1ª y 2ª, y en situación 2ª.
- Cultural, en categorías 1ª y 2ª y en situación 2ª; y en categoría 3ª y en situaciones 1ª y 2ª.
- Deportivo, en categoría 1ª y en situación 1ª.
- Sanitario, en categorías 1ª y 2ª y en situaciones 1ª y 2ª.

La superficie edificada destinada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior al 25 por 100 de la edificabilidad total de la manzana.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 60 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 3,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.
- Altura máxima: Dos plantas o 14 metros.
- Retranqueos: 6 metros en todos sus linderos, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, en los linderos que puedan recaer a la CN-II. En todo caso, se establece un retranqueo de 25 metros respecto al margen del cauce del Rio Henares, con el fin de contribuir a su preservación.

CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS:

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| -- Zona A. Superficie:    | 35.056 metros cuadrados    |
| -- Edificabilidad máxima: | 114.476 metros cúbicos     |
| -- Zona B. Superficie:    | 56.500,00 metros cuadrados |
| -- Edificabilidad máxima: | 184.502,69 metros cúbicos  |

Las zonas indicadas podrán ser objeto de parcelación, bien mediante Proyecto de Compensación, bien con posterioridad cumpliendo la tramitación reglamentaria.

DOTACION DE APARCAMIENTO

Deberá preverse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

#### 4. ZONA: EQUIPAMIENTO SOCIAL.

##### DEFINICION:

Comprende la parcela de cesión obligatoria destinada a equipamiento social.

##### CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Reunión y recreo, en todas sus categorías, en modalidad 1 y 2, y en situaciones 1ª y 2ª.

- Usos compatibles:
- Oficinas, en categoría 2ª y en situación 1ª.
  - Religioso, en categoría 2ª y en situación 1ª.
  - Cultural, en todas sus categorías y situaciones.
  - Sanitario, en categorías 1ª y 2ª y en todas situaciones.

La superficie edificada destinada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior a la destinada al uso característico.

##### INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 20 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 1,92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas o 6 metros.
- Retranqueos: la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros, en todos sus linderos.

##### CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

- Superficie: 3.355,20 metros cuadrados
- Edificabilidad máxima: 6.442,00 metros cúbicos (1,92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

##### DOTACION DE APARCAMIENTO

Debera preverse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

5. ZONA: EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

DEFINICION:

Comprende la parcela de cesión obligatoria destinada a equipamiento comercial.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Comercial, en categorías 1ª y 2ª, y en situaciones 1ª y 2ª.

Usos compatibles: - Oficinas, en categoría 2ª y en situación 1ª, hasta un máximo del 30 por 100 de la edificabilidad de la parcela.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 20 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 1,92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas o 6 metros.
- Retranqueos: la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros, en todos sus linderos.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

- Superficie: 3.355,20 metros cuadrados
- Edificabilidad máxima: 6.442,00 metros cúbicos (1,92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

DOTACION DE APARCAMIENTO

Deberá preverse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.



6. ZONA: LIBRE (DEPORTIVO).

DEFINICION:

Comprende la parcela de cesión obligatoria destinada a equipamiento deportivo público y de recreo.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Deportivo, en categoría 1ª, en edificio independiente.

Usos compatibles: - Oficinas, en categoría 2ª y en situaciones 1ª y 2ª, hasta un máximo del 30 por 100 de la edificabilidad de la parcela.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 20 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas o 6 metros.
- Retranqueos: la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros, en todos sus linderos. En todo caso, se establece un retranqueo de 25 metros respecto al margen del cauce del Rio Henares, con el fin de contribuir a su preservación.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

- Superficie: 6.710,35 metros cuadrados
- Edificabilidad máxima: 3.356,00 metros cúbicos (0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

DOTACION DE APARCAMIENTO

Deberá preverse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

7. ZONA: LIBRE DE PROTECCION DE ARBOLADO.

DEFINICION:

Comprende las zonas de arbolado existente, a preservar.

REGULACION:

Se prohíbe cualquier tipo de edificación.

8. ZONA: LIBRE (PARQUES Y JARDINES PUBLICOS)

DEFINICION:

Comprende los espacios libres de uso y dominio público.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Parques y jardines públicos.

Usos compatibles:

- Comercial: Quioscos. (
- Garaje-aparcamiento, en categorías 2ª y 3ª y en situación 5ª.
- Reunión y recreo, en categoría 4ª y en situación 4ª.
- Cultural, en categoría 3ª y situación 2ª.
- Deportivo, en categoría 1ª y en edificio independiente.
- Sanitario, en categoría 2ª y en situaciones 1ª y 2ª.
- Otros servicios públicos, en categoría 1ª y situación 3ª.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: No se establece parcela mínima por no ser susceptible de parcelación.
- Ocupación máxima: 1 por 100 de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Dos plantas o 6 metros.
- Retranqueos: equivalentes a la altura de la edificación, en todos sus linderos.

CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS:

	-- A.- Superficie:	31.487,75 metros cuadrados
m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-- Edificabilidad máxima:	944,00 metros cúbicos (0,03
	-- B.- Superficie:	2.064,60 metros cuadrados
m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-- Edificabilidad máxima:	62,00 metros cúbicos (0,03

9. ZONA: SERVICIOS CENTROS DE TRANSFORMACION

DEFINICION:

Comprende las superficies (10 parcelas) destinadas a la implantación de los centros de transformación exigibles por las condiciones de la ordenación y del uso del Sector. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Otros servicios públicos en categoría 2ª, situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

Usos compatibles: No tiene otros usos compatibles.

INTENSIDAD:

- Parcela mínima: No se establece parcela mínima.
- Ocupación máxima: 100 por 100 de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Una planta o 4 metros.
- Retranqueos: sin retranqueo a viario, a donde deberá dar frente y por donde tendrá acceso; la altura de la edificación, a los demás linderos.

CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS:

-- Son 10 parcelas de una superficie aproximada de 40 metros cuadrados cada una de ellas, y sin perjuicio de las ulteriores especificaciones de la compañía suministradora, situadas: 7 en zona comercial; 2 en zona industrial y 1 en zona hotelera