

Capítulo 8

8. Normas Particulares del Suelo Urbano

8.1. Alcance y Ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las normas particulares del suelo urbano se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las normas particulares se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la norma particular.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de estas normas particulares sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión respecto a ámbitos urbanísticos que incluyen varias zonas, que tienen una diferenciación urbanística, y además con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de estas Normas.

La aplicación de las condiciones que establecen las normas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Se recogen en el artículo 8.14 las Normas Particulares que serán de aplicación en aquellos ámbitos cuyo planeamiento se ha desarrollado con anterioridad al presente Plan General.

8.2. Tipos de Normas Particulares

Los tipos de normas particulares en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

- NORMA PARTICULAR DE CASCOCA
- NORMA PARTICULAR UNIFAMILIARRU
- NORMA PARTICULAR MULTIFAMILIARRM
- NORMA PARTICULAR INDUSTRIALIN
- NORMA PARTICULAR TERCIARIA COMERCIALTC
- NORMA PARTICULAR DE EQUIPAMIENTOEQ
- NORMA PARTICULAR DEPORTIVADE
- NORMA PARTICULAR DE ZONAS VERDESZV
- NORMA PARTICULAR DE SERVICIOSSE
- NORMA PARTICULAR DE RED VIARIARV

8.3. Norma Particular de Casco (CA)

8.3.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Casco (CA).

8.3.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo, y zonas de alto grado de consolidación, que fueron concebidas como ensanches y que hoy están inmersas en el casco urbano.

8.3.3. Grados de la norma particular

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo se distinguen diferentes grados de la norma particular, éstos son los siguientes:

GRADO 1º (CA-1)

Corresponden a parcelas del casco antiguo e histórico de la población. Se grafia en el Plano de Calificación como norma particular CA-1.

- **Definición**

Corresponde a las zonas indicadas en los planos adjuntos que merecen una Normativa específica que garantice su supervivencia y rehabilitación, tanto por su valor intrínseco arquitectónico y formal, como por constituir una tipología original que debe conservarse dentro del legado arquitectónico y urbano de Meco.

- **Regulación específica entorno afectado por el Bien de Interés Cultural de la iglesia**

Las actuaciones que se pretendan realizar dentro de la delimitación del entorno afectado por el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la iglesia parroquial de la Asunción de Nuestra Señora requieren autorización previa del organismo competente según la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Podrán producirse excepciones a esta norma siempre que previo informe municipal, las actuaciones pretendidas sean eximidas de dicha obligación por la Comisión de Patrimonio.

Al haberse producido un cambio de la numeración de las manzanas y parcelas catastrales respecto de la numeración que consta en el plano de la delimitación del entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la iglesia, según Decreto 114/1994, de 10 de noviembre, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 276, de fecha 21 de noviembre de 1994, se ha actualizado la citada numeración. Además se incorpora una tabla que recoge la equivalencia de las nuevas referencias catastrales respecto de las antiguas.

MANZANA CATASTRAL ANTIGUA	PARCELA CATASTRAL ANTIGUA	NUEVA NUMERACIÓN MANZANA CATASTRAL	NUEVA NUMERACIÓN PARCELA CATASTRAL
21-94-0	06	21923	Calle Alameda
22-95-0	01	22943	11
22-95-0	02	22943	07
22-95-0	03	22943	08
22-95-0	04	22943	26,25,19,20
22-95-0	05	22943	21,22,23,24
22-95-0	06	22943	06
22-95-0	07	22943	18
22-95-0	08	22943	01
22-95-0	09	22943	02
22-95-0	10	22943	16,15,14,13,12
22-95-0	11	22943	05
23-94-6	01	22939	01
23-94-6	02	22939	02
23-94-6	03	22939	03
23-94-6	04	22939	04
23-94-6	05	22939	05
23-94-6	06	22939	06
23-94-6	07	22939	07
23-94-6	08	22939	08
23-94-6	09	22939	Calle Mayor
23-95-0	01	23943	01
23-95-0	03	23943	03
23-95-0	04	23943	04
23-95-0	05	23943	05
23-96-0	06	23963	06
23-96-0	07	23963	07
23-96-0	08	23963	08
23-96-0	09	23963	09
23-96-0	10	23963	10
23-96-0	11	23963	11
23-96-0	12	23963	12
23-96-4	04	23954	04
23-96-4	05	23954	05
23-96-4	06	23954	06
23-96-4	07	23954	07
23-96-4	08	23954	08
23-96-4	09	23954	09
23-96-4	10	23954	10
23-96-4	11	23954	11
23-96-4	12	23954	12
23-96-4	13	23954	13
23-96-7	04	22954	04
23-96-7	05	22954	05
23-96-7	06	22954	06
23-96-7	07	22954	07
23-96-7	08	22954	08,16
23-96-7	09	22954	09
23-96-7	10	22954	10
23-96-7	11	22954	11
23-96-7	12	22954	12
24-95-5	09	23956	09
24-95-5	10	23956	10
24-95-5	11	23956	11
24-95-5	12	23956	12
24-95-6	07	23949	07
24-95-6	08	23949	08
24-95-6	09	23949	09
23-94-1	01	23940	01,11
23-94-1	02	23940	02
23-94-1	03	23940	03
23-94-1	04	23940	04
23-94-1	05	23940	05
23-94-1	06	23940	06
23-94-1	07	23940	07
23-94-1	08	23940	08
23-94-1	09	23940	13
23-94-1	10	23940	09
23-94-1	11	23940	11
23-94-1	12	23940	12
22-96-0	01	21955	02
22-96-0	02	21955	03
22-96-0	03	21955	01
22-94-3	01	22934	01
22-94-3	02	22934	02
22-94-3	03	22934	03
22-94-3	04	22934	04
22-94-3	05	22934	05
22-94-3	06	22934	07
22-94-3	07	22934	06
22-94-3	09	22934	08
22-94-3	10	22934	09

- **Tipologías Edificatorias:**

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada.

- **Condiciones de Parcelación:**

Salvo trámite y aprobación de E.D. se cumplirá:

- Todas las parcelas actuales se consideran edificables, no admitiéndose a esos efectos nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m², y que tengan menos de 6,00 m de longitud de fachada, o que no pueda inscribirse en ellas un círculo de diámetro de 6,00 m.
- Se consideran edificables las parcelas existentes (recogidas en el Anexo Cartográfico), que aún siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior con accesibilidad desde el espacio libre de uso público.

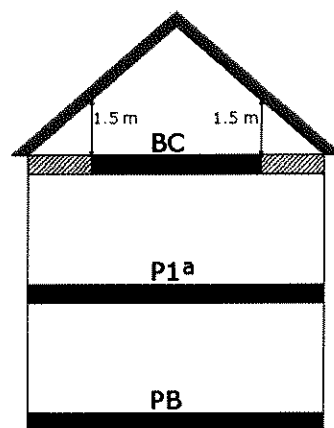
A todos los efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien se acredite su titularidad.

- **Condiciones de volumen**

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable y situaciones específicas que se consideran son las siguientes:

- **Número máximo de plantas:** dos plantas más bajo cubierta (baja y primera más bajo cubierta).
- El espacio bajo cubierta podrá ser habitable siempre que quede vinculado a la vivienda de la planta primera, y computará la correspondiente edificabilidad, toda superficie que tenga una altura libre mayor de 1,5 m.
- **Altura máxima:** 6,50 m a cornisa. No podrán producirse diferencias de nivel entre los extremos de la edificación, con el sistema de cálculo establecido en el artículo 5.5.1. (pág 105), superiores a 1 metro, debiendo efectuarse para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios.
- **Sótanos y semisótanos:**



Quedan prohibidos los semisótanos en el ámbito de esta Norma particular CA-1.

Se permitirá únicamente la construcción de una planta sótano que ocupe la misma superficie que la proyección vertical de la parte del inmueble construido por encima de la rasante. Excepcionalmente podrá exceder de esta superficie proyectada cuando no puedan ubicarse la totalidad de las plazas de aparcamiento requeridas por la normativa

vigente (1,5 plazas/vivienda a la fecha de redacción de este PG), siempre que la superficie excedida sea la estrictamente necesaria para ubicar, como máximo, el índice exigido de aparcamientos en la citada normativa.

Complementariamente se requerirán las siguientes condiciones:

- Toda la superficie de sótano deberá destinarse a aparcamiento, cuando está exceda de la proyección vertical de la parte construida por encima de la rasante.
- No superará el nivel de la rasante del terreno.
- No podrá eliminarse el arbolado existente en la parcela.

Se permiten, para uso público, los sótanos de los locales comerciales siempre que se reúnan las condiciones de habitabilidad y seguridad en caso de incendio impuestas por el CTE y demás normativa aplicable y que estén vinculados a local en planta baja.

El Ayuntamiento fijará las condiciones complementarias a esta norma que, en cada caso deban aplicarse, para su construcción, en consonancia con el entorno.

- Número de viviendas: Se calculará de la siguiente manera:

$$N^{\circ} \text{ viviendas} = \frac{\sum (\text{SupPB}(m^2) + \text{SupP1}(m^2) + \text{SupBC}(m^2))}{80m^2}$$

Siempre y cuando la superficie de la vivienda sea mayor a 50m² útiles.

- Donde:
- SubPB = Superficie en Planta Baja
- SupP1 = Superficie en Planta Primera
- SupBC = Superficie Bajo Cubierta (que tenga una altura libre mayor 1,5m)
- 80 m²c corresponden a la mínima superficie por vivienda, en residencial multifamiliar
- Fondo máximo edificable: 14 m

En parcelas con fondo edificable de 14 metros, la cumbrera deberá situarse a 7 m del plano de fachada.

- Fachadas: la longitud mínima será de 6,00 m. La longitud por unidad de fachada no superará los 20 metros en ningún caso.

En edificios catalogados a conservar las condiciones son las del existente.

- Condiciones de posición

Índice de ocupación:

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

Para parcelas con más de una fachada al viario público, se debe cumplir además la siguiente condición:

	Superficie Parcela	Ocupación máxima
1	$S < 60\text{m}^2$	100%
2	$60\text{m}^2 < S < 100\text{m}^2$	$(130 - 0,5S)\%$
3	$100\text{m}^2 < S < 300\text{m}^2$	$(90 - 0,1S)\%$
4	$300\text{m}^2 < S$	60%

- **Alineaciones oficiales:**

Deberán ajustarse a lo expresado en el plano de alineaciones.

- **Retranqueos a alineaciones oficiales:**

No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada, y sólo podrán modificarse estas alineaciones, así como las interiores, mediante desarrollo y aprobación de E.D. o Planes Especiales.

- **Retranqueo a lindero posterior:**

Mínimo de 3 metros, cuando los huecos que dan a la trasera correspondan a estancias vivideras. En los casos en que la parcela tenga un fondo de 8 metros o menos, se podrá ordenar un retranqueo nulo en los puntos donde se de este escaso fondo.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.

• **Condiciones de uso**

Usos permitidos:

- Residencial en todas sus categorías. En el caso del uso Residencial Multifamiliar la superficie media por vivienda no podrá ser inferior a 80 m² construidos.
- Equipamiento Comercial en los siguientes subtipos:
 - + 4.2. Equipamiento Comercial de Hostelería y Hotelería (EC-H).
 - + 4.3. Equipamiento Comercial Recreativo (EC-R).
 - + 4.4. Equipamiento Comercial Docente (EC-D).
 - + 4.5. Equipamiento Comercial Sanitario (EC-S).
 - + 4.6. Equipamiento Comercial de Bienestar Social (EC-B).
- Terciario y Comercial, en categoría 1ª
- Equipamientos Dotacionales excepto la categoría 4ª, subtipos Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento de Bienestar Social, Equipamiento Sanitario.
- Uso de servicios urbanos, subtítulos Servicios de Seguridad y Servicios de Administración Pública.
- En cualquier clase de uso permitido, la altura máxima no podrá rebasar la establecida por la norma particular CA-1.

Usos prohibidos: los restantes.

- **Condiciones estéticas y ambientales**

Son las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona de Casco Antiguo.

Será de obligado cumplimiento en caso de sustitución, rehabilitación o ampliación, ajustarse a la antigua edificación manteniendo huecos y materiales existentes (carpintería, fachadas, rejas, etc.).

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

- Paramentos verticales.

Se adaptarán los materiales, texturas y acabados a los existentes.

- Cubiertas.

La cubrición de los edificios se deberá hacer con tejados de teja curva cerámica, roja, prohibiéndose la de hormigón. La inclinación máxima de la cubierta será la existente.

Se reutilizarán las tejas cerámicas curvas viejas, al menos, como cobijas, pudiéndose colocar tejas nuevas como canales.

No se permiten los casetones, las buhardas y mansardas emergiendo de los faldones de cubierta.

Los faldones de cubierta se respetarán en todos los frentes de calle y se desarrollarán en planos continuos, sin cambios de pendiente ni resaltos.

En caso de edificios de nueva planta, los faldones inclinados vertiendo al exterior oscilarán entre los 20 y 25 grados sexagesimales. Se prohíbe la colocación de petos en cubierta y la cubierta plana en cualquier caso.

Los aleros a fachada tendrán un canto máximo de 15 cm, incluyendo revestimiento de madera formando canecillos.

- Medianeras.

La edificación que se proyecte que por inexistencia de edificación colindante, o que si bien existiendo tenga una menor altura que la proyectada, deje vista desde el espacio público cualquier fracción de la superficie de la pared o muro medianero, deberá tratar a ésta con las mismas calidades y recursos estilísticos que la propia fachada, exterior o interior de la edificación.

- Disposición de huecos.

La relación de disposición de huecos en las fachadas de nueva construcción, será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

Para la iluminación de los espacios bajo cubierta, se emplearán ventanas enrasadas con el plano del faldón, tipo velux o similares de dimensiones no superiores a 0,80x1,00m, disponiendo el largo en el sentido de la pendiente. Estos elementos irán a ejes de los huecos de fachada y no superarán el número de estos.

En las fachadas principales o visibles desde espacios públicos predominará el macizo sobre el vano.

La proporción del tamaño del hueco de las ventanas será tal que su altura equivaldrá a dos veces el ancho, como máximo y una vez y cuarto como mínimo.

Se recomienda la construcción de balcones en la nueva edificación y en una proporción de hueco tal que la altura sea como aproximadamente dos veces al anchura o igual a la de los edificios colindantes si son tradicionales. En la primera planta la altura de la base del balcón no será inferior a los 3,50 m.

- **Materiales de fachada:**

Se empleará como alternativa al empleo de la piedra, el revoco liso o rugoso, en tonos claros y en sintonía con los de las edificaciones tradicionales del casco.

Se prohíben las mamposterías decorativas y juntas pintadas que generen grandes contrastes con la tonalidad de la fachada.

Los zócalos tendrán como altura máxima la correspondiente al antepecho de la ventana más alta de la planta baja. En caso de ir chapados en piedra el ancho de estas placas no será inferior a 7 cm.

Se prohíbe la utilización de ladrillo visto como material de fachada.

- **Cuerpos volados.**

Serán los existentes. En ampliaciones y reformas se ajustarán a los que tiene el edificio a ampliar o reformar. El vuelo máximo será de 0,45 m, el ancho máximo de 1,40 m, y la separación a medianería de 0,80 m.

- **Carpinterías exteriores.**

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

Se permitirá la utilización de hierro y madera en colores tradicionales.

Se recomienda el uso de rejería de hierro forjado en balcones y ventanas, con diseños semejantes a los tradicionales existentes.

• **Otras condiciones**

- **Cerramiento de parcela.**

Las tapias interiores de manzana no superarán los 3,00 m de altura.

- **Patios interiores.**

Deberán dejarse libres, prohibiéndose cualquier tipo de construcción auxiliar.

- **Actuaciones en la C/ Mayor.**

Será necesario, para la obtención de la oportuna licencia, la presentación de estudio de fachadas existentes y definitivas, adjuntando los alzados de los edificios colindantes, así como fotografías de la zona de actuación y edificios colindantes.

Las nuevas edificaciones se ajustarán a los materiales y características de los edificios colindantes.

Se prohíbe la carpintería en aluminio en su color.

- **Condiciones de higiene y seguridad.**

Se cumplirá lo establecido en normas generales de la edificación.

Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m hasta el ascensor o escalera.

Todos los edificios comunitarios deben prever el espacio necesario para la instalación de un ascensor.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, teniendo al menos una de las estancias generales situadas en fachada. Solo se permitirán viviendas interiores en el caso de que den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo de 10 m de diámetro, y en los que se cumpla la Normativa relativa a accesibilidad de vehículos de bomberos.

- Aparcamientos

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, será de 1,5 plazas por vivienda o 100 m² en local comercial y podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por un canon específico que fijará el Ayuntamiento, considerando como valor de referencia el de construcción de la plaza de garaje correspondiente. La actualización de dicho canon se llevará a cabo según el incremento del IPC anual.

Deben priorizarse aparcamientos en el interior de la parcela en planta baja o sótano. En tal caso el portón de garaje tendrá un ancho de unos 3 metros, irá a haces del plano de fachada y la puerta será de madera o forrada en este material. Se permitirá un ancho mayor si lo requiere el giro del automóvil por tener la calle un ancho inferior a los 3,50m.

Los aparcamientos se realizarán con un único acceso en todos los casos. En caso de imposibilidad técnica para la realización material se sustituirá por un canon urbanístico. Se delimitan en el Plano de Red Viaria dos zonas con las calles donde no están permitidos los vados salvo en casos muy puntuales de edificación en tipología multifamiliar que se definen a continuación. En la definida como zona 1, la excepción se aplicará para aquellas edificaciones que alberguen 10 o más viviendas o locales y en la definida como zona 2 para aquellas que alberguen 5 o más viviendas o locales. En ambos casos será obligatoria la construcción de las plazas de garaje bajo rasante, con única entrada y observando la estética de dicho portón. El ayuntamiento podrá asimismo autorizar accesos a la solución de aparcamiento bajo rasante conjunto para varios edificios mediante la justificación del cumplimiento del resto de las condiciones. Las calles incluidas en cada una de las zonas descritas son las siguientes:

Zona 1: Las calles o zonas incluidas son:

- C/ Mayor
- Plaza Ramón y Cajal
- C/ Pardo hasta esquina con C/ Mayor
- C/ Mártires
- C/ Manuel Azaña
- C/ Ave María
- C/ Medio Celemín
- Travesía Medio Celemín
- Travesía Ave María
- C/ espejo entre C/ Manuel Azaña y C/ Mayor
- C/ Imagen
- C/ Matadero
- C/ La Tercia
- C/ Hospital
- C/ Romero hasta esquina con Travesía Romero
- Travesía Romero entre C/ Tercia y C/ Romero
- Plaza de España (solo zona trasera de la C/ Tercia)
- Plaza de la Constitución
- Plaza de San Sebastián
- C/ Barbacana
- C/ Jardines

Zona 2: Las calles o zonas incluidas son:

- C/ Barquillo
- C/ Estación
- C/ Cristo desde C/ Mayor a C/ Doctor Majuelo
- C/ Manzana
- C/ Carril de las Eras entre C/ Espejo y Carretera de la Estación
- C/ Santa María de la Cabeza desde C/ Mayor hasta C/ Jazmines
- Ronda Santa María
- C/ Doctor Majuelo entre C/ Cristo y C/ Carril de las Eras
- C/ Serení
- C/ Eras
- C/ Espalda
- Travesía de la Espada
- C/ Espejo entre C/ Mayor y C/ Parque
- C/ Romero desde Travesía de Romero hasta C/ Eras

Condiciones particulares para el entorno afectado por el BIC de la iglesia

- Condiciones de volumen

- Altura máxima

En las parcelas más próximas al Monumento, y si resulta necesario para no perturbar la visualización del mismo, podrá requerirse que la altura de la edificación no alcance la altura máxima.

- Sótanos y semisótanos:

Quedan prohibidos los semisótanos en la zona de esta norma particular.

La planta sótano se corresponderá con la proyección de la edificación.

Se permite para uso público los sótanos de los locales comerciales siempre que se reúnan las condiciones de habitabilidad impuestas por el CTE y el Reglamento de Protección Contra Incendio de la Comunidad de Madrid, y que estén vinculados a local en planta baja.

El Ayuntamiento fijará las condiciones que en cada caso deban aplicarse para su construcción, en consonancia con el entorno.

- Condiciones de posición

Índice de ocupación:

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

Para parcelas con más de una fachada al viario público, se debe cumplir además la siguiente condición:

	Superficie Parcela	Ocupación
1	$S < 60\text{m}^2$	100%
2	$60\text{m}^2 < S < 100\text{m}^2$	$(130 - 0,5S)\%$
3	$100\text{m}^2 < S < 300\text{m}^2$	$(90 - 0,1S)\%$
4	$300\text{m}^2 < S$	60%

A fin de preservar las tipologías históricas tradicionales, la ocupación equivalente a la calculada mediante el sistema descrito anteriormente, se podrá exigir que se distribuya siguiendo la traza de ocupación de la edificación preexistente en la parcela.

En las parcelas de mayor tamaño, cuya configuración en planta y volumetría respondan a la tipología tradicional de "casa de labor", se podrá exigir que, en el caso de sustitución de la edificación, ésta se distribuya siguiendo la traza de la ocupación preexistente en la parcela aunque resulte mayor que el índice de ocupación establecido en esta norma particular, pero debiendo mantenerse en todo caso como edificabilidad máxima la calculada cumpliendo las 2 condiciones anteriores.

- Placas fotovoltaicas

Se prohíbe la instalación de placas fotovoltaicas dentro del ámbito.

- **Actuaciones**

Será necesario, para la obtención de la oportuna licencia, la presentación de estudio de fachadas existentes y definitivas, adjuntando los alzados de los edificios colindantes, así como fotografías de la zona de actuación y edificios colindantes.

Las nuevas edificaciones se ajustarán a los materiales y características de los edificios colindantes.

Para las actuaciones que se pretendan realizar en las parcelas afectadas por el BIC de la iglesia, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- En la manzana catastral 22934 y parcelas catastrales 01, 02, 03, 04 y 05 de la manzana catastral 22934, dada la incidencia que el volumen de las edificaciones puede tener tanto en la percepción del Monumento como de las visuales que se generan desde la plataforma sobre la que este se asienta, se considera necesario lo siguiente:
- Definición de alineaciones exteriores e interiores y/o áreas de movimiento de la edificación, procurándose en general el mayor distanciamiento posible respecto de la Iglesia, y evitándose la aparición de medianerías vistas.
- Reducción de las alturas máximas de cornisa (4 m) y cumbrera (7 m), en las parcelas más próximas al Monumento, a tal fin, se recomienda que en estas parcelas, al menos parcialmente, la segunda planta se integre en el bajo cubierta.
- Mantenimiento del paso peatonal existente entre las parcelas 01 y 02 de la manzana catastral 22934.
- En las parcelas 01 y 18 de la manzana catastral 22943, la aplicación de la norma particular 01, que supone una tipología edificatoria en manzana cerrada, y sin retranqueos respecto a las alineaciones oficiales, no se considera adecuada, tanto porque permite que posibles edificaciones se adosasen al muro de contención sobre el que se asienta la iglesia, afectando directa y negativamente al Monumento, como porque supone la pérdida del espacio libre arbolado en el frente de dichas parcelas, claramente asociado a la visualización del Monumento.

Por ello, se considera que en estas parcelas debe establecerse una adecuada protección del espacio libre al menos en la zona de fachada al Camino Verdoso, de forma que las áreas de posible edificación se localicen alejadas del frente al Camino del Verdoso, y en el caso de la parcela 07 también distanciadas lo más posible del Monumento. Asimismo, se mantendrá una ocupación en planta similar a la de la edificación antigua existente, ordenándose el posible volumen a edificar en el lado Norte de la parcela, de forma que el espacio libre de la misma se localice entre la edificación y el muro de contención de la plataforma de la Iglesia. Debiéndose tener en cuenta que tanto las "Condiciones de Diseño Urbano", como las "Condiciones de Aprovechamiento" (especialmente en lo concerniente a volumen y altura máximos) y las "Condiciones Estéticas" quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previas de un Estudio de Incidencia de una posible actuación de dicha parcela, sobre la percepción del Monumento.

En la manzana catastral 22943, debe recuperarse como vial el definido en el plano catastral entre las parcelas nº 07 y nº 11.

GRADO 2º (CA-2)

Corresponde a las parcelas señaladas en el plano de calificación de suelo, que se caracterización por constituir manzanas cerradas. Se grafía en los planos como CA-2.

- **Definición**

El ámbito de esta norma particular será el suelo grafiado como tal en el correspondiente plano de este Plan General.

- **Subgrados**

No se contemplan subgrados diferenciados.

- **Tipologías edificatorias**

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada.

- **Condiciones de parcelación**

Se ajustarán a las definidas para el grado 1º de la presente norma particular.

- **Condiciones de volumen**

- **Número máximo de plantas.** Dos plantas (baja y primera).
- Se podrá habitar el espacio bajo cubierta, siempre que esté vinculado a la vivienda de planta primera y computará la edificabilidad correspondiente.
- **Altura máxima:** 6,50 m a cornisa.
- **Sótanos.** Se permiten un máximo de 3 plantas bajo rasante. Cualquier otro uso distinto al de aparcamiento únicamente será autorizado en el primer sótano, siempre que esté vinculado a local en planta baja y reúna las condiciones de habitabilidad impuestas por CTE y el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo).
- **Número de viviendas:** Se calculará de la siguiente manera:

$$N^{\circ} \text{viviendas} = \frac{\sum (SupPB(m2) + SupP1(m2) + SupBC(m2))}{80m2}$$

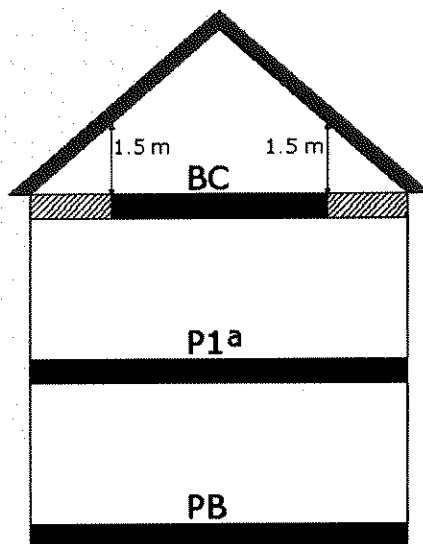
Donde:

SubPB = Superficie en Planta Baja

SupP1 = Superficie en Planta Primera

SupBC = Superficie Bajo Cubierta (que tenga una altura libre mayor 1,5m)

80 m2c corresponden a la mínima superficie por vivienda, en residencial multifamiliar



- Fondo máximo edificable: 14 m para residencial. Para locales comerciales en planta baja será de 20 m.

En parcelas con fondo edificable de 14 metros, la cumbrera deberá situarse a 7 m del plano de fachada.

- Fachadas: la longitud mínima será de 6,00 m.
- Condiciones de posición
- Índice de ocupación.

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

- Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Residencial en todas sus categorías. En el caso del uso Residencial Multifamiliar la superficie media por vivienda no podrá ser inferior a 80 m² construidos.
- Equipamiento Comercial en los siguientes subtipos:
 - + 4.2. Equipamiento Comercial de Hostelería y Hostelería (EC-H).
 - + 4.3. Equipamiento Comercial Recreativo (EC-R).
 - + 4.4. Equipamiento Comercial Docente (EC-D).
 - + 4.5. Equipamiento Comercial Sanitario (EC-S).
 - + 4.6. Equipamiento Comercial de Bienestar Social (EC-B).
- Terciario y Comercial, en categorías 1ª y 2ª.

- Equipamientos Dotacionales excepto la categoría 4ª, subtipos Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento de Bienestar Social, Equipamiento Sanitario.
- Uso de servicios urbanos, subtítulos Servicios de Seguridad y Servicios de Administración Pública.
- Clases Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario y Servicio Público, en todas sus categorías.

Usos prohibidos: los restantes.

- **Condiciones estéticas y ambientales**

- Paramentos verticales.

En la composición de fachadas de nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y simplicidad, teniendo en cuenta siempre la fachada del entorno.

En caso de rehabilitaciones y ampliaciones se ajustará a las condiciones estéticas y ambientales especificadas para el grado 1º de la presente norma particular.

- Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios se realizarán con teja curva o plana en colores térreos o rojos, prohibiéndose los tejados de fibrocemento.

Se prohíben las cubiertas planas pudiéndose producir aterrazamientos hacia el interior, además de la colocación de petos.

La inclinación máxima de cubierta será de 25º sexagesimales.

- Cuerpos volados.

El vuelo máximo será de 0,45 m, el ancho máximo de 1,40 m, la separación a medianerías de 0,80 m, la altura máxima sobre rasante de 3,00 m, y el canto máximo de 0,15 m.

- Carpinterías exteriores.

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

- **Otras condiciones**

- Condiciones de espacios libres de parcela.

Los patios interiores deberán dejarse libres, prohibiéndose cualquier tipo de edificación auxiliar.

Además, las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada, y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

- Materiales.

En fachadas se permite el ladrillo recocho, encalado o pintado en tonos térreos o grises, adobes y tapiales, o ladrillo y mixto con piedra de los anteriores.

No se podrá utilizar fábrica de ladrillo visto con canto superior de 0,05 m, y se prohíben las plaquetas en fachadas.

- Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá lo establecido en Normas Generales de Edificación.

- Aparcamiento

Se ajustará en todo caso a lo definido en el Grado 1º de la presente norma particular.

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de acuerdo con el art. 36.6.d.2. de la Ley 9/2001 y con las presente normas, podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por su canon específico que fijará el Ayuntamiento.

GRADO 3º (CA-3)

Corresponden a parcelas incluidas en zonas de ensanche, con alto grado de consolidación en el casco urbano. Se grafían en el Plano de Calificación como CA-3.

- **Definición**

Corresponde a las áreas de remate del tejido existente para delimitar la escena urbana y los elementos tipológicos generadores del casco consolidado, y producir una primera franja de transición hacia las tipologías y forma de vida del perímetro.

- **Subgrados**

No se contemplan subgrados diferenciados.

- **Tipologías edificatorias**

Las compatibles con la escena urbana del casco.

- **Condiciones de parcelación**

En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 120 m² y longitud mínima a fachada de 6,00 m.

Se consideran edificables las parcelas existentes (recogidas en el Anexo Cartográfico), que aún siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior con accesibilidad desde el espacio libre de uso público.

- **Condiciones de volumen**

- **Número máximo de plantas.** Dos plantas (baja y primera).

Se podrá habitar el espacio bajo cubierta, siempre que esté vinculado a la vivienda de planta primera, y computará la edificabilidad correspondiente.

- **Altura máxima:** 6,50 m, a cornisa y 9,00 a cumbre.

- **Sótanos.** Se permiten un máximo de 3 plantas bajo rasante. Cualquier otro uso distinto al de aparcamiento únicamente será autorizado en el primer sótano, siempre que esté vinculado a local en planta baja y reúna las condiciones de habitabilidad impuestas por CTE y el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo).

- Número de viviendas: Se calculará de la siguiente manera:

$$N^{\circ} \text{ viviendas} = \frac{\sum (SupPB(m2) + SupP1(m2) + SupBC(m2))}{80m2}$$

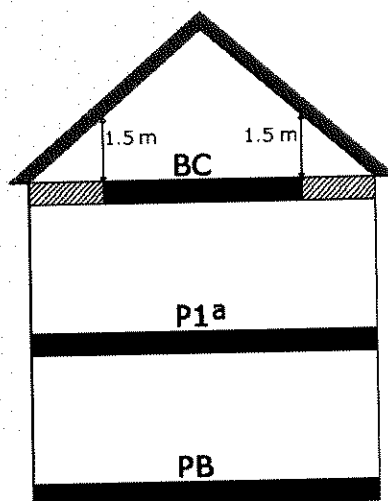
Donde:

SubPB = Superficie en Planta Baja

SupP1 = Superficie en Planta Primera

SupBC = Superficie Bajo Cubierta (que tenga una altura libre mayor 1,5m)

80 m2c corresponden a la mínima superficie por vivienda, en residencial multifamiliar



- Fondo máximo edificable. 14 m en residencial.

En parcelas con fondo edificable de 14 metros, la cumbrera deberá situarse a 7 m del plano de fachada.

Se exceptúan estas condiciones a las parcelas destinadas a uso dotacional e infraestructuras.

- Condiciones de posición

- Índice de ocupación.

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

- Alineación y retranqueos.

Deberán ajustarse a lo expresado en el plano de alineaciones, no permitiéndose retranqueos a alineaciones exteriores de fachada.

Sólo se podrán modificar alineaciones mediante desarrollo y aprobación de E.D. o Planes Especiales.

- **Condiciones de uso**

Usos permitidos:

- Residencial en todas sus categorías. En el caso del uso Residencial Multifamiliar la superficie media por vivienda no podrá ser inferior a 80 m² construidos.
- Equipamiento Comercial en los siguientes subtipos:
 - + 4.2. Equipamiento Comercial de Hostelería y Hostelería (EC-H).
 - + 4.3. Equipamiento Comercial Recreativo (EC-R).
 - + 4.4. Equipamiento Comercial Docente (EC-D).
 - + 4.5. Equipamiento Comercial Sanitario (EC-S).
 - + 4.6. Equipamiento Comercial de Bienestar Social (EC-B).
- Terciario y Comercial, en categorías 1ª y 2ª.
- Equipamientos Dotacionales excepto la categoría 4ª, subtipos Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento de Bienestar Social, Equipamiento Sanitario.
- Uso de servicios urbanos, subtítulos Servicios de Seguridad y Servicios de Administración Pública.
- Clases Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario y Servicio Público, en todas sus categorías.

Usos prohibidos: los restantes.

- **Condiciones estéticas y ambientales**

Se ajustarán a las establecidas para el grado 2º de la presente norma particular.

- Cubiertas.

Se permitirá cubierta plana sin o con construcciones auxiliares siempre que estas últimas queden dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas y computarán edificabilidad si cumplen con lo establecido en apartado 5.5.2 "Superficies de edificación".

La máxima inclinación de cubierta será de 25º sexagesimales.

- Cuerpos volados.

Máximo vuelo de cornisa de 0,45 m, ancho máximo de 2,00 m, separación a medianerías de 0,80 m, y altura mínima sobre rasante de 3,00 m. Se permitirán los cuerpos cerrados con una anchura máxima de 2,00 m.

- **Otras condiciones**

- Condiciones de espacios libres de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores, prohibiéndose cualquier tipo de construcción auxiliar.

Las vallas y tapias deberán cerrarse a la alineación oficial de calle exterior con al menos 2,00 m de altura, y las interiores con una altura máxima de 2,00 m.

- Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá lo establecido en Normas Generales de Edificación.

- Aparcamiento

Se ajustará en todo caso a lo definido en el Grado 1º de la presente norma particular.

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de acuerdo con el art. 36.6.d.2. de la Ley 9/2001 y con las presente normas, podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por su canon específico que fijará el Ayuntamiento.

8.4. Norma Particular Unifamiliar (RU)

8.4.1. Ámbito de aplicación.

Esta norma particular será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

8.4.2. Carácter de zona.

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

8.4.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela Mínima
Residencial Extensiva	RU-1	400 m ²
Residencial Intensiva	RU-2	240 m ²
Residencial Intensiva	RU-3	120 m ²
Residencial a mantener	RU-M	Existente

Cada zona se grafiá, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

8.4.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

	Tipología de la Edificación	
RU-1	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-2	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-3	Abierta (AB)	Adosada (AD)
RU-M	Abierta (AB)	

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación actual, con las salvedades presentes en las Fichas de Ordenación y Gestión, si bien no se autorizarán segregaciones que resulten de agrupaciones previas posteriores a la aprobación de estas Normas, a excepción de aquellas segregaciones que tengan por finalidad restituir la parcelación inicial.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

En las Urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos:

	Calle	Linderos	Fondo
RU-1	5 m	3 m	3m
RU-2	3 m	2 m	3m
RU-3	2 m		2 m
RU-M	Existente	Existente	Existente

Los retranqueos a linderos no serán de cumplimiento, cuando la tipología sea de edificaciones pareadas o adosadas, en las fachadas donde se produce el adosamiento.

Los grupos de viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades, cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos para cumplir esta discontinuidad.

No serán de aplicación esta determinación para los grupos de viviendas provenientes de Proyectos de Compensación ya aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros.

8.4.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-1 40% de la parcela neta
- RU-2 50% de la parcela neta
- RU-3 65% de la parcela neta
- RU-M Existente

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total de cornisa de 7,5 m.

En el caso de viviendas agrupadas o adosadas edificadas en una planta en el momento de entrada en vigor del Plan General, solo podrán incrementar su altura, siempre que no hayan agotado la edificabilidad máxima que se les asignó en el Proyecto de Compensación, a través de un Estudio de Detalle que comprenda manzanas completas.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-1..... 0.60 m²/m²
- RU-2..... 0.80 m²/m²
- RU-3..... 1.20 m²/m²
- RU-M..... la existente

Se respetarán en todo caso las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la aprobación del Presente Plan General de Ordenación Urbana.

En cualquier caso, prevalecerá la condición más restrictiva de la presente norma particular en caso de imposibilidad del cumplimiento completo de la misma.

8.4.6. Condiciones de uso

- **Uso Principal**

Residencial Unifamiliar

- **Usos Compatibles**

Residencias Especiales, Categoría 1º. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

Residencial Multifamiliar, solamente en régimen de conjuntos integrados.

- **Usos Complementarios**

- Terciario en Categoría 1º y situación D, excepto en RU-M.
- Equipamiento Comercial Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

- **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

8.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

- **Cubiertas**

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general, cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.

8.4.8. Condiciones singulares

- **Viviendas pareadas**

En el caso de viviendas pareadas, será necesaria la redacción y presentación de un proyecto unitario y la presentación conjunta para la concesión de licencia de obra. En su defecto será necesario aportar acuerdo entre los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad en el que se comprometan a parear las edificaciones.

Conjuntos integrados.

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados independientes en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5, excepto en el grado RU-M.

- **Colonia “El Verdoso”.**

Se garantizará un ancho mínimo de 3,5 m en los viarios de acceso y una densidad de vivienda neta máxima de 15 viviendas / Ha.

- **Edificaciones alineadas a calle con bajos comerciales.**

Las edificaciones alineadas a calle con bajos comerciales, existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, no se entenderán como fuera de ordenación, mientras exista la edificación y no se sustituya.

En estos casos, los usos complementarios serán, además de los establecidos en el artículo 8.4.6, el uso Comercial en Categoría 1ª, el uso Terciario en Categoría 1ª, el uso de Equipamiento comercial Docente, Sanitario, Equipamiento Comercial Recreativo de Relación tipo social o deportivo, Equipamiento comercial hostelero de restauración; todos ellos en situación B.

- **Parcelas sin edificar en el grado RU-M.**

Para las parcelas que no cuenten con edificación en el momento de aprobación del Plan General en este grado, las condiciones de aprovechamiento serán:

- Ocupación máxima: 5%.
- Alturas máximas: 2 plantas y una altura máxima a cornisa de 7,5 m.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m².

- **Usos permitidos para el grado RU-M.**

Para este grado, dadas sus singulares características, se establecen, además de los definidos en de artículo 8.4.6., los siguientes usos:

Compatibles:

- Residencia Especial en todas sus Categorías.
- Granja con tenencia de animales, siempre que no incumpla las limitaciones de las Ordenanzas Municipales.

Complementarios:

- Equipamiento Comercial Recreativo Deportivo.
- Usos naturales tipos 1 y 2.

8.5. Norma Particular Multifamiliar (RM)

8.5.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

8.5.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

8.5.3. Grados de la norma particular

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, se distinguen tres grados de la norma particular:

Grados

- Residencial Multifamiliar Extensivo RM - 1
- Residencial Multifamiliar Intensivo RM - 2
- Residencial Multifamiliar Ensanche RM - 3

Cada zona se grafía expresamente en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

8.5.4. Condiciones de uso de diseño urbano

- Tipología de edificación.

Será abierta y aislada o adosada.

- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero serán de 5 metros, con las excepciones que resulten de los Proyectos de Compensación y Estudios de Detalle aprobados con anterioridad.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

En todo caso, se cumplirán y permitirán las condiciones establecidas por los Proyectos de Compensación aprobados anteriormente en cuanto a longitudes máximas de fachada.

8.5.5. Condiciones de aprovechamiento

Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será:

- RM – 1 60% de la parcela neta.
- RM – 2 la existente.
- RM – 3 50% de la parcela neta.

Alturas máximas.

La altura máxima permitida será:

- RM – 1 2 plantas más bajo cubierta con una altura máxima a cornisa de 7,5 m.
- RM – 2 la existente
- RM – 3 3 plantas más ático, con una altura máxima a cornisa de 10 m.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de ordenaciones aprobadas con anterioridad. En el grado RM-2 no se podrán alterar ni el volumen ni las alturas de cornisa existentes.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será:

- RM – 1 1,5 m²/m²
- RM – 2 .. la resultante de las condiciones de volumen existente
- RM – 3 1,4 m²/m²

En todo caso, se aplicarán las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados en las parcelas multifamiliares.

Las superficies destinadas a los usos de garaje y trastero en planta baja no computan a efectos del cálculo de la edificabilidad, en la norma particular RM – 2.

8.5.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

- Residencial multifamiliar

- **Usos complementarios.**

- Terciario y Comercial, Categorías 1ª y 2ª, situación I.
- Industria limpia y almacén, Categoría 1ª, situación I.

- Equipamientos Comerciales tipos: Docentes, Sanitarios, Recreativos y Hostelería de Restauración, Categoría 1ª, situación I.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª Servicios de la administración pública, situación I.

En el grado RM-2, en edificaciones existentes de 6 plantas, la planta baja deberá destinarse en todos los casos a usos complementarios.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

8.5.7. Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

- **Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

8.5.8. Condiciones singulares

Conjuntos integrados. Se permitirá en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º.

8.6. Norma Particular Industrial (IN)

8.6.1. Ámbitos de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IN).

8.6.2. Carácter de zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

8.6.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, y por tanto de la intensidad.

Grado

- IN-1..... Extensiva
- IN-2..... Media
- IN-3..... Intensiva

- IN-4Actividades logísticas

En cada zona de los planos de calificación se grafía expresamente el grado al que pertenece.

8.6.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será abierta y aislada en el grado IN-1 e IN-4; en el IN-2 será preferentemente abierta y aislada, permitiéndose el adosamiento, con acuerdo del colindante (inscrito en el Registro de la Propiedad), en uno sólo de sus linderos; y adosada en el grado IN-3.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resultan de las ordenaciones aprobadas. Se diferenciarán entre los de calle y los de linderos, siendo para cada grado los siguientes:

	A calle	Lindero
IN-1.....	7,5 m.....	4 m
IN-2.....	5 m	3 m
IN-3.....	5 m	3 m
IN-4.....	7,5 m.....	4 m

- **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:

IN-1.....	2.500 m2
IN-2.....	1.000 m2
IN-3.....	500 m2
IN-4.....	4.000 m2

Se respetará la parcelación resultante de los Proyectos de Compensación aprobados.

- **Frente mínimo de parcela.**

Se regulará para IN-3 el frente mínimo de parcela en 15,00 m y para el IN-4 de 30 m.

8.6.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en todos los grados será del 75% de la parcela neta, con las excepciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida en los grados IN-1, IN-2 e IN-3 será de dos plantas, en el grado IN-4 será de tres plantas (baja más dos). La altura máxima a cornisa, para cada grado será de:

IN-1	12 m
IN-2	10, 5 m
IN-3	8 m
IN-4	12 m (sin incluir peto)

Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad en todos los grados será de 0,75 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad e incorporados a este Plan General de Ordenación Urbana.

8.6.6. Condiciones de uso

Se permitirán los usos siguientes en función del grado.

GRADO 1º Industria Extensiva

- **Uso principal**

Industria almacén.

- **Usos compatibles.**

Industria taller y de elaboración.

Usos comerciales y usos terciarios, ambos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

GRADO 2º Industria Media

- **Uso principal**

Industria de elaboración.

- **Usos compatibles.**

Industria almacén y taller.

Equipamiento comercial de Hostelería y Hostelería en un 50% de la superficie edificable, cuyo porcentaje podrá ser del 100%, en casos de proyecto unitarios debidamente justificados y aprobada la justificación por el Pleno.

GRADO 3º Industria Intensiva

- **Uso principal**

Industria taller

- **Usos compatibles.**

Industria almacén o de elaboración.

Usos comerciales y usos terciarios, ambos en categorías 1ª, 2ª y 3ª, Equipamiento Comercial subtipos Hostelería de Restauración y Recreativo de Relación, **en un 25% de la superficie edificable**, que en el caso del Polígono Neinor será el establecido en los acuerdos adoptados el 7 noviembre de 2006 y 11 de abril de 2007, salvo modificación por acuerdo de Junta de Gobierno.

GRADO 4º Actividades Logísticas

- **Uso principal**

Industria almacén

- **Usos compatibles.**

Industria taller y de elaboración.

Usos comerciales y usos terciarios, ambos en categorías 1ª, 2ª y 3ª y el Equipamiento comercial de Hostelería y Hotelería, **siempre que no se supere el 10% de la edificabilidad.**

Para todos los Grados

- **Usos complementarios**

El residencial para vivienda de guarda de instalaciones con parcelas superiores a 5.000 m² y más de 5.000 m² de edificación, con un tope de vivienda de 150 m².

Equipamiento dotacional en todas sus categorías.

- **Usos prohibidos**

Los no especificados en esta norma particular.

8.6.7. Condiciones estéticas.

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas podrán ser planas con un tratamiento en placas lacadas o teja.

8.6.8. Condiciones singulares

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el grado IN-3 con superficie igual o superior a 500 m².

Además, para todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se deberán delimitar con carácter previo a su desarrollo, las correspondientes unidades de ejecución, y se desarrollarán a través de Planes Especiales, para los suelos urbanos.
- Los Planes Especiales determinarán, en todo caso, suelos destinados a nuevas dotaciones ya sean, de espacios libres, equipamientos y viarios públicos, que se cederán a través del reparcelatorio que corresponda o se defina en el Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución.
- Se establecerán condiciones de edificabilidad y ocupación que en ningún caso supondrán, que su cómputo global supere el correspondiente a la parcela o parcelas originales.

- La parcela o parcelas originales deberán tener un mínimo de 1.500 m², debiéndose agrupar previamente las parcelas originales para alcanzar esta superficie mínima.
- El frente mínimo de las parcelas resultantes será 8 m.
- Los viarios interiores tendrán una sección mínima de 18 m libres, a excepción de aquellos que teniendo un solo frente de edificación o ninguno, con accesos a las edificaciones podrán reducirse a 12 m libres.
- La ordenación de volúmenes y rasantes se resolverá a través del Plan Especial, o por remisión de este mediante Estudio de Detalle.
- Las edificaciones resultantes se proyectarán en conjunto, no pudiendo producirse proyectos individuales en ningún caso.
- Quedan prohibidos los viarios en fondo de saco, debiendo dar continuidad a los mismos e integrarlos en la estructura viaria de la zona.

8.7. Norma Particular Terciario Comercial

8.7.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

8.7.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

8.7.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

- TC-1.....Terciario Comercial Extensivo
- TC-2.....Terciario Comercial de Ensanche
- TC-3.....Terciario Comercial Intensivo.

En cada zona se grafiá, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece.

8.7.4. Condiciones de diseño urbano

• Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

A calle y lindero

TC-1.....	3 m
TC-2	5 m
TC-3.....	3 m

El grado TC-3 (Terciario comercial intensivo), que se realice en el ámbito del casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

El grado TC-1 (Terciario Comercial Extensivo) y TC-2 (Terciario comercial de ensanche), podrá suprimir el retranqueo a linderos y calles laterales cuando se trate de zonas que ocupan la totalidad del frente de fachada de la manzana.

- En estas zonas, la alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanos con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc.), no admitiéndose hormigón ni ladrillo en estas pérgolas, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fines que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.
- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

- **Parcelación.**

Se respetarán las parcelaciones existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados e incorporados.

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	2.000 m ²
TC-2.....	1.000 m ²
TC-3.....	500 m ²

En todo caso, se respetarán las condiciones de parcela que se establezcan en los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad.

8.7.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	30% de la parcela neta
TC-2	60% de la parcela neta
TC-3	90% de la parcela neta

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación previa autorización por parte del Ayuntamiento.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas o convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	0.3 m ² /m ²
TC-2	0.6 m ² /m ²
TC-3	1 m ² /m ²

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

8.7.6. Condiciones de uso

- **Usos principales.**

- Comerciales, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciarios, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **Usos compatibles.**

- Equipamiento dotacional, en todas sus categorías.
- Equipamientos comerciales subtipos: Hostelería/Hotelería, Recreativo, Docente, Sanitario, de Bienestar Social y Espectáculos Culturales.
- Los usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos.
- En el grado TC-1 el uso de equipamiento comercial para vehículos.
- En el grado TC-2 los usos de equipamiento comercial para vehículos sólo en el ámbito de actuación "Las Rotondas".
- En TC-2 los usos industriales Tipo 6. Industrias Especiales, Subtipo 6.5, Industrias Limpias.

- **Usos complementarios.**

- Los equipamientos comerciales de Hotelería de Residencia.
- El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m² ó 3.000 m² construidos con la limitación de superficie de 150 m².

- **Usos prohibidos.**

- El resto de usos
- En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

8.7.7. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º. La cubierta podrá ser inclinada o plana; en el caso de cubierta plana, ésta será no transitable y admitiendo instalaciones sobre la misma, siempre y cuando queden ocultas mediante celosía o similar, y no ocupen más de un 15% de la superficie de cubierta.

8.7.8. Condiciones singulares.

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el Grado TC-2 de Ensanches, con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 100 m².

Serán de aplicación las mismas condiciones señaladas en el Art. 8.6.8 para los usos industriales.

- **Proyectos unitarios.**

En el Grado TC-2 Terciario Comercial de Ensanches, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela. Ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.

- Deberá definirse el frontal en fachada respecto a la altura de los huecos, concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m y una altura máxima de cornisa de 4,50 m, (con escalonamientos inferiores a 1 m) en caso de rasantes en pendiente.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

8.8. Norma Particular de Equipamiento (EQ)

8.8.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

8.8.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

8.8.3. Grados de la norma particular

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- EQ-1Equipamiento Extensivo
- EQ-2.....Equipamiento de Ensanche
- EQ-3.....Equipamiento Intensivo.
- EQ-4.....Equipamiento Especial.

8.8.4. Condiciones de diseño urbano

• Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

• Alineaciones Exteriores y Retranqueos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

- EQ-110 m
- EQ-2.....5 m
- EQ-3.....3 m
- EQ-4.....10 m

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo.

En todo caso, se respetarán las condiciones específicas que resulten de los Planes Parciales cuyas normas particulares se incorporan en el artículo 8.14 del presente volumen.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1.....	2.000 m2
EQ-2.....	1.000 m2
EQ-3.....	500 m2
EQ-4.....	10.000 m2

En todo caso, se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

8.8.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1.....	30% de la parcela neta
EQ-2.....	60% de la parcela neta
EQ-3.....	85% de la parcela neta
EQ-4.....	30% de la parcela neta

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en los grados EQ-1 y EQ-2 será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m, exceptuado el equipamiento intensivo EQ-3, en que se autorizará la altura máxima permitida en la zona de Casco cuando se sitúe en este ámbito, y el EQ-4 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación previa autorización por parte del Ayuntamiento.

Se respetará la altura máxima que se establece en los Planes Parciales que se incorporan como suelo consolidado.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1 0,30 m²/m²

EQ-2 1,00 m²/m²

EQ-3 2,00 m²/m²

EQ-4 Será la que se determina para cada uno de los ámbitos en las Fichas de Ordenación y Gestión.

En los equipamientos situados en el ámbito del Casco, la edificabilidad máxima permitida será de 3,8 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al Casco, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento del equipamiento de ensanche en los equipamientos extensivos, y el de los equipamientos intensivos, en los equipamientos de ensanche, y la edificabilidad del casco antiguo en situaciones singulares.

8.8.6. Condiciones de uso

- **Uso principal.**

En todos los grados:

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías

~~Comerciales con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.~~

~~En el grado 4º (equipamiento especial) se permitirán exclusivamente usos terciarios con la complementariedad que se regula en esta norma particular.~~

- **Usos compatibles.**

Equipamientos comerciales en todas sus categorías, excepto Equipamiento Comercial para Vehículos, que sólo se permite el subtipo Parking Público en las parcelas de dominio público, con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.

Servicios Urbanos Subtipos: Administraciones públicas, Servicios de seguridad, de protección civil y de defensa.

Servicio de Dotación de Aparcamiento. En este caso, se permitirá el acceso a las parcelas colindantes a través de las parcelas de Equipamientos.

- **Usos complementarios.**

Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª, y situación I.

El uso residencial para guarda de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² ó haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m².

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

8.8.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

8.8.8. Otras condiciones

Las actuaciones que se pretendan realizar dentro de la delimitación del entorno afectado por el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, requieren autorización previa del organismo competente según la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para el equipamiento EQ-3 previsto en la parcela catastral nº 11 de la manzana catastral 22943, (según la numeración antigua parcela nº 01 de la manzana 22-95-0), tanto las "Condiciones de diseño Urbano", como las "Condiciones de aprovechamiento", (especialmente en lo concerniente a volumen y altura máxima) y las "Condiciones estéticas" quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previas de un estudio de la incidencia de una posible actuación en dicha parcela, sobre la percepción del monumento.
- Para los restantes equipamientos, se respetarán las condiciones establecidas en la norma particular de casco CA-Grado 1º (CA-1).
- En los equipamientos dotacionales, incluidos los equipamientos públicos de los ámbitos de planeamiento incorporado, podrán permitirse excepciones a la norma general en cuanto a volumen, alturas, edificabilidad y condiciones estéticas cuando así lo requiera el uso a que se destine, siempre y cuando queden fuera de la delimitación del Entorno del BIC de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora.

8.9. Norma Particular Deportiva (DE)

8.9.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

8.9.2. Carácter de la zona.

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

8.9.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1	Deportivo Especial
DE-2	Deportivo Extensivo
DE-3	Deportivo Intensivo

8.9.4. Condición de diseño urbano.

• Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean no fijos y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de las edificaciones serán igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a las separaciones que se regulan en la normas generales de la edificación.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso, se respetará la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

8.9.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación Máxima.**

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De Edificación	De las Instalaciones
DE-1	30 %	60 %
DE-2	40%	80%
DE-3	70 %	90 %

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida en todos los Grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-1	1 planta – 6 m a cornisa.
DE-2	1 planta – 6 m a cornisa.
DE-3	2 plantas – 10 m a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 m cuanto se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1.....0,30 m²/m²

DE-2.....0,40 m²/m²

DE-3.....1,20 m²/m²

8.9.6. Condiciones de uso

- **Uso principal.**

- Equipamiento dotacional deportivo.
- Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo.

- **Usos compatibles.**

Serán compatibles los usos de zonas verdes además de aquellos que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Uso complementario**

- En el Grado DE-2 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad para Equipamiento Comercial Recreativo y Hostelería de Restauración, y un 5% para uso Comercial y Terciario.
- En el Grado DE-3, además de los permitidos para el Grado DE-2 en sus mismas condiciones, se permite el uso Residencia Especial de estudiantes y el Equipamiento Comercial de Hostelería y Hotelería de Residencia.
- También se permitirán en todos los Grados el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m², cuando la parcela sea superior a 10.000 m² ó existan construidos más de 3.000 m² de superficie.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

8.9.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

8.10. Norma Particular de las Zonas Verdes (ZV)

8.10.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

8.10.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

8.10.3. Grados de la norma particular

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1.....	Parque Urbano
ZV-2.....	Parque Lineal
ZV-3.....	Áreas Ajardinadas
ZV-4.....	Áreas Peatonales
ZV-5.....	Verde Especial

8.10.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

8.10.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque Urbano	500 m ² en zonas > 10.000 m ²
Grado ZV-2 Parque Lineal	50 m ² .
Grado ZV-3 Área Ajardinada.....	100 m ² en zonas < 1.000 m ² y 7,5% en el resto
Grado ZV-4 Área Peatonal.....	100 m ² en zonas > 1.000 m ²
Grado ZV-5 Verdes Especiales.....	No se permiten salvo condiciones singulares.

Las "Condiciones de aprovechamiento" en las zonas ZV-1 y ZV-3 situadas en torno a la ermita de Nuestra Señora de la Cabeza y a la ermita del Cristo respectivamente, quedan condicionadas a la tramitación aprobación previa de un estudio de la incidencia de una posible actuación sobre la percepción y puesta en valor de esos bienes culturales protegidos.

No debe permitirse ningún tipo de construcción en la zona verde ZV-3 situada en la margen este de la calle Camino del Verdoso (parcelas catastrales nº 05, 06 y 07 de la manzana catastral 22934 y espacio público situado ante el muro de contención de la barbacana del Monumento).

En las zonas verdes Grado ZV-3 situadas entre la calle Camino del Verdoso y la calle Alameda debería evitarse las construcciones de carácter fijo. La viabilidad de instalar en estas zonas algún tipo de quiosco, caseta, pérgola, etc., de carácter no permanente, estará supeditada a un estudio de su posible impacto en la visualización y puesta en valor del Monumento.

En la zona verde Grado ZV-3 situada en la margen oeste del Camino del Verdoso en su confluencia con la carretera de Camarma de Esteruelas, las "Condiciones de aprovechamiento", quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previa de un estudio de la incidencia en la visualización y puesta del Monumento. Preferentemente los posibles aprovechamientos se podrían desarrollar en la zona que se encuentra fuera del ámbito del entorno del Bien de Interés Cultural.

En la zona verde Grado ZV-4, planteada en la barbacana del templo no se permitirá ningún tipo de construcción o instalación, ni de carácter permanente ni temporal, ya que se localiza en la propia parcela del Monumento formando parte del mismo.

En la zona verde Grado ZV-4 propuesta en la Plaza de la Constitución no se permitirán construcciones de carácter fijo. La viabilidad de instalar en estas zonas algún tipo de quiosco, caseta, pérgola, etc., de carácter no permanente, estará supeditada a un estudio de su posible impacto en la visualización y puesta en valor del Monumento.

8.10.6. Condiciones de uso

- **Uso principal.**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º.

- **Usos complementarios**

Se permiten para todos los grados los usos de zonas verdes en los Subtipos 2.3 Área de juego y 2.4 Áreas libres deportivas.

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento, restauración y servicios de infraestructuras en los grados ZV-1, ZV-2 y ZV-3.

En las zonas ZV-3 (Áreas Ajardinadas), se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, tanto en superficie como subterráneos realizados con cubiertas ajardinadas.

En las zonas ZV-1 (Parques Urbanos), solo se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4ª.

En las zonas de Parque Lineal se admitirá el uso de Estacionamiento.

- Usos prohibidos.

El resto de los usos.

8.10.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º.

8.10.8. Condiciones singulares.

- Posibilidades de edificación.

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

- Barreras Acústicas.

Se podrán instalar preferentemente dentro de las zonas verdes especiales ZV-I.

8.11. Norma Particular de Servicios (SE)

8.11.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en las superficies que se graffian en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

8.11.2. Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

8.11.3. Grados de la norma particular

En esta norma particular se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE-1..... Servicios Urbanos.

SE-2..... Servicios de infraestructura.

8.11.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes.

8.11.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

- **Altura máxima.**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-12 plantas-8 m a cornisa.

SE-21 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,40 m²/m², y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

8.11.6. Condiciones de uso

- **Usos principales.**

- Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los servicios urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.
- Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras. Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.
- En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

- **Usos compatibles.**

- Zona Verde tipos 1, 2 y 3 áreas ajardinadas, peatonales, juegos infantiles y deportivas al aire libre.
- Usos comerciales en Categoría 4ª en las zonas que se señalan expresamente.
- Servicios de Dotación de aparcamientos de tipo Estacionamientos.
- Equipamiento comercial para vehículos de suministro de combustibles.
- Para las zonas situadas en Suelo No Urbanizable definidas en el plano de calificación, se permite el Equipamiento Dotacional y el Equipamiento Comercial Docente, Sanitario o de Bienestar Social.

- **Usos prohibidos**

- El resto.

8.11.7. Condiciones estéticas.

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

8.11.8. Condiciones singulares.

- **Torres y antenas.**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 4º.

- **Instalaciones singulares.**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente norma particular en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

8.12. Norma Particular de la Red Viaria (RV)

8.12.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

8.12.2. Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

8.12.3. Grados de la norma particular

En esta norma particular, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

8.12.4. Condiciones de diseño urbano.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

8.12.5. Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

8.12.6. Condiciones de uso

- **Uso principal.**
 - Red viaria.
- **Usos complementarios.**
 - Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.
 - Equipamiento comercial recreativo, siempre que no tengan la condición de edificación permanente. Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.

- Usos comerciales en Categoría 4ª
- Usos de parking públicos subterráneos.
- Usos prohibidos
 - El resto de usos.

8.12.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

8.12.8. Condiciones singulares.

No se fijan condiciones singulares.

8.13. Tabla resumen de las normas particulares en suelo urbano

NORMA PARTICULAR										DISEÑO URBANO			APROVECHAMIENTOS			USOS PERMITIDOS		
Nº	ZONA	Grado	Clave	Tipología	(1) Retranqueos			Frente	Fondo	Parcela Máxima	Ocupación Máxima	Altura Máxima	Edificabilidad Máxima m²/m²	Principales	Compatibles	Complementarios		
					A calle	A Lind. Posterior	A Lind. Lateral	Méetro	Máximo	100 m²	Méetro	m.	m²	RM, RM, RE	EQ, SU	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°), EC-H, EC-R, EC-D, EC-S, EC-8		
I	CASCO	Casco Antiguo	CA-1	CE-AD				6 m.	14 m.	100 m²		6,5 m.		RM, RM, RE	EQ, SU	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°), EC-H, EC-R, EC-D, EC-S, EC-8		
		Manzana cerrada	CA-2	CE-AD				6 m.	14 m.	100 m²		6,5 m.		RM, RM, RE	EQ, SU	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°), EC-H, EC-R, EC-D, EC-S, EC-8		
		Enchance	CA-3	CE-AD				6 m.	14 m.	120 m²		6,5 m.		RM, RM, RE	EQ, SU	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°), EC-H, EC-R, EC-D, EC-S, EC-8		
		Extensiva	RI-1	AB-ASPA	5 m.	3 m.	3 m.		400 m²	40%	3,5 m.	0,60	RU	SE(1°, 2°), RM	RI(1°), EC-D, EC-S			
II	URBANO	Intensiva	RI-2	AB-PAAD	3 m.	3 m.	2 m.		240 m²	50%	1,5 m.	0,60	RU	SE(1°, 2°), RM	RI(1°), EC-D, EC-S			
		Intensiva	RI-3	AB-AD	2 m.	2 m.	2 m.		120 m²	60%	1,5 m.	1,20	RU	SE(1°, 2°), RM	RI(1°), EC-D, EC-S			
		Medioambiente	RI-4	AB-AD	2 m.	2 m.	2 m.		120 m²	60%	1,5 m.	1,20	RU	SE(1°, 2°), RM	RI(1°), EC-D, EC-S			
		Extensiva	RI-5	AB-ASAD	5 m.	5 m.	5 m.		Extensiva	Extensiva	7,5 m.	1,50	RM	RE(1°, 2°), RM	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
III	MULTIFAMILIAR	Intensiva	RI-6	AB-ASAD	5 m.	5 m.	5 m.		1.000 m²	60%	8 m.	0,60	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Intensiva	RI-7	AB-ASAD	5 m.	5 m.	5 m.		1.000 m²	60%	8 m.	0,60	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Extensiva	RI-8	AB-ASAD	5 m.	5 m.	5 m.		2.500 m²	75%	12 m.	0,75	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Extensiva	RI-9	AB-AS	7,5 m.	4 m.	4 m.		1.000 m²	75%	10,5 m.	0,75	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
IV	INDUSTRIAL	Intensiva	RI-10	AB-AS	5 m.	3,5 m.	3,5 m.		500 m²	75%	8 m.	0,75	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Intensiva	RI-11	AB-ASAD	5 m.	3 m.	3 m.		500 m²	75%	8 m.	0,75	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Industria Logística	RI-12	AB-AS	7,5 m.	4 m.	4 m.		5.000 m²	75%	12 m.	0,75	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Extensiva	RI-13	AB-AS	3 m.	3 m.	3 m.		2.000 m²	30%	8 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
V	TERCERARIO COMERCIAL	Enchance	RI-14	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.		1.000 m²	60%	8 m.	0,60	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Intensivo	RI-15	AB-AS	3 m.	3 m.	3 m.		500 m²	30%	8 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Extensivo	RI-16	AB-AS	10 m.	10 m.	10 m.		2.000 m²	60%	8 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Intensivo	RI-17	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.		1.000 m²	60%	8 m.	0,60	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
VI	EQUIPAMIENTO	Intensivo	RI-18	AB-AS	10 m.	10 m.	10 m.		2.000 m²	60%	8 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Extensivo	RI-19	AB-AS	10 m.	10 m.	10 m.		2.000 m²	60%	8 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Enchance	RI-20	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.		1.000 m²	60%	8 m.	0,60	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Intensivo	RI-21	AB-AS	3 m.	3 m.	3 m.		500 m²	30%	8 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
VII	DEPORTIVO	Especial	RI-22	AB-AS	10 m.	10 m.	10 m.		10.000 m²	30%	14 m.	Ver fichas	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Especial	RI-23	AB-AS	h.	h.	h.		-	30%	6 m.	0,30	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Extensivo	RI-24	AB-AS	h.	h.	h.		-	40%	6 m.	0,40	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Intensivo	RI-25	AB-AS	h.	h.	h.		-	70%	10 m.	1,20	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
VIII	ZONAS VERDES	ZV	AB-AS	-	-	-	-	-	-	-	-	4 m.	-	ZV	EC-TP	EC-R		
		Urbanas	RI-26	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.		-	40%	8 m.	0,40	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC			
		Infraestructuras	RI-27	AB-AS	5 m.	5 m.	5 m.		-	-	-	-	4 m.	-	RI(1°, 2°), Q(1°, 2°)	EC-D, EC-R, EC-8	RI(1°), EC-D, EC-S, EC-AD, AV, AC	
		Red Vial	RI-28	AB-AS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	RV	EC-R	EC-R	

Nota: En caso de discrepancia entre el contenido de la presente tabla y la norma particular prevalecerá en todos los casos la última.