

**PLAN PARCIAL UZP 1.03  
"ENSANCHE DE VALLECAS"**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

---

**INDICE**

<b>TITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITULO 2 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>5</b>
<b>TITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>8</b>
CAPITULO 3.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS .....	8
CAPITULO 3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC:	
EDIFICACIÓN DE BLOQUES ABIERTOS. ....	12
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	12
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	12
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	20
CAPITULO 3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU:	
EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR .....	22
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	22
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION.....	22
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	27
CAPITULO 3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TO	
EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO. OFICINAS. ....	29
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	29
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	29
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	32
CAPITULO 3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I.	
ACTIVIDADES INDUSTRIALES. ....	33
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	33
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	33
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS. ....	38
CAPITULO 3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CC.	
CONSOLIDACIÓN DEL CASCO ANEXIONADO. ....	40
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	40
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN. ....	41
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS. ....	45
CAPITULO 3.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D.	
EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.....	47
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	47
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	47
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	50
CAPITULO 3.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CU.	
EDIFICACIÓN EN EL CENTRO URBANO. ( <u>VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.</u> )....	51
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	51
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	51
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	54
CAPITULO 3.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TC.	
EDIFICACION DE USO TERCIARIO COMERCIAL .....	55
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	55
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	56
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS. ....	58

## **TITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES**

### **Artículo 1.1.1. Naturaleza, ámbito y objeto.**

1 El Plan Parcial de Ordenación Urbana UZP 1.03, denominado "Ensanche de Vallecas", es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.) para el ámbito UZP 1.03, según las determinaciones fijadas en dicho documento.

2 El presente documento contiene las Ordenanzas Regulatoras de aplicación en los terrenos afectados por el Plan Parcial del "Ensanche de Vallecas" U.Z.P. 1.03 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Estas Ordenanzas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

3 Es objeto de estas Ordenanzas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación a este Plan Parcial, no contemplados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

### **Artículo 1.1.2. Vigencia**

1 Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2 La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones.

### **Artículo 1.1.3. Obligatoriedad**

La entrada en vigor de este Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo como por el propio P.G.O.U.M.

**Artículo 1.1.4. Contenido.**

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Documentación escrita:

- Memoria.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico Financiero.

Documentación gráfica:

- Planos de Información.
- Planos de Proyecto.

**Artículo 1.1.5. Interpretación**

La interpretación de las determinaciones de estas Ordenanzas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del P.G.O.U.M. al que se somete.

Si se dieran contradicciones entre estas Ordenanzas y otros documentos del Plan Parcial se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico y si no pueden resolverse se tendrán en cuenta los documentos gráficos.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o indeterminaciones prevalecerán aquellas de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y/o colectivo.

## TITULO 2 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### **Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.**

La clasificación del suelo incluido en el presente Plan Parcial es la de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

### **Artículo 2.1.2. Calificación del suelo**

La calificación del suelo contenido en el presente Plan Parcial se concreta en los correspondientes planos de Ordenación y en las Fichas de Edificabilidad de cada parcela, siendo los usos básicos los siguientes:

- Residencial.
- Parque Industrial.
- Terciario.
- Dotacional Privado.
- Dotacional Público.
- Espacios Libres.
- Viario.
- Sistema General Viario.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General Dotacional de Servicios Públicos.
- Sistema General Vías Pecuarias.

### **Artículo 2.1.3. Sistema de actuación**

La ejecución del Plan Parcial se efectuará mediante el sistema de Convenio-Compensación, que deberá concretarse con la aprobación del Convenio que se firme con el Ayuntamiento de Madrid.

El Sector que abarca la totalidad del ámbito del UZP. 1.03. se segrega en seis Unidades de Ejecución según la delimitación que incluye el Plan Parcial, a desarrollar cada una por el sistema de compensación.

#### **Artículo 2.1.4. Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación.

#### **Artículo 2.1.5. Proyecto de Urbanización**

La urbanización de la totalidad del ámbito se podrá incorporar segregada en dos fases:

- 1.- Mediante Proyecto o Proyectos de Obras que se correspondan con los denominados Sistemas Generales y Conexiones-infraestructuras vertebradoras, que sirven de forma general a todo el ámbito.
- 2.- Proyecto de Urbanización Interior de cada Unidad de Ejecución, pudiendo desglosarse según Unidad en seis subfases.

A su vez, el Proyecto de Obras y los de Urbanización Interior podrán dividir en etapas cada una de las fases o subfases.

El Proyecto de Urbanización incorporará las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, cumpliendo con los requerimientos que al efecto establece el Ayuntamiento de Madrid.

Además, el Proyecto de Urbanización deberá tener en consideración las siguientes prescripciones:

1. Respecto a los juegos infantiles.  
Mientras no exista regulación al respecto, el Proyecto de Urbanización deberá determinar de forma expresa sus características, número, situación y diseño.  
En cuanto afecta a las condiciones de los materiales y a la instalación de los diversos elementos, se estará a lo que se establece en el artículo 48 del Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid.  
El emplazamiento de los juegos deberá asegurar su no interferencia. Su estabilidad quedará asegurada. Su diseño permitirá el uso sin riesgo para los niños.
2. Respecto de las medidas de Seguridad y Salud. (SEGSA)  
El Proyecto de Urbanización definirá qué partidas incluidas en el Estudio SEGSA deberían ser evaluadas por este de forma expresa y cuales se consideran como gastos fijos, cuya ejecución es exigible a efectos de obra pero cuya evaluación queda englobada en los precios de las unidades de obra o en el porcentaje correspondiente a los gastos administrativos de la empresa adjudicataria.

3. Respecto de la protección de las infraestructuras existentes.  
El Proyecto de Urbanización implantará las infraestructuras subterráneas a una distancia mínima de los solares edificables que pueda asegurar su estabilidad en el momento de la edificación. En cualquier caso, las excavaciones y vaciados en el interior de las parcelas asegurarán la estabilidad del terreno bajo el suelo público, realizándose, a tal efecto, los estudios previos por parte de los promotores para que puedan adoptarse las medidas precisas con carácter preventivo.
4. Respecto de la protección electromagnética  
Sin perjuicio de la obligatoriedad de situar las instalaciones eléctricas bajo rasante, tanto las líneas eléctricas como los transformadores deberán instalarse de forma que quede asegurado que la intensidad del campo electromagnético es inferior en las zonas accesibles a la población al límite aconsejable para asegurar la inocuidad del mismo. El respeto a dicho límite implicará la adopción de medidas de corrección, tales como la adecuación de la profundidad de conductores, la interposición de elementos ferromagnéticos o cualesquiera otras encaminadas a tal fin.

## TITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 3.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

#### **Artículo 3.1.1. Definición y Aplicación.**

1. Las condiciones particulares de cada Zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del Plan Parcial.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas del P.G.O.U.M. de 1997 y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a este Plan Parcial.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

#### **Artículo 3.1.2. Ordenanzas de las Zonas.**

1. Las Zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del P.G.O.U.M.:
  - a) Infraestructuras, grafiadas con la letra X en el plano de calificación y regulada por el Título 7 Capítulo 13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y, en particular, por los Artículos 7.13.4 y 7.13.5.
  - b) Espacios Libres, grafiados con la letra ZV en el plano de calificación y regulados por el Título 7, Capítulo 8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y las áreas deportivas reguladas por el Título 7, Capítulo 9 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.
  - c) Viario regulado por el Título 7, Capítulo 14, de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de 1997.
2. El presente documento señala las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás Zonas que se definen seguidamente:

Zona RC :	<i>Uso residencial. Vivienda colectiva.</i>
Zona RU :	<i>Uso residencial. Vivienda unifamiliar.</i>
Zona TO :	<i>Uso terciario. Oficinas.</i>
Zona I:	<i>Uso Industrial.</i>
Zona CC :	<i>Uso residencial. Consolidación del casco anexionado.</i>
Zona D :	<i>Uso dotacional.</i>
Zona CU:	<i>Centro urbano. Volumetría específica.</i>
Zona TC :	<i>Uso Terciario. Comercial.</i>

### **Artículo 3.1.3. Obras admisibles en las Zonas.**

1. Serán admisibles en todas las Zonas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en los Artículos 1.4.9 y 1.4.10 de las NN.UU del P.G.O.U.M.-97.
2. En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Plan Parcial, se ajustarán a las otras contempladas en el Artículo 1.4.11.2 de las NN.UU del P.G.O.U.M.-97.

### **Artículo 3.1.4. De los Proyectos Unitarios.**

- 1 La Memoria de los Proyectos Unitarios incluirá una comparación expresa entre la solución propuesta y la fijada por el Plan Parcial. Asimismo, deberá expresar claramente las condiciones de altura entre las parcelas colindantes, con alzados de los frentes de calle afectados, la continuidad de la edificación y los materiales o texturas, las separaciones en caso de existir éstas, así como el tratamiento de las medianerías, todo ello para la parcela original o manzana
- 2 La Memoria y los planos que reflejen los acuerdos alcanzados deberán registrarse en el Registro de la Propiedad con el fin de obtener licencia de obras de forma independiente en las condiciones que la normativa indica, y deberá estar suscrito por todos los propietarios de suelo de la parcela original o manzana.

### **Artículo 3.1.5. Régimen de Carreteras**

Las parcelas 3.1 y 5.27 de este Plan Parcial se encuentran afectadas por la zona de servidumbre y/o afección de carreteras, según los artículos 22 y 23 de la ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988, así como por el desarrollo de su Reglamento, por lo que las construcciones e instalaciones se regularán por lo recogido en estas y en la ley de Carreteras de la CAM de 7 de Marzo de 1.991.

Por otro lado, las Areas de Servicio de nueva implantación afectadas por las normativas anteriores se regularán según las mismas y por el Plan Especial de Gasolineras en lo que le sea de aplicación.

#### **Artículo 3.1.6. De las Comunicaciones**

Con el fin de adaptar el Plan Parcial a los avances de las telecomunicaciones se autoriza con carácter general la instalación de torres o estructuras, no macizas, por encima de la altura de coronación de las edificaciones, y con la altura necesaria para el correcto funcionamiento de las transmisiones.

#### **Artículo 3.1.7. Servidumbres aeronáuticas**

Con objeto de dar cumplimiento al art. 7.15.19 de las NN.UU del vigente PGOUM y con el fin de cumplir con las servidumbres aeronáuticas recogidas en el plano nº 22 "Servidumbres acústicas del aeropuerto" de este Plan Parcial; se deberá, previo a la concesión de licencias municipales para obras de nueva planta, aportar autorización de la Administración competente dentro de las parcelas afectadas por dicha servidumbre.

#### **Artículo 3.1.8. Ferrocarril metropolitano**

Las cocheras del ferrocarril metropolitano y la línea que les da acceso desde la última estación, cumplirán con las siguientes determinaciones:

1. Las cocheras se dispondrán enterradas o semienterradas, de forma que queden ocultas a la vista y eviten las perturbaciones de todo tipo que pudieran ocasionar a las viviendas: acústicas, visuales, vibratorias, etc.
2. El eje del túnel de enlace de la última estación con las cocheras discurrirá exactamente siguiendo la prolongación del eje de la Gran Vía Longitudinal, de forma que pase exactamente por el eje de simetría del edificio dotacional y por el eje de la vía trasera hasta el Sistema General verde.
3. El túnel situado bajo el edificio dotacional:
  - a) Tendrá una anchura inferior a nueve (9) metros.
  - b) Permitirá la construcción de un aparcamiento subterráneo a ambos lados del mismo con comunicación por encima del túnel.
  - c) Permitirá que el edificio pueda cimentarse a ambos lados del túnel sin otra limitación que un mínimo de distancia al mismo.

4. El túnel de conexión entre la última estación y las cocheras contará con todas las medidas de aislamiento acústico y contra vibraciones, de forma que quede perfectamente independizado del edificio dotacional y de los inmediatos.

**Artículo 3.1.9. Accesos rodados a través de zonas verdes**

El Ayuntamiento podrá autorizar el acceso rodado de vehículos a las edificaciones a través de zonas verdes.

## **CAPITULO 3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC: EDIFICACIÓN DE BLOQUES ABIERTOS.**

### **Artículo 3.2.1.   Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación del suelo, con el código RC.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.
3. Su uso cualificado característico es el residencial, siendo el uso cualificado no característico el terciario comercial en situación de planta baja, en aquellas parcelas en donde se fije en el cuadro de edificabilidad de parcelas anexo.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.2.2.   Obras admisibles.**

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 3.2.3.   Clasificación en grados.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de calificación del suelo de este Plan Parcial con los códigos RC-1, RC-2 y RC-3 respectivamente.

**Artículo 3.2.4. Parcela mínima.**

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Artículo 3.2.5. Condiciones de la parcela.**

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

a) *Grados RC-1 y RC-3* : La superficie mínima de parcela será la resultante del Proyecto de Compensación. (No se admite ningún tipo de segregación o parcelación.)

b) *Grado RC-2* : La superficie mínima de parcela será la resultante de dividir la parcela original según croquis adjunto, no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación

c) *Condiciones de forma* : La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a treinta y siete metros y medio (37,5); el frente mínimo será de treinta (30) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

**Artículo 3.2.6. Posición de la edificación.**

1. La edificación deberá posicionarse sobre la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial, teniendo el carácter de vinculante con las condiciones que a continuación se detallan.

1.1 Para el grado RC-1: La edificación deberá consolidar el cien por cien (100%) de la alineación exterior al menos en la planta baja y primera.

1.2 Para el grado RC-2:

a) Si no se produce segregación de la parcela original o manzana, la edificación deberá consolidar al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la alineación exterior en las dos (2) primeras plantas, autorizándose entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación en el veinticinco por ciento (25%) restante.

b) Si se produce segregación de la parcela original o manzana, la edificación deberá consolidar el cien por cien (100%) de la alineación exterior al menos en las dos (2) primeras plantas.

1.3 Para el grado RC-3: La edificación deberá consolidar al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos (2) primeras plantas, autorizándose entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación en el veinticinco por ciento (25%) restante.

2. Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación con las condiciones del apartado anterior, se autorizan entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3. En el grado RC-2 cuando exista más de una parcela consecuencia de la segregación de la parcela original, se permitirá el cumplimiento de las condiciones del apartado 1.2 a) de este artículo, mediante la redacción de un proyecto unitario para el total de la parcela original o manzana, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad el acuerdo, donde se definirán las alturas y las posibles separaciones entre bloques, sin sobrepasar las alturas totales autorizables, (cornisa y número de plantas), los lienzos medianeros deberán tener un tratamiento de fachada vista en el caso de existir diferentes alturas o fondos.

4. Las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en los apartados siguientes:

4.1. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja (cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el mayor correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados entre sí en cada uno de sus paños o con el lindero).

4.2. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas laterales guarden una separación igual o superior a  $H/2$  de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

4.3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura de coronación (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- 1) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- 2) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

### **Artículo 3.2.7. Ocupación.**

1. Para el grado RC-1, el área de movimiento es el marcado por las alineaciones exteriores, pudiéndose sobrepasar el mismo con los vuelos autorizables. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2. En los grados RC-2 y RC-3: la superficie edificada:

- a) *En plantas sobre rasante*: No se podrá sobrepasar el área de movimiento correspondiente a la superficie comprendida entre las líneas de edificación exterior e interior recogidas en el plano de Alineaciones del Plan Parcial, salvo con los vuelos autorizables.
- b) *En plantas bajo rasante*: Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

3. En el grado RC-2 si se produce la segregación de la parcela original o manzana, sin que exista proyecto unitario, el fondo edificado obligatorio en el lienzo medianero será de doce (12) metros, debiendo mantener dicho fondo edificado cada uno de los edificios colindantes al menos hasta una separación de dos (2) metros del lienzo medianero y en toda su altura.

### **Artículo 3.2.8. Variación en las condiciones de Posición y Ocupación.**

Se permite la posibilidad de modificar, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Artículos anteriores de estas Normas, estando sujeta, además, a los siguientes condicionantes:

1. Fijar líneas exteriores de edificación que coincidan al menos en el 75 % de su longitud con las señaladas con carácter vinculante por el Plan Parcial, consolidando ésta al menos con sus dos (2) primeras plantas y un fondo no menor de diez (10) metros.
2. Fijará el número de alturas sin sobrepasar las marcadas por el Plan Parcial para la parcela.
3. Las nuevas edificaciones cumplirán con las condiciones del art. 8.5.6. de las NN.UU del vigente P.G.O.U.M.
4. Las condiciones anteriores no son de aplicación para los Estudios de Detalle que afecten a más de una manzana, debiéndose regirse entonces por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para su resolución.

**Artículo 3.2.9. Edificabilidad.**

La edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en el cuadro de edificabilidad anexo, quedando vinculados los usos cuantificados en dicho cuadro, independientemente de la compatibilidad de usos en edificio exclusivo del artículo 3.2.19., sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación.

**Artículo 3.2.10. Régimen y Número de Viviendas.**

1. El régimen de usos en cada parcela es el reflejado en el cuadro de edificabilidad, debiendo mantenerse con carácter vinculante los metros cuadrados, (m<sup>2</sup>), de edificabilidad reflejados en dicho cuadro destinados a uso terciario comercial en el conjunto de la manzana.
2. El número de viviendas, que figura en el cuadro de edificabilidad es estimativo.

**Artículo 3.2.11. Altura de la edificación.**

1. La edificación no rebasará el número de plantas grafiado en el plano de Alineación del Plan Parcial, ni la altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja con las siguientes medidas:
  - a) *En grado RC-1* : Ocho (8) plantas y veintiocho metros y medio (28,50).
  - b) *En grado RC-2 y RC-3* : En función de las alturas marcadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial, tendrán las siguientes medidas:
    - Ocho (8) plantas y veintiocho metros y medio (28,50).
    - Cinco (5) plantas y veinte (20) metros.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad; los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.
3. Se autoriza la ocupación bajo cubierta o bajo rasante, para trasteros, en las condiciones recogidas en el artículo 7.3.4. apartado 2.d. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.
4. En todos los grados RC-2 y RC-3, se podrá porticar la planta baja sin superar la altura máxima de la edificación en metros, no computando la misma para el número de plantas si la superficie cerrada de esta planta no supera una tercera parte (1/3) de la superficie edificada (computable y no computable) de la planta inmediatamente superior.
5. Se autoriza la disposición de locales comunitarios en las condiciones del artículo 7.3.4. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

**Artículo 3.2.12. Cota de origen y referencia.**

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

**Artículo 3.2.13. Altura de los pisos.**

La altura mínima de pisos será en todos los grados, de :

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

**Artículo 3.2.14. Espacio libre interior.**

1. Los espacios libres delimitados por un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, respetarán las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.
2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de

acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros de ancho por cuatro metros y medio (4,50) de alto; se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

3. Se deberá arbolar y ajardinar, al menos, el 50 % de los espacios libres de parcela.

4. Se admite la ventilación de cocinas, aseos y escaleras a través de patios de parcela cerrados que cumplan las condiciones del artículo 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

#### **Artículo 3.2.15. Salientes y vuelos.**

1. Se permiten los salientes y vuelos contemplados en el artículo 6.6.19 apartados 1 y 3 de las NN.UU del vigente PGOUM-97 para las fachadas exteriores e interiores de parcela, con los salientes contemplados en el art. 6.6.19. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97, autorizándose terrazas entrantes en las condiciones recogidas en el art. 6.6.21. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.; los miradores no computarán en edificabilidad cuando se ajusten a las condiciones del art. 6.6.19. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros.

3. Se podrán autorizar cuerpos de edificación cerrados y volados sin superar las proporciones en cada fachada señaladas en el artículo 6.6.19 apartado 5 de las NN.UU del vigente PGOUM y con un saliente máximo desde la fachada de ochenta (80) centímetros.

4. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera tanto en fachada exterior como interior será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

#### **Artículo 3.2.16. Condiciones de estética.**

1. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las condiciones del artículo anterior.

2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la

separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

3. La edificación tendrá en cuenta obligatoriamente en la composición de sus fachadas la posibilidad de implantación de las instalaciones de aire acondicionado para las viviendas.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

5. Cuando la planta baja se destine a espacio porticado, el cerramiento del mismo se podrá realizar con un cerramiento hasta una altura máxima de dos metros (2,00) con protecciones diáfanas con materiales que garanticen su estabilidad.

#### **Artículo 3.2.17. Seguridad frente a incendios.**

1. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores de un vehículo de bomberos a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso se dispone desde el interior de la manzana a través de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cinco metros.

2. Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

3. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Ley 8/93) de la CAM.

#### **Artículo 3.2.18. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.**

Deberán preverse plazas de aparcamiento en la parcela, conforme a los siguientes estándares mínimos, según los usos previstos:

-- Vivienda: una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

-- Comercio: una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

-- Oficinas: una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

-- Dotacional: una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

### **Artículo 3.2.19. Usos compatibles.**

1. En el grado RC-1:

a) ASOCIADO

Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del art. 7.2. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

b) USO COMPLEMENTARIO

1) *Terciario*

- Oficinas en situación de planta baja y primera.
- Comercial en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta baja y primera.

2) *Dotacional*

- En situación de planta baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

1) *Terciario*

- Hospedaje en cualquier situación por encima de la planta baja.

2) *Dotacional*

- En planta baja y primera.

2. En los grados RC-2 y RC-3:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

b) USO COMPLEMENTARIO

1) *Terciario.*

- Oficinas en cualquier situación de planta baja y primera.
- Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo, en categoría 1) y 2), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría 3) en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta baja y primera.
- Hospedaje en cualquier situación.

2) *Dotacional.*

- En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

1) *Terciario*

- Oficinas, se autoriza hasta el cincuenta por ciento (50%) del total del edificio.
- Hospedaje, en edificio exclusivo.

2) *Dotacional*

- En edificio exclusivo.

4. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las edificabilidades que se obtienen de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

## **CAPITULO 3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**

### **Artículo 3.3.1.   Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Calificación con el código RU.
2. Su tipología corresponde a edificación hilera, admitiéndose la tipología aislada o pareada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.
3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.3.2.   Obras admisibles.**

Son admisibles las contempladas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION.**

### **Artículo 3.3.3.   Parcela mínima.**

1. Se establece en doscientos treinta (230) metros cuadrados la superficie mínima de parcela.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

**Artículo 3.3.4. Condiciones de parcelación.**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la superficie mínima de parcela, señalada en el artículo anterior, y las siguientes dimensiones mínimas de ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en su lindero frontal para tipología de vivienda aislada o pareada y tipología de vivienda agrupada en hilera, respectivamente.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a seiscientos setenta y cinco (675) centímetros en vivienda aislada o pareada y quinientos (500) centímetros en vivienda en hilera.
3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, aislada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

**Artículo 3.3.5. Separación a linderos.**

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros en edificaciones aisladas o pareadas.
2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a  $2H:3$  con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de la fachada enfrentada al testero, la planta baja podrá adosarse al testero cuando la rasante de la parcela en contacto con el testero esté a más de cuatro (4) metros por debajo de la rasante de la parcela enfrentada al testero, y la cota de coronación en planta baja no sobrepase, en su contacto con el testero la rasante de la parcela colindante.
3. La edificación podrá adosarse a los linderos en las condiciones que determina el artículo 6.3.13., apartados 2, 3 y 4, de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.
4. En cualquier caso, cuando se adosen, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los setenta y cinco (75) metros lineales.

**Artículo 3.3.6. Retranqueos.**

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a cuatro (4) metros.
2. El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo las instalaciones deportivas, piscinas y aparcamientos regulados en el art. 6.10.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., sin cerramiento ni cubrición.
3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, para lo que se requerirá compromiso de adosamiento con la parcela del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 4 del artículo 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. sujeto a las siguientes condiciones:
  - a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
  - b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50 %) de la medida del lindero frontal de la parcela.
  - e) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

**Artículo 3.3.7. Ocupación.**

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante y en semisótano no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de parcela.
2. Únicamente se admite una planta bajo rasante, incluida el semisótano.
3. La ocupación de la parcela en planta de sótano podrá ser del cien por cien (100 %), menos en los retranqueos a alineaciones.

4. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M..
5. En las parcelaciones donde se generen espacios libres comunes podrán ocuparse bajo rasante para aparcamiento colectivo con sujeción en todo caso a lo dispuesto en el capítulo 7.5. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y el art. 3.13. de esta normativa particular.

**Artículo 3.3.8. Coeficiente de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima quedará fijada para cada parcela en el cuadro de edificabilidades anexo.

**Artículo 3.3.9. Altura de cornisa.**

1. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.
2. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de ochocientos setenta (870) centímetros, medidos desde la cota de origen y referencia.
3. La cota de planta baja no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.
4. En construcción con cubierta plana sobre la tercera planta se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe, destinado a casetón de ascensores, escaleras o tendedero.
5. La altura de coronación de la edificación no superará los mil doscientos ochenta (1.280) centímetros.

**Artículo 3.3.10. Altura de pisos.**

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

**Artículo 3.3.11. Tratamiento de medianeras.**

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, se respetarán las normas siguientes:

- a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

**Artículo 3.3.12. Condiciones estéticas.**

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

**Artículo 3.3.13. Condiciones especiales.**

1 Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.  
A través de un proyecto parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
- c) La superficie del elemento común de la parcelación, tendrá la consideración de espacio libre y su forma permitirá en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie, la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
- d) El garaje aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

**Artículo 3.3.14. Plazas de Aparcamiento.**

1. Se proveerá, en el interior de cada parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada y en todo caso, por cada unidad de vivienda.
2. En el caso de proyectos o actuaciones que afecten a dos o más parcelas colindantes podrán establecerse soluciones con accesos y/o garajes compartidos, debiendo los elementos comunes escriturarse en pro-indiviso como espacio o edificación común a las viviendas de la actuación.
3. En el caso de garajes compartidos, bajo rasante, las calzadas de acceso a las plazas asignadas a cada vivienda no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 3.3.15. Cerramiento de Parcela.**

El cerramiento de parcela será acorde a los existentes y sólo podrá hacerse con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose sobre ésta, hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, protecciones diáfanas estéticamente admisibles o pantallas vegetales; se admitirán además, cuadros de contadores de las compañías suministradoras integradas dentro del cerramiento, con las medidas necesarias a su instalación.

## **SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.**

**Artículo 3.3.16. Usos compatibles.**

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.

b) USO AUTORIZABLE.

1) *Terciario*

- Oficinas, categoría de despacho profesional anexo a vivienda.

2) *Dotacional*

- En edificio exclusivo.

- c) USO ALTERNATIVO.
  - 1) *Dotacional*
    - En edificio exclusivo.

## **CAPITULO 3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TO EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO. OFICINAS.**

### **Artículo 3.4.1. Definición y Ámbito.**

1. Corresponde a la tipología de edificación aislada, de uso cualificado terciario, que por su emplazamiento o características formales requieren una ordenación específica, concretada mediante la definición gráfica precisa de su sólido capaz.
2. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación con código TO.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.4.2. Obras admisibles.**

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 3.4.3. Parcela Mínima.**

1. No se establece parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela que permita cumplir las condiciones fijadas por estas Normas y por los Títulos 6 y 7 del P.G.O.U.M. de 1997, en lo que sean de aplicación.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.

**Artículo 3.4.4. Parcelación.**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la división de las parcelas originales deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Uno de los frentes de parcela resultantes será de al menos treinta (30) metros.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de superficie igual o superior a doce (12) metros.
3. La superficie mínima será la resultante de dividir la parcela según croquis adjunto y no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación.

**Artículo 3.4.5. Posición y Ocupación.**

1. La edificación deberá posicionarse sobre la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial, teniendo el carácter de vinculante, y deberá consolidarse ésta en más de una (1) planta y en el cien por cien (100%) de cada una de sus fachadas.
2. Por encima de las plantas consolidadas con las condiciones del apartado anterior se autorizan entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
3. Se permiten los salientes contemplados en el art. 6.6.19 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.
4. En plantas bajo rasante podrán ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.
5. En el caso que se produzca segregación de la parcela original o manzana sin que exista proyecto unitario el fondo edificado obligatorio en el lienzo medianero deberá consolidarse con la edificación en toda su altura.

**Artículo 3.4.6. Cornisas y aleros.**

Se autorizan las cornisas y aleros en las condiciones del art. 6.6.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.97.

**Artículo 3.4.7. Modificación de las condiciones de Posición y Ocupación.**

1 No será posible modificar, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición y ocupación, establecidas en los Artículos precedentes.

2 Las condiciones anteriores no son de aplicación para el Estudio de Detalle que afecte a la manzana formada por las parcelas 1.3, 1.4 y 1.5, debiéndose regirse entonces por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para su resolución.

**Artículo 3.4.8. Edificabilidad.**

La edificabilidad de la parcela será la consignada en el cuadro de edificabilidad anexo.

**Artículo 3.4.9. Altura de la edificación.**

La edificación no rebasará el número de plantas grafiado en el plano de Alineaciones del Plan Parcial, ni la altura de cornisa fijada en:

1. Edificios con seis plantas, grafiados sobre el plano de Alineaciones, su altura de cornisa máxima será de veinticuatro (24) metros.
2. Edificios con ocho plantas, grafiados sobre el plano de Alineaciones, su altura de cornisa máxima será de treinta (30) metros.

La altura de cornisa se medirá desde la cota de nivelación de planta baja y se situará ésta de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

La altura libre mínima de piso será de trescientos (300) centímetros para todas las plantas sobre rasante.

Sobre la altura de cornisa sólo se permite la construcción de casetones de escalera y ascensores en cubiertas planas hasta una altura de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre el forjado de la última planta. Además se podrá implantar maquinaria de instalaciones propia del edificio sin ningún tipo de cubrición y protegidas visualmente desde la calle sin límite de altura.

Sobre la altura de cornisa, igualmente, podrán construirse las vertientes de la cubierta en las condiciones del art. 6.6.11. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

**Artículo 3.4.10. Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

## **SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.**

**Artículo 3.4.11. Usos compatibles.**

a) **USO ASOCIADO**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

b) **USO COMPLEMENTARIO**

1) **Terciario**

- Comercial, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para comercio alimentario, e inferior a quinientos (500) metros cuadrados para comercio no alimentario.
- Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

2) **Dotacional**

- En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) **USO ALTERNATIVO**

1) **Dotacional**

- En edificio exclusivo.

2) **Terciario**

- Hospedaje, en edificio exclusivo

**Artículo 3.4.12. Plazas de Aparcamiento.**

1 En el interior de cada manzana, o parcela en su caso, se proveerán plazas de aparcamiento suficientes para atender los siguientes estándares :

- *Hotelero* : una por cada habitación o cada 50 metros cuadrados si fuese mayor.
- *Terciario* : una por cada 65 metros cuadrados construidos.
- *Comercio* : una por cada 75 metros cuadrados construidos.
- *Dotacional* : una por cada 100 metros cuadrados construidos.

2. En cualquier caso se aplicarán las dotaciones mínimas de aparcamiento que se deducen de las Normas del P.G.O.U.M.-97. En caso de que resultasen más restrictivas por el uso con lo expresado en el punto anterior, se cumplirán las que requieran mayor número de plazas.

## **CAPITULO 3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

### **Artículo 3.5.1.    Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación con el código I.
2. Los edificios responderán a la tipología de parque industrial, entre medianerías o en edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el industrial, en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.5.2.    Obras admisibles.**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de estas NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## **SECCIÓN SEGUNDA.    CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 3.5.3.    Parcela mínima.**

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.

**Artículo 3.5.4. Condiciones de parcelación.**

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones :

a) *Superficie mínima* : Quinientos (500) metros cuadrados.

b) *Frente mínimo* : Quince (15) metros.

c) *Forma de la parcela* : Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

2. Estas condiciones no son de aplicación en todas las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

**Artículo 3.5.5. Separación a linderos.**

1. La edificación deberá construirse entre medianeras en todo su fondo de edificación. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las normas urbanísticas del P.G.O.U.M vigente y el artículo 5.7. de esta normativa.

En parcelas calificadas como uso dotacional deberá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior como mínimo.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la

actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

**Artículo 3.5.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.**

1. El edificio situará una de sus fachadas de acceso exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente a la alineación oficial:

a) En actuaciones por manzana completa, mediante Estudio de Detalle.

b) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de ocho (8) metros; en este caso habrá de cederse al Ayuntamiento el espacio libre ya urbanizado en las condiciones que le rodean.

c) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en los puntos anteriores, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.

d) En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada anteriormente.

2. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con una planta en condición de sótano, destinada a aparcamiento del edificio y cuartos de instalaciones para el mismo.

**Artículo 3.5.7. Separación entre edificios.**

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

**Artículo 3.5.8. Coeficiente de edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela,

excepto la parcela 5.27 que tendrá la edificabilidad que indica el cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

**Artículo 3.5.9. Altura de la edificación.**

1. El número de plantas vendrá determinado en función del ancho de la calle y responderá a:

<u>Ancho Calle (mts.)</u>	<u>Nº Plantas</u>	<u>Altura Cornisa (mts.)</u>
Hasta 25 metros	2	10,00
Desde 25 metros inclusive	3	11,50

En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se podrá mantener la mayor altura en los primeros quince (15) metros de fondo, en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación de la paralela trazada a quince (15) metros de la alineación oficial de la calle de mayor ancho. A partir de los quince (15) metros de fondo de cada una de las alineaciones oficiales la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho.

2. Son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

**Artículo 3.5.10. Medición de la altura.**

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.

2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. apartado 5. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15. apartado 1.b. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

**Artículo 3.5.11. Altura de pisos.**

La planta baja tendrá una altura de piso mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos tendrá tres (3) metros de altura de piso mínima.

**Artículo 3.5.12. Condiciones higiénicas.**

Se admiten los patios de parcela o en fachada interior no visible desde la vía pública.

**Artículo 3.5.13. Prevención de incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación, con informe preceptivo del Departamento de Protección Civil en lo referente a la disposición y usos.

**Artículo 3.5.14. Salientes permitidos.**

1. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre la alineación oficial.
2. Cuando la edificación no se posicione sobre la alineación oficial, se autorizan miradores y terrazas con un vuelo máximo de setenta y cinco (75) centímetros, además de los recogidos en el apartado anterior.

**Artículo 3.5.15. Condiciones estéticas.**

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado.  
En el espacio libre se procurará la plantación de arbolado y ajardinamiento hasta el 50% de su superficie.  
La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
3. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación de la alineación oficial y los linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o muelle de carga hasta el 50% de su superficie libre, no pudiendo realizarse en el mismo el almacenaje al aire libre de productos.

**Artículo 3.5.16. Variación en las condiciones de posición y ocupación.**

Se podrán modificar mediante Estudio de Detalle las condiciones de posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Artículos anteriores de esta normativa particular.

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.****Artículo 3.5.17. Sistema de usos compatibles.**a) **USO ASOCIADO.**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2., si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes :

1) *Residencial*

Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela, asociada al uso característico industrial.

2) *Terciario*

- Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.

- Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20 %) de la superficie total edificada, en situación de planta baja e inferior a la baja.

- Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada, en situación de planta baja e inferior a la baja.

- Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada en situación de planta baja e interior a la baja.

b) **USO COMPLEMENTARIO**

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.

1) *Terciario*

- Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.

- Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferiores, o igual, al veinte por ciento (20 %) de la superficie total edificada.

- Recreativo, en categoría 2), en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.

- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.

c) USO ALTERNATIVO

1) *Dotacional*

- Dedicado a la formación profesional, en edificio exclusivo y edificación aislada.

2) *Terciario*

- Hospedaje, en edificio exclusivo y edificación aislada.

## **CAPITULO 3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CC. CONSOLIDACIÓN DEL CASCO ANEXIONADO.**

### **Artículo 3.6.1.   Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona las Áreas grafiadas en el Plano de calificación con código CC.
2. Es objeto de esta norma la conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos existentes, así como la integración ambiental de la nueva edificación.
3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.
4. Su uso cualificado es el residencial.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.6.2.   Obras admisibles.**

Serán admisibles las siguientes obras:

- a) *Obras en los edificios*: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.
- b) *Obras de demolición*: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial y total.
- c) *Obras de nueva edificación* están permitidas las de:
  - c.1) *Obras de sustitución.*
  - c.2) *Obras de nueva planta.*
  - c.3) *Obras de ampliación.*

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

### **Artículo 3.6.3. División del ámbito.**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, se distinguen y señalan en el Plano de Calificación del Plan Parcial dos grados, el grado CC-2 corresponde a la tipología de edificación en manzana cerrada, siendo de aplicación las condiciones de la norma zonal 5.2ª del vigente P.G.O.U.M. para lo no regulado en esta normativa, y el grado CC-1 corresponde a la tipología de la edificación de baja altura entre medianerías conformando hilera.

### **Artículo 3.6.4. Parcela mínima.**

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las normas del vigente PGOUM-97.
- 2 Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

### **Artículo 3.6.5. Condiciones de parcelación.**

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en el grado CC-2, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima, quinientos (500) metros cuadrados.
- b) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diez (10) metros de diámetro en su interior, y tendrá un frente mínimo de diez (10) metros, la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, dentro del grado CC-1, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

**Artículo 3.6.6. Posición respecto a la alineación oficial.**

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial
2. Para el grado CC-2 se regulará la edificación por las condiciones del art. 8.5.6. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. para su grado 2º.
3. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial para el grado CC-1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
4. La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con un muro macizo de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.
5. En el grado CC-1, en el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

**Artículo 3.6.7. Fondo edificable.**

1. El fondo máximo edificable sobre rasante viene determinado por los fondos máximos en el *Plano de Alineaciones* del Plan Parcial para el grado CC-2 y es de diez (10) metros.
2. La separación de la fachada posterior al lindero testero se medirá desde la cara exterior de los salientes o cuerpos volados si éstos existen; esta distancia guardará las condiciones de patio en sus dimensiones.
3. En cualquier caso la separación de los cuerpos volados a los linderos laterales será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

**Artículo 3.6.8. Separación a los linderos.**

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales en ambos grados.
2. La edificación en el grado CC-1 se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.
3. La edificación en el grado CC-1 podrá adosarse al lindero testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - 3.1. Que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
  - 3.2. En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
  - 3.3. Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.

**Artículo 3.6.9. Condiciones de ocupación.**

1. La ocupación sobre rasante para el grado CC-2 vendrá determinada por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable señaladas en el artículo 3.6.7 de la presente normativa particular.
2. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela para el grado CC-1, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del artículo 3.6.8. y los apartados 2 y 3 del artículo 3.6.7. de la presente normativa particular.
3. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
4. En el grado CC-1, en las parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas interiores opuestos o enfrentados, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma

forma que para patios determina el art. 6.7.14 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., con un mínimo de cuatro (4) metros.

**Artículo 3.6.10. Condiciones de edificabilidad.**

1. La superficie edificable máxima para el grado CC-2 es la fijada en el cuadro de edificabilidades para cada una de las parcelas.
2. Para el grado CC-1, la edificabilidad será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de uno con cinco ( $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) metro cuadrado por metro cuadrado.

**Artículo 3.6.11. Altura de la edificación.**

1. La altura de la edificación es la señalada en el plano de Alineaciones del Plan Parcial, expresándose en número de plantas para el grado CC.1. No obstante, la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.
2. La altura de edificación para el grado CC-2 cumplirá con los artículos 8.5.9. y 8.5.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. referidos a cota de origen y referencia y altura de la edificación para la norma zonal 5.2ª.

**Artículo 3.6.12. Altura de pisos.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de cuatro (4) metros cuando se destine a uso de oficinas, comercio o uso público. No se admite la creación de entreplantas en planta baja en el grado CC-2. La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos noventa (290) y trescientos diez (310) centímetros.
2. Para el grado CC-1, la altura de piso de todas sus plantas estará comprendida entre doscientos noventa (290) y trescientos diez (310) centímetros, cuando se destine a vivienda, pudiendo alcanzar los cuatro (4) metros en planta baja cuando ese uso no sea residencial.

**Artículo 3.6.13. Condiciones higiénicas.**

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

**Artículo 3.6.14. Condiciones de estética.**

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.
2. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno y las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes.
3. Podrán construirse miradores, balcones y terrazas realizados de acuerdo al art. 6.6.19 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

## **SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.**

**Artículo 3.6.15. Clasificación en grados.**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos grados correspondientes a los suelos del área señalados en el Plano de Calificación del Plan Parcial
2. El grado CC-2 se regula por las condiciones de uso de la norma zonal 5.2ª de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.; el grado CC-1 se regula por las condiciones siguientes.
3. Usos compatibles para el grado CC-1:
  - a) USO ASOCIADO.  
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
  - b) USO COMPLEMENTARIO.
    - 1.- *Industrial*  
- En situación de plantas inferior a la baja y baja, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
    - 2.- *Terciario*  
- Oficinas, en situación de planta baja.

- Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

3.- *Dotacional*

- En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

1.- *Terciario*

- Hospedaje en edificio exclusivo.

2.- *Dotacional*

- En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

**Artículo 3.6.16. Plazas de aparcamiento.**

Se exige a las parcelas calificadas como CC-1 de disponer de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en el interior de las mismas al haberse materializado esta dotación dentro de los aparcamientos en superficie de los nuevos viarios del Plan Parcial.

## **CAPITULO 3.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.**

### **Artículo 3.7.1.    Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación con el código D.
2. Los edificios responderán a la tipología aislada o en manzana.
3. Su uso cualificado es el dotacional.
4. Para lo no determinado por la presente norma será de aplicación el Título 6 y 7 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. para el uso dotacional.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.7.2.    Obras admisibles.**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 3.7.3.    Parcela mínima.**

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

### **Artículo 3.7.4.    Condiciones de parcelación.**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones cada una de las parcelas deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.7. hasta el artículo 7.12.5. inclusive de las NN.UU.

del vigente P.G.O.U.M., dependiendo del uso específico al que se determina las parcelas segregadas.

**Artículo 3.7.5. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará dentro de los límites de la parcela determinado por la alineación oficial y los linderos medianeros recogidos en el plano de Alineaciones del Plan Parcial.
2. Las edificaciones respecto a las parcelas colindantes:
  - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a  $H/2$  de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, como mínimo de cinco (5) metros, siendo H la altura de la edificación en cada fachada.
  - b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

**Artículo 3.7.6. Condiciones de ocupación.**

1. Son las recogidas para cada uso de los usos dotacionales específicos desde el artículo 7.7. hasta el artículo 7.12.5. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
2. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela bajo rasante.

**Artículo 3.7.7. Altura de la edificación.**

1. La altura de la edificación será máximo de cuatro (4) plantas, pudiendo variarse esta determinación por medio de Estudio de Detalle para la parcela.
2. La altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas.

**Artículo 3.7.8. Condiciones de edificabilidad.**

La superficie edificable máxima de cada una de las parcelas queda fijada en el cuadro de edificabilidad anexo.

**Artículo 3.7.9. Condiciones higiénicas.**

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el artículo 6.7.15. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

**Artículo 3.7.10. Condiciones de estética.**

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. En el espacio libre de parcela se procurará la plantación de ajardinamiento y arbolado.
3. El cerramiento de parcela será acorde con el entorno.
4. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 3.7.11. Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al art. 7.5. de las NN.UU del vigente P.G.O.U.M. para el uso específico dotacional que se plantee para la parcela.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

### Artículo 3.7.12. Sistemas de usos compatibles.

1. Serán los determinados para cada uso específico por los artículos 7.7. hasta el art. 7.12.5. (inclusive) de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.
2. Para las parcelas de uso dotacional calificadas como privadas se autoriza la implantación de cualquier otro uso dotacional, o terciario destinado a uso servicio social, en situación de edificio exclusivo.

## **CAPITULO 3.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CU. EDIFICACIÓN EN EL CENTRO URBANO. (VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.)**

### **Artículo 3.8.1.   Ámbito y característica.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Clasificación con el código CU.
2. Es objeto de esta norma la conformación de un centro urbano de zona con sus características morfológicas y tipológicas de tejido urbano, de la edificación y de los usos, así como la integración ambiental en el entorno de la nueva edificación.
4. Su uso cualificado viene determinado para cada una de las parcelas en el plano de ordenación específico del centro urbano.
  4. Se establecen tres ámbitos diferenciados, denominados A, B y C.

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.8.2.   Obras admisibles.**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de estas NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

## **SECCIÓN SEGUNDA.   CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 3.8.3.   Parcela mínima.**

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, pudiéndose construir cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Artículo 3.8.4. Condiciones de parcelación.**

No se autoriza la parcelación, reparcelación o segregación de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

**Artículo 3.8.5. Condiciones de posición, ocupación, edificabilidad y altura de los edificios.**

1. Las condiciones de posición, alturas y ocupación quedan determinadas por el Plano de Alineaciones del Plan Parcial, con las peculiaridades en él recogidas.
2. En todos los usos se deberá consolidar la alineación en el cien por cien (100%) de su longitud en sus dos primeras plantas.
3. La edificabilidad para cada una de las parcelas en función de su uso, será la reflejada en el cuadro de edificabilidades anexo.
4. En el Plano de Alineaciones del Plan Parcial se determina aquellas plantas que deban ser porticadas o donde deba existir un paso y las dimensiones del paso en cada parcela.

**Artículo 3.8.6. Modificación de las condiciones de Posición y Ocupación.**

1. Sólo podrán modificarse mediante Estudio de Detalle las condiciones de posición y ocupación cuando se trate en el mismo la totalidad de cada uno de los ámbitos; con tal fin deberá fijarse :
  - a) En el Ámbito A :
    - .- Se potenciará la continuidad del eje comercial.
    - .- Se configurará un espacio central emblemático abierto al Ámbito C.
  - b) En el Ámbito B :
    - .- Se configurará un espacio central de carácter estancial, abierto al Ámbito C.
  - c) En el Ámbito C :
    - .- Una simetría formal respecto al eje de la Gran Vía longitudinal en sus volúmenes centrales (dotacionales).
    - .- Se deberá fijar una simetría de alturas con el fin de centralizar la visión.
    - .- El tratamiento de color de los materiales utilizados serán acordes o parecidos a ambos lados del eje de simetría.

2. Las condiciones edificatorias para cada una de las parcelas no recogidas en esta norma zonal, serán de aplicación :

- a) para uso residencial colectivo (será de aplicación las condiciones particulares de la zona RC de las presentes normas particulares).
- b) para uso terciario oficinas (será de aplicación la normativa TO de las presentes normas particulares).
- c) para uso dotacional (será de aplicación la normativa D de las presentes normas particulares).

### **Artículo 3.8.7. Alturas de pisos.**

1. Para aquellas edificaciones en las que no quede definida la altura de cornisa en base a un número de plantas diferente al marcado por la norma zonal del uso específico, se aplicarán las siguientes alturas :

- a) Para el uso residencial, la planta baja tendrá una altura de piso comprendida entre trescientos (300) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros; el resto de las plantas variarán entre doscientos ochenta (280) y trescientos (300) centímetros de altura de piso.
- b) Para los usos dotacionales, la altura de piso variará entre trescientos (300) centímetros y quinientos (500) centímetros para todas sus plantas.
- c) Para el uso de oficinas la altura mínima de piso en planta baja será de trescientos cincuenta (350) centímetros y trescientos (300) centímetros en el resto de las plantas.

2. En el edificio de veinte plantas, destinado a oficinas, la altura máxima de cornisa será ochenta y cinco (85) metros. En los demás edificios la altura máxima de cornisa será la resultante de aplicar las máximas alturas del apartado anterior a las plantas autorizadas en el plano de Alineaciones del Plan Parcial.

### **Artículo 3.8.8. Prevención de incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

**Artículo 3.8.9. Condiciones estéticas.**

La composición y tratamiento de fachadas es libre, pero se deberá igualar la textura y los materiales en el Ámbito C, donde la simetría es imperativa en las parcelas 46.1, 46.2 y 46.3 para sus condiciones de altura, volumen, materiales, textura, etc...

## **SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.**

**Artículo 3.8.10. Usos compatibles.**

Son los determinados en base a la normativa particular que le es de aplicación para cada una de las parcelas.

## **CAPITULO 3.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TC. EDIFICACION DE USO TERCIARIO COMERCIAL**

### **Artículo 3.9.1. Definición y Ámbito.**

1. Se refiere a áreas destinadas a uso cualificado característico comercial, y uso cualificado no característico recreativo ambos en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de los usos en edificios diferenciados o en un mismo edificio.
2. Corresponde a las áreas identificadas por la letra TC en el plano de calificación.
3. Su tipología es la de edificación aislada o adosada.
4. La edificabilidad destinada a Terciario-oficinas se regirá en todo por las condiciones del Capítulo 3.4 de estas Ordenanzas Reguladoras "Condiciones particulares de la Zona TO"

## **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.**

### **Artículo 3.9.2. Obras admisibles.**

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.-97.

### **Artículo 3.9.3. Parcela mínima. Condiciones de Parcelación.**

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cada unidad señalada en el Plano de Alineación del Plan Parcial tiene el carácter de parcela indivisible, sin perjuicio posible de su ejecución por fases y de la posibilidad ulterior de división horizontal de la edificación resultante.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

### **Artículo 3.9.4. Clasificación en grados**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de calificación del suelo de este Plan Parcial con los códigos TC-1 y TC-2 respectivamente.
2. Bajo el punto de vista del uso a los efectos de su pormenorización de los espacios y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos categorías o grados:
  - a) TC-1 o gran superficie comercial según definición establecida en el artículo 7.6.7 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.M.
  - b) TC-2 o mediano comercio, su actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados, según se recoge en el artículo 7.6.1. de las NN.UU del vigente P.G.O.U.M.

### **Artículo 3.9.5. Posición, Ocupación, Alturas.**

1. Para el grado TC-1 el plano de fachada se retranqueará de la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial; este espacio entre la línea de edificación y la alineación exterior no podrá ocuparse con cuerpos de edificación abiertos o cerrados, debiendo destinarse a ajardinamiento o aparcamiento en superficie.

La separación a la alineación será igual o superior a la mitad de la más elevada de las líneas de cornisa de la fachada o fachadas a él enfrentadas.

2. Para el grado TC-2 la edificación se posicionará sobre la alineación exterior, consolidándose esta en el cien por cien (100%) de su longitud.

3. En el grado TC-1 las construcciones no podrán exceder una altura de tres (3) plantas con altura de cornisa de dieciséis (16) metros.

Para el grado TC-2 las alturas serán las recogidas en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial y dispondrá de una altura de cornisa de hasta once (11) metros para aquellas parcelas con tres alturas, y hasta siete cincuenta (7,50) metros para aquellas parcelas con dos alturas.

4. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante, destinando dicho espacio a garaje-aparcamiento e instalaciones.

5. Las condiciones de altura para el uso terciario de oficina dentro del ámbito se rigen por la normativa particular de la zona TO de las presentes ordenanzas particulares.

**Artículo 3.9.6. Superficie máxima edificable.**

1. La edificabilidad máxima para la parcela quedará fijada en el cuadro de edificabilidades anexo.

2. La zona interior de los Grandes Centros Comerciales destinada al paso y acceso común a los establecimientos cerrados independientes, no computa como superficie construida, con un límite máximo del 15% de la edificabilidad recogida en el cuadro de edificabilidad anexo.

3. La zona interior de los Grandes Centros Comerciales destinada al paso y acceso común a los establecimientos cerrados independientes, no computa como superficie de venta, haciéndolo únicamente la zona de paso exterior a las cajas registradoras que pueda haber cuando dicha zona está diferenciada de la destinada a paso y acceso común propiamente dicho.

**Artículo 3.9.7. Variación de las condiciones de Posición, Ocupación y Alturas.**

Se permite modificar mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición, ocupación y alturas, reguladas con carácter general en los Artículos anteriores de estas Normas exclusivamente para la parcela calificada como TC-1.

**Artículo 3.9.8. Condiciones estéticas.**

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. Se autorizan los salientes y vuelos recogidos en el art. 6.6.19. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

### **Artículo 3.9.9. Usos Compatibles.**

Serán usos compatibles para ambos grados:

#### a) USO ASOCIADO

##### 1) *Terciario*

- Oficinas siempre que estén ligadas a la instalación comercial o recreativa y a su funcionamiento y no superen el 20 % de la superficie marcada para el uso comercial en el cuadro de edificabilidades anexo.

#### b) USO COMPLEMENTARIO

##### 1) *Terciario*

- Hospedaje En edificación aislada sin superar el diez (10%) por ciento de la superficie marcada para uso comercial en el cuadro de edificabilidades anexo.

##### 2) *Dotacional*

- Servicios colectivos y públicos en coexistencia con los usos cualificados sin superar el veinticinco (25%) por ciento de la edificabilidad de la parcela.

#### c) USO ALTERNATIVO

##### 1) *Residencial*

En edificación aislada, sin superar el veinticinco (25%) por ciento de la edificabilidad de uso comercial asignada a la parcela TC-1, condicionada su concesión a la posibilidad de no poder implantar la totalidad de la superficie comercial asignada por ficha, al no conceder la CAM una superficie edificada para el gran establecimiento comercial de esas dimensiones, en este caso las dotaciones necesarias serán resueltas en el interior de la parcela. Su implantación será a través de un Plan Especial.

### **Artículo 3.9.10. Usos Autorizables.**

Será autorizable la implantación de otros usos diferentes del cualificado en esta zona, en los términos recogidos en el artículo 7.2.3 apartado 2.C de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., en base a la concesión de la licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales (LAGEC), cuando ésta fije una superficie inferior a la indicada en el cuadro de edificabilidades.

**Artículo 3.9.11. Plazas de aparcamiento.**

La dotación de plazas de aparcamiento será la consignada en el P.G.O.U.M. para cada uso, según se marca en el anexo a garajes de las NN.UU.

Madrid, 31 de Diciembre de 1.998

LA COMISION GESTORA

EL ARQUITECTO