

-2a.-USO FORESTAL (FOR). Actividades ligadas a las masas forestales correspondientes a las áreas boscosas existentes, y al incremento de las mismas, desarrolladas en la clave 00.1=N (Natural Exclusivo Grado 1).

-3a.-USO PAISAJÍSTICO (PAI). Actividades ligadas a los parajes singulares paisajísticos, y que configuran la estructura visual del Medio Físico y geomorfológico, desarrolladas sus condiciones particulares en la clave 00.2=N (Natural Exclusivo Grado 2).

Estos usos y las claves que los desarrollan, estarán incluidos en la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.

CAPITULO 3. Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Art.4.224- Las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación constituyen la cuarta clave del sistema de códigos normativos empleados en estas Normas y regulan, junto a las Condiciones Particulares de Uso desarrolladas en el capítulo anterior y las Condiciones de Propuesta de ordenación, desarrolladas en el siguiente, las determinaciones a que deben sujetarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollan en Mejorada del Campo.

El régimen de compatibilidad o de tolerancia de usos que se contienen en estas Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la posible situación de "fuera de ordenación", de acuerdo con lo establecido tanto en las disposiciones transitorias de las presentes Normas, como en el art.3.32 y el art.3.33 de estas Normas, debiendo ajustarse a lo contenido en dichos artículos en cuanto a la imposibilidad de sustituir la actual actividad o edificación incompatible por otra actividad o edificación que resulte disconforme con las determinaciones fijadas en las presentes Normas.

Art.4.225- A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros particulares de Aprovechamiento y Edificación, independientemente de las Áreas de Gestión establecidas desarrolladas en los Capítulos 2, 3, 4 y 5 del Título III, el P.G.O.U. establece treinta claves, o zonas de aprovechamiento diferenciado, listadas en el art.0.9, que son desarrolladas en el presente Capítulo.

Cada una de estas claves tiene una relación directa con un uso estructurante y viene definida en la documentación gráfica, planos nº1 y nº3. Códigos Normativos en el Término y en el Núcleo respectivamente, mediante dos dígitos que constituyen el cuarto parámetro del sistema normativo general empleado por el P.G.O.U. para cada parcela, y que puede venir acompañado de un tercero, separado por un punto, cuando exista más de un grado de aplicación de las condiciones de edificación en la Ordenanza y este no sea el grado 1º.

SECCIÓN 2. CLAVE 11: MANZANA CERRADA

Epígrafe 1. Definiciones

Art.4.226- Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías con patios sobre parcela de pequeñas dimensiones, sobre alineación exterior fija, en una extensión que coincide sensiblemente con el recinto del casco histórico de Mejorada del Campo y que queda reflejada en el plano nº3. Códigos Normativos en el núcleo con la clave 11.

Su uso estructurante es el residencial.

Art.4.227- Parcela mínima. La parcela mínima será de cien (100) m2. para nuevas agregaciones y/o segregaciones, o la catastral existente recogida en el último Catastro de Hacienda, siempre que tenga una superficie superior a los cuarenta (40) m2.

Se admite la agregación de dos parcelas catastrales, siempre que sumen una superficie superior a 40 m2, y no sea posible acudir a los procedimientos expuestos en el art. 3.53 de las NN.UU.

Art.4.228- Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de siete (7) metros para las nuevas parcelaciones y/o agregaciones, o el catastral existente recogido en el último Catastro de Hacienda, siempre que tenga una longitud superior a cuatro (4) metros, o en la que se pueda incluir y justificar el programa mínimo de viviendas y cumpla las condiciones del artículo anterior.

Art.4.229-Frente máximo. No se fija..

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.230 -Alineaciones y rasantes. Serán las establecidas en el Plano nº5. Alineaciones en Suelo Urbano: Áreas de Gestión Casco Antiguo con Especial Protección Medio Ambiental (CAE), Casco Antiguo (CA.) y Casco Exterior (CE.).

Art.4.231-Retranqueos. En edificación principal y obras de nueva planta no se permitirán retranqueos al frente de parcela.

Art.4.232-Fondo máximo edificable.. En obras de Nueva Planta no se fija fondo máximo edificable para la edificación principal.

No podrán abrirse huecos de luces a menos de tres (3) metros de los linderos opuestos o enfrentados de las parcelas colindantes, ni a menos de 0,60 metros de los linderos contiguos.

Art.4.233-Superficie de ocupación máxima. La existente. Para obras de Nueva planta o reestructuración total la superficie de ocupación máxima de la edificación principal en parcelas inferiores a doscientos (200) m2. será del cien (100)% de parcela para los primeros cien (100) m2, de parcela y del cincuenta (50)% para el resto; en parcelas superiores a doscientos (200)m2, la ocupación máxima de la edificación principal será del setenta y cinco (75)%.

Art.4.234-Altura máxima de la edificación La existente. Para obras de Nueva planta o reestructuración total la altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial se establece en función del ancho de la calle medido perpendicularmente y en el punto medio del frente de parcela de acuerdo con el criterio establecido en el art.4.47:

Ancho de calle	Num. de plantas	Altura en metros
Menor de 5 m.	2 (baja + 1)	6,60 m.
Mayor de 5 m.	3 (baja + 2)	9,90 m.

Para nuevas edificaciones o reestructuración total la cubierta será inclinada con teja cerámica, y la pendiente máxima del cuarenta (40) %. Se prohíben los cambios de pendiente en un mismo faldón de cubierta y las soluciones de cubierta sobre elevada, en las que la cubierta arranca del plano superior del último forjado estructural (techo de planta alta). Solo en los casos especiales indicados en el

plano 5A, o en las fichas de Enclaves o del Catálogo, se permitirá el uso bajocubierta, pudiendo entonces aumentarse la pendiente de la cubierta hasta 35°, y con iluminación natural inclinada tipo Veluz, que no cree buhardillas ni terrazas.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.235- Uso-residencial

Permitido en todas sus categorías y situaciones con exclusión de p. sótano para usos vivideros y semisótanos con las determinaciones impuestas en el art.4.64.

Toda nueva edificación de vivienda deberá garantizar, en obras de Nueva Planta o Rehabilitación total, como mínimo en el espacio privado de parcela, el número de plazas de aparcamiento siguientes:

de 4 a 6 viv.	...n. plazas =50%	n. viviendas
de 7 a 10 viv.	...n. plazas=70%	n. viviendas
más de 10 viv.	...n. plazas=90%	n. viviendas

Excepcionalmente el Ayuntamiento, previo informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales, en base a la configuración de la parcela y al ancho y características de la vía a la que de acceso, podrá eximir puntualmente del cumplimiento de la presente condición.

Art.4.236-Uso industrial.

Permitido en la categoría la. en la situación "B" y en la categoría 2a. en las situaciones "B" y "C".

Los usos industriales de la p.sótano sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la p.baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

Art.4.237-Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías la., 2a., 3a, y 4a. en la situación "B" y la 2a., 3a. y 4a. en la situación "C".

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría lb. y 2b. en la situación "B" y "C" y en la categoría 2b. en las situaciones "A", "B" y "C".

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría lc. en la situación "B", en las categorías 2c. y 3c. en las situaciones "B" y "C" y en la categoría 3c. en la situación "A".

En todos los casos los sótanos y semisótanos deberán cumplir lo establecido en el art.4.64 y deberán estar ligados a la actividad o razón comercial instalada en la p.baja.

Art.4.238-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en la categoría la. en la situación la situación "B" y en todas las categorías, excepto en la situación "C".

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 1b. en la situación "A" y "B" y en todas las categorías en la situación "B", "C" y "D".

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "C" y "D", en la categoría 2c. en todas las situaciones, y en la categoría 3c. en la situación "B".

-Sector religioso:

Permitido en la categoría 1d. en las situaciones "B" y "C" y en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencias:

Permitido en la categoría 1e. en las situaciones "B" y "C" y en la 2e. en todas las situaciones.

Art.4.239-Uso de zonas verdes.

Permitido en la categoría 3a.

Art.4.240-Uso deportivo.

Permitido en la categoría 1a. en cualquier situación y en la 2a. en las situaciones "B", "C" y "D".

Art.4.241-Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y "C" y en la categoría 2a. en la situación "C" y "D".

Art.4.242-Uso rodoviario.

Permitido en su categoría 1a. y 3a.

Art.4.243-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 3. CLAVE 12: MANZANA COMPACTA

Epígrafe 1. Definiciones

Art.4.244- Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías de la primera corona de crecimiento del casco histórico, desarrollada con parcelaciones a cordel uniformes y regulares que en algunas casos han sufrido una nueva subparcelación, que queda reflejada en el plano nº3. Código Normativo en el Núcleo con la clave 12.

Su uso estructurante es el residencial.

Art.4.245-Parcela mínima. La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m². para nuevas agregaciones y/o segregaciones, o la catastral existente recogida en el último Catastro de Hacienda, siempre que tenga una superficie superior a los cincuenta y dos (52) m².

Art.4.246-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros para nuevas parcelaciones y/o agregaciones, o el catastral existente recogido en el último Catastro de Hacienda, siempre que tenga una longitud superior a los cuatro y medio (4,5) metros.

Art.4.247-Frente máximo No se fija.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.248-Alineaciones y rasantes. Serán las establecidas en el plano nº5. Alineaciones en Suelo Urbano: Áreas de Gestión del Casco Antiguo con Especial Protección Medio Ambiental (CAE), Casco Antiguo (CA) y Casco Exterior (CE).

Art.4.249-Retranqueos. En obras de nueva planta no se permitirán retranqueos sobre la alineación fija de fachada.

Art.4.250-Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable para la edificación principal será de doce (12) metros desde la alineación fija establecida en el P.G.O.U., o desde el plano de fachada en sus caso cuando la alineación no sea fijada por el Plan gráficamente.

Cuando la edificación tenga la fachada interior a menos de tres metros del fondo de parcela, podrá ocuparse esta área, dejando sin ocupar otra área de la misma superficie, en la que sea posible inscribir un patio que cumpla las condiciones establecidas por el art. 4.67 de las NN.UU.

No podrán abrirse huecos de luces a menos de tres (3) metros de los linderos opuestos de las parcelas colindantes de la manzana, ni a menos de 0,60 metros de los linderos contiguos, salvo acuerdo notarial con el colindante que deberá presentarse con la solicitud de licencia.

Art.4.251-Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima será del cien (100) por cien para la franja de edificación comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

Art.4.252-Altura máxima de edificación. La existente. En edificios de Nueva planta o reestructuración total la altura máxima de la edificación principal sobre rasante oficial será de tres (3) plantas con un máximo de 9,90 metros medidos desde la rasante oficial.

Art.4.253-Cubiertas. Para nuevas edificaciones o reestructuración total la cubierta será inclinada con teja cerámica y la pendiente máxima del cuarenta (40) %. Se prohíben los cambios de pendiente en un mismo faldón de cubierta y las soluciones de cubierta sobre elevadas, en la que la cubierta no arranque del plano superior del último forjado estructural horizontal (techo de la planta alta).

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.254-Uso residencial.

Permitido en todas sus categorías y situaciones con exclusión de la p.sótano para usos viveros y semisótanos con las determinaciones impuestas en el art.4.64.

Toda nueva edificación de vivienda deberá garantizar, en obras de Nueva Planta o Rehabilitación total, como mínimo en el espacio privado de parcela el numero de plazas de aparcamiento siguientes:

de 4 a 6 viv. ...n. plazas=50% n. viviendas
de 7 a 10 viv. ...n. plazas=70% n. viviendas
más de 10 viv. ...n. plazas=90% n. viviendas

Excepcionalmente el Ayuntamiento, previo informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales, en base a la configuración de la parcela y al ancho y características de la vía a la que de acceso, podrá eximir puntualmente del cumplimiento de la presente condición.

Art.4.255-Uso industrial.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y en la categoría 2a. en las situaciones "B" y "C".

Los usos industriales de la p.sótano sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la p.baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

Art.4.256 -Uso comercial y terciario

-Sector comercial:

Permitido en las categorías 1a., 2a., 3a. y 4a. en la situación "B" y la 3a. y 4a. en la situación "C".

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría 1b. en la Situación "B" y "C" y en la categoría 2b. en las situaciones "A", "B" y "C".

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "B", en las categorías 2c. y 3c. en las situaciones "B" y "C" y en la categoría 3c. en la situación "A".

En todos los casos los sótanos y semisótanos deberán cumplir lo establecido en el art.4.66 y deberán estar ligados a la actividad o razón comercial instalada en la p.baja.

Art.4.257-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y en todas las categorías, excepto la 4a., en la situación "C".

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 1b. en la situación "A" y "B" y en todas las categorías en la situación "B", "C" y "D".

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "C" y "D", en la categoría 2c. en todas las situaciones y en la categoría 3c. en la situación "B".

-Sector religioso:

Permitido en la categoría 1d. en las situaciones "B" y "C" y en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencial:

Permitido en la categoría 1e. en las situaciones "B" y "C" y en la 2e. en todas las situaciones.

Art.4.258-Uso de zonas verdes.

Permitido en la categoría 3a.

Art.4.259-Uso deportivo

Permitido en la categoría 1a. en cualquier situación y en la 2a. en las situaciones "B", "C" y "D".

Art.4.260-Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y "C" y en la categoría 2a. en la situación "C" y "D".

Art.4.261-Usos rodoviarios.

Permitido en su categoría 1a. y 3a.

Art.4.262-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 4. CLAVE 13: BLOQUE ABIERTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.263- Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto o torres de altura perteneciente a los modernos desarrollos de alta densidad que quedan reflejados en el plano 4. Código Normativo en el Núcleo con la clave 13.

Su uso estructurante es residencial.

Epígrafe 2. Clasificación

Art.4.264- Grados. Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Ensanche Consolidado (clave 13 ó 13.1)

Grado Rº: Ordenanzas específicas que desarrollan Unidades de Ejecución en suelo urbano en zonas intersticiales del Ensanche Consolidado, mediante unidades de ejecución en suelo urbano o actuaciones específicas consensuadas con su aprovechamiento fijado en el P.G.O.U. (clave 13.R).

Epígrafe 3. Condiciones generales

Art.4.265-Parcela mínima. La parcela mínima será de mil (1000)m². para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral asistente en el momento de aprobación del presente Plan General.

Art.4.266-Frente-mínimo .

Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de treinta metros en las obras de nueva planta; para el resto de los tipos de obras no se fija.

Art.4.267-Alineaciones. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que en los planos 2. Calificación del suelo y 3. Códigos Normativos establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias puntuales de ordenación.

Art.4.268-Retranqueos en Grado 1º. No se fija retranqueo al frente de parcela. Al resto de los linderos el retranqueo mínimo será igual a tres (3) metros . En Grado R serán los especificados en la ficha de la unidad de ejecución, que siempre serán iguales o mayores que los retranqueos del Grado

1°. En caso de no venir indicados en la ficha serán los mismos retranqueos mínimos que los de Grado 1°.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo exprese el P.G.O.U. con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañara a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6) m. En caso de, existir ya, adosamiento de la edificación colindante a linderos laterales, con carácter de medianero, no se necesitará acuerdo notarial.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) m., cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) m. podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Art.4.269-Fondo máximo edificable. No se fija fondo máximo de edificación, si bien esta deberá contenerse dentro del area de movimiento definido por los retranqueos y cumplir el resto de determinaciones establecidas para esta clave.

Art.4.270-Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima no superará el sesenta (60) por ciento para edificios erigidos con posterioridad al P.G.O.U. 1997, siendo la existente, en esta misma fecha, para los edificios ya construidos entonces.

Art.4.271-Altura máxima de la edificación. En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de cuatro (4) plantas (baja + 3) con un máximo de 12,70 m.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de las construcciones actualmente existentes la altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas o la actualmente existente reflejada en los planos de información urbanística del P.G.O.U. no pudiendo rebasar dicha altura salvo con elementos mecánicos e instalaciones no habitables.

Art.4.272-Edificabilidad.

En Grado 1°: La existente. En obras de nueva planta y ampliación sobre los solares no edificados en el momento de aprobación del P.G.O.U. la edificabilidad será de un (1) m²/m² medidos sobre parcela neta o solar.

En el Barrio de los Olivos, que incluye el 90% de la edificación existente en esta clave y en este grado, su edificabilidad existente viene dada por el Plan Parcial Los Olivos aprobado por COPLACO el 30 de abril de 1975 (Exp. 385/75). Existiendo entre los bloques edificados y dentro de sus manzanas unos espacios libres de uso público inventariados, que perteneciendo a esta clave 13.1, no pueden ser ocupados por edificación.

En Grado R. La que corresponda al aprovechamiento asignado a las unidades de ejecución en suelo urbano.

En este grado R, no computarán, a efectos de edificabilidad, las plantas bajas destinadas exclusivamene a garages y cuartos obligatorios de instalaciones, siempre que en estas plantas

bajas no exista ningún uso vividero, ni locales, ni trasteros, exceptuándose la caja de escalera y ascensores.

En estos casos la fachada de esta planta baja tendrá el mismo tratamiento que el resto de la fachada, siendo ciega en al menos 1,50 m. y dejando por encima franjas continuas de ventilación, cerradas con lamas o celosías de ventilación. En este mismo grado R tampoco computarán los bajocubiertas dedicados a estos mismos usos no vivideros (sin iluminación natural), e instalaciones (maquinaria aire acondicionado, ascensores, etc.), no pudiéndose elevar en esta tipología, más que una altura de 60 cm. (frente máximo de cornisa).

Epígrafe 4. Compatibilidad de Usos

Art.4.273-Usos residenciales.

Permitido en todas sus categorías y situaciones con exclusión de p.sótano para usos vivideros y semisótanos con las determinaciones impuestas en el art.4.64.

En obras de Nueva Planta deberá garantizarse como mínimo dentro del espacio privado de parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo ser hasta un cincuenta (50)% de las mismas sobre rasante; el resto de las plazas deberán ser cubiertas.

Art.4.274-Usos industriales.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" estando a lo contenido en el art.4.160.

Art.4.275-Usos comerciales y terciarios.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías 1a., 2a. y 4a. en la situación "B" y la 3a. en las situaciones "C" y "D".

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría 1b. en la situación "B" y "C" y en la categoría 2b. en las situaciones "A", "B" y "C".

-Sector hostelería

Permitido en la categoría 1c. en la situación "B", en las categorías 2c. y 3c. en las situaciones "B" y "C".

En todos los casos los sótanos y semisótanos deberán cumplir lo establecido en el art.4.66 y deberán estar ligados a la actividad o razón comercial instalada en la p.baja.

Art.4.276-Usos dotacionales y equipamentales.

-Sector espectáculos:

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y en todas las categorías, excepto en la 4a. en la situación "C".

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 1b. en la situación "A" y "B" y en todas las categorías en la situación "B", "C" y "D".

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "C" y "D", en la categoría 2c. en todas las situaciones, y en la categoría 3c. en la situación "B".

-Sector religioso
Permitido en la categoría 1d. en las situaciones "B" y "C" y en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencial:
Permitido en la categoría 1e. en las situaciones "B" y "C" y en la 2e. en todas las situaciones.

Art.4.277-Usos de zonas verdes.
Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.278-Usos deportivos.
Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y en la 2a. en las situaciones "B", "C" y "D".

Art.4.279-Usos Servicios e infraestructuras.
Permitido en todas las categorías en las situaciones "C" y "D".

Art.4.280-Usos rodoviarios.
Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Art.4.281-Resto de usos.
Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 5. CLAVE 14: MINIBLOQUE

Epígrafe 1. Definición

Art.4.282- Corresponde a la tipología de edificaciones aisladas o adosadas, de pequeño tamaño y baja densidad, retranqueadas de los linderos de parcela situada fundamentalmente en las áreas de nuevo desarrollo tal como queda reflejada en el plano 3.Código Normativo en el Núcleo con la clave 14.

Su uso estructurante es el residencial.

Epígrafe 2. Clasificación.

Art.4.283 -Grados. Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Edificaciones de muy baja densidad (clave 14 ó 14.1).

Grado 2º: Edificaciones de baja densidad (clave 14.2).

Grado R: Ordenanzas específicas que desarrollen Planes Parciales, Unidades de Ejecución en suelo urbano o actuaciones específicas consensuadas con su aprovechamiento específico en el P.G.O.U. (clave 14.R) o en aprobaciones de planeamiento anteriores.

Epígrafe 3. Condiciones generales

Art.4.284-Parcela mínima. La parcela mínima neta será de seiscientos (600) m2.

Art.4.285- Frente mínimo y máximo.

Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Frente máximo. El frente máximo de parcela es libre si bien no podrán adosarse edificaciones que conformen una fachada ininterrumpida superior a sesenta (60) metros aunque disponga de cambios de plano y alineación en la misma, debiendo fraccionarse la edificación, para longitudes superiores, un mínimo de 3 metros.

Como excepción a lo anterior se podrán definir manzanas cerradas o semicerradas, siempre que se realice en un proyecto unitario y que un vial público bordeé al menos tres lados de la manzana.

Art.4.286-Alineaciones. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que los planos 3. Calificación del suelo y 4. Código Normativo en el Núcleo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenación o sean fijadas por el correspondiente P.Parcial o documentos que desarrollen complementariamente el P.General.

Art.4.287-Retranqueos. Los retranqueos de la edificación serán de cuatro (4) metros a todos los linderos y frente de calle.

Como excepción a lo anterior cuando exista compromiso notarial entre los colindantes podrá adosarse la edificación a los linderos laterales; el citado acuerdo y compromiso notarial deberá acompañarse a la documentación de solicitud de licencia. En caso de existir ya, una edificación adosada a un lindero, el colindante podrá adosar igualmente la edificación al mismo.

Entre distintos bloques, dentro de la misma parcela, su separación será de tres (3) metros si en los paños no existen huecos de luces y de cuatro (4) metros cuando existan. En cualquier caso toda vivienda deberá disponer huecos a espacios libres en los que pueda inscribirse un círculo de 8 m. de diámetro mínimo hasta la edificación colindante, dentro o no de la propia parcela.

Art.4.288-Fondo máximo edificable No se fija fondo máximo de edificación si bien ésta deberá contenerse dentro del área de movimiento definida por los retranqueos a linderos y cumplir el resto de determinaciones establecidas para esta clave.

Art.4.289-Superficie de ocupación máxima. En Grado 1º la superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del cuarenta (40) por ciento de la parcela neta pudiéndose rebasar hasta un cinco (5) por ciento más este porcentaje para edificación secundaria de parcela (trasteros, vestuarios, instalaciones mecánicas de piscinas, etc.) al servicio de la edificación.

En Grados 2º y R, la ocupación máxima es del cuarenta y cinco (45) por ciento, pudiéndose igualmente rebasar hasta un cinco (5) por ciento más para edificación secundaria.

Art.4.290-Altura máxima de la edificación. En el Grado 1º la altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de tres (3) plantas (baja+2), con 9,90 metros. En Grados 2º y R, la altura máxima de la edificación principal será de cuatro (4) plantas (baja+3), con 12,70 metros. La edificación secundaria, y en todos los grados, tendrá una altura máxima de una (1) planta de tres (3) metros de altura.

Quedan excluidos los sótanos vivideros.

Art.4.291-Edificabilidad. En Grado 1º la edificabilidad máxima total de la edificación principal será de uno (1) m²/m² sobre parcela neta.

En Grado 2º la edificabilidad máxima será de 1,33 m²/m² sobre parcela neta.

En Grado R la edificabilidad será la que corresponda a sus ordenanzas de su Plan Parcial, o al aprovechamiento asignado en unidades de ejecución en suelo urbano, con un máximo de 1,33 m²/m² sobre parcela neta.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior volumen cuando no se destine a usos vivideros, así como tampoco los bajocubiertas dedicados a estos mismos usos no vivideros (sin iluminación natural), e instalaciones (maquinaria aire acondicionado, ascensores, etc.), no pudiéndose elevar en esta tipología, más que una altura de 60 cm. (frente máximo de cornisa).

Epígrafe 4. Compatibilidad de usos

Art.4.292-Usos residencial.

Permitido en todas sus categorías y situaciones con exclusión de sótano para usos vivideros y semisótanos con las determinaciones impuestas en el art.4.66.

En obras de Nueva Planta deberá garantizarse como mínimo dentro del espacio privado de parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo ser hasta un cincuenta (50)% de las mismas sobre rasante; el resto de las plazas deberán ser cubiertas.

Art.4.293-Usos industrial.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" estando a lo contenido en el art.4.60.

Art.4.294-Usos comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías 1a., 2a. y 3a. en la situación "B" y en las situaciones "C" y "D".

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría 1b. en la situación "B" y "C" y en la categoría 2b. en las situaciones "A", "B" y "C".

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "B", en las categorías 2c. y 3c. en las situaciones "B" y "C".

Art.4.295-Usos dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y en todas las categorías, excepto en la 4a., en la situación "C".

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 1b. en la situación "A" y "B" y en todas las categorías en la situación "B", "C" y "D".

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 1c. en las situaciones "C" y "D", en la categoría 2c. en todas las situaciones, y en la categoría 3c. en la situación "B".

-Sector religioso:

Permitido en la categoría 1d. en las situaciones "B" y "C" y en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencial:

Permitido en la categoría 1e. en las situaciones "B" y "C" y en la 2e. en todas las situaciones.

Art.4.296-Usos de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.297-Usos deportivos.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "B" y en la 2a. en las situaciones "B", "C" y "D".

Art.4.298-Usos Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C" y "D".

Art.4.299-Usos rodoviarios.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Art.4.300-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 6. CLAVE 15: UNIFAMILIAR INTENSIVO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.301- Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o en hilera cuya localización queda reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 15.

Su uso estructurante es el residencial.

Art.4.302-Parcela mínima. La parcela mínima será de cien (100) m². para nuevas agregaciones y/o segregaciones de parcelas o la catastral existente recogida en el último Catastro de Hacienda, siempre que tenga una superficie superior a los cuarenta y seis (46) m².

Art.4.303-Grados. Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Aplicación directa de las condiciones de estas Normas Urbanísticas (Clave 15 ó 15.1).

Grado R: Ordenanzas específicas que desarrollan unidades de Ejecución a Suelo Urbano, Planes Parciales o actuaciones específicas consensuadas con su aprovechamiento específico en el PGOU o en aprobación de planeamiento anterior (Clave 15.R).

Art.4.304-Frente mínimo y máximo.

-**Frente mínimo** .El frente mínimo de parcela será de cinco (5) metros .

-**Frente máximo**. No se fija frente máximo de parcela si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los sesenta (60) m. aunque dispongan de cambios y alineaciones del plano de la fachada.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.305-Alineaciones. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que el plano 5A. (Alineaciones en suelo urbano) o los documentos que desarrollen el P.General establezcan alineaciones fijas como provisiones complementarias de la ordenanza.

Art.4.306-Retranqueos. El retranqueo al frente de parcela será de dos (2) metros mínimo excepto que se fije una alineación fija en los planos que desarrollen el P.General.

A los linderos laterales el retranqueo mínimo será de dos (2) metros excepto si se abren huecos de luces a la finca vecina en cuyo caso el retranqueo mínimo será de tres (3) metros. Se exceptúa de ambos retranqueos si se adosa la edificación al lindero lateral para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia. Cuando la parcela de frente a dos calles de ancho superior a ocho (8) m. podrá adosarse a los dos linderos laterales.

En cualquier caso no se permitirá la apertura de huecos de luz y ventilación a menos de tres (3) m. de los linderos laterales excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Solo los garajes en una sola planta podrán adosarse a la alineación oficial.

Art. 4.307-Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable será, para la edificación principal, de doce (12) metros medidos desde el frente de fachada establecido en cada punto.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

Art.4.308-Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) por ciento de la parcela pudiéndose ocupar el quince (15) por ciento de la superficie no ocupada de la parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Art.4.309-Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas con seiscientos cincuenta (650) cm. de altura a cornisa, y de una (1) planta de tres (3) metros de altura en la edificación secundaria.

Inclinación máxima de la cubierta 35° grados.

En esta tipología edificatoria será admisible el aprovechamiento bajo cubierta inclinada siempre que la pendiente de la misma no sea superior a treinta y cinco (35°) ; en este caso si computará dentro de la edificabilidad toda superficie de altura libre superior a ciento setenta (170) cm. destinada a usos vivideros. Solo podrá sobreelevarse la cubierta, en esta tipología, una altura de 60 cm. (frente máximo de cornisa). Las ventanas de iluminación situadas en las cubiertas, tendrán la misma inclinación que esta, no sobresaliendo del paño de cubierta ni hacia el exterior ni hacia el interior.

Art.4.310-Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la edificación principal será de uno con dos (1,2) m²/m² de parcela neta en Grado 1°.En Grado R será la que corresponda por el desarrollo de Plan Parcial o lo fijado a las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

La edificación secundaria, así como los sótanos, no computará dentro del anterior volumen cuando se destinen a usos no vivideros.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.311-Usos residencial.

Permitido en la categoría la. en todas las situaciones.

En todos los casos deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo resolverse esta dotación bien en el interior de cada parcela individualmente o bien mancomunadamente.

Art.4.312-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.313-Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías 1a. en la situación "B" y en las 3a. y 4a. en la situación "C".

En la manzana delimitada por las calles Mayor, Comunidad de Madrid, Andalucía y Dr. Gonzalo Sierra: Permitido en las categorías 1a y 2a en situación B y en las 3a y 4a en C.

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría 1b, en las situaciones B y C, y en la 2b. en la situación "A" y "B" siempre que constituyan una actividad ligada a los residentes permanentes de la vivienda (2b).

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 3c. en las situaciones "A" y "C".

En la manzana delimitada por las calles Mayor, Comunidad de Madrid, Andalucía y Dr. Gonzalo Sierra: Permitido en la categoría 1c en B y 3c en A.

Art.4.314-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos y escolar:

No se permite ninguna de sus categorías.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 2c. en la situación "B".

-Sector religioso:

Permitido en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencial:

Permitido en la categoría 2e. en la situación "C".

Art.4.315-Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.316-Uso deportivo.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "C".

Art.4.317-Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en todas las situaciones.

Art.4.318-Uso rodoviario.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Art.4.319-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 7. CLAVE 16: UNIFAMILIAR EXTENSIVO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.320- Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar exenta, adosada o en hilera correspondiente a los nuevos ensanches de Mejorada del Campo y cuya localización viene reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el núcleo con la clave 16.

Su uso estructurante es el residencial.

Art.4.321-Parcela mínima. La parcela mínima será de ciento ochenta (180) m2. de superficie neta.

Art.4.322-Grados. Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Aplicación directa de las condiciones de estas Normas Urbanísticas (Clave 16 ó 16.1).

Grado R: Ordenanzas específicas que desarrollan unidades de Ejecución a Suelo Urbano, Planes Parciales o actuaciones específicas consensuadas con su aprovechamiento específico en el PGOU o en aprobación de planeamiento anterior (Clave 16.R).

Art.4.323-Frente mínimo y máximo.

-**Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela será de siete (7) m.

-**Frente máximo.** No se fija.

En ningún caso la longitud total de la edificación continua será superior a noventa (90) m. debiéndose en ese caso fraccionarse la misma.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.324-Alineaciones. No se fijan alineaciones fijas de edificación.

Art.4.325-Retranqueos. El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) m debiendo quedar el mismo libre de toda edificación incluso de carácter secundario al servicio de la parcela.

Los retranqueos laterales mínimos serán de tres (3) m. excepto que se adose la edificación al colindante en cuyo caso será preciso adjuntar a la solicitud de licencia el acuerdo notarial del compromiso adquirido con el colindante.

Solo los garajes de una sola planta podrán adosarse a la alineación oficial.

Art.4.326-Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable de la edificación principal será de doce (12) m. medidos en la perpendicular de cada plano de fachada.

Para la edificación secundaria no se establece fondo edificable.

Art.4.327-Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será de cuarenta y cinco (45)% de la superficie neta de parcela, pudiéndose ocupar el quince (15)% de la superficie no ocupada de parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalación de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación

secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

Art.4.328-Altura máxima de la edificación La altura máxima de la edificación principal será de dos plantas (baja+1) con seiscientos cincuenta (650) cm. de altura total y de una planta de tres (3) m. de altura en la edificación secundaria.

Art.4.329-Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la edificación principal será de 0,80 m²/m² de parcela neta.

Inclinación máxima de la cubierta 35° grados.

En esta tipología edificatoria será admisible el aprovechamiento bajo cubierta inclinada siempre que la pendiente de la misma no sea superior a treinta y cinco (35°) grados; en esta ordenanza no computará dentro de la edificabilidad la superficie de altura libre superior a ciento setenta (170) cm. destinada a usos vivideros, siempre que no sea mayor de 40 m².. Solo podrá sobreelevarse la cubierta, en esta tipología, una altura de 60 cm. (frente máximo de cornisa).

La edificación secundaria así como los sótanos, no computarán dentro del anterior volumen cuando se destinan a usos no vivideros.

Epígrafe 3. Compatibilidad de uso

Art.4.330-Uso residencial.

Permitido en la categoría la. en todas las situaciones.

En todos los casos deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda pudiendo resolverse esta dotación bien en el interior de cada parcela individualmente o bien mancomunadamente.

Art.4.331-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.332-Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías la. en la situación "B" y en las 3a. y 4a. en la situación "C".

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría 2b. en las situaciones " A " y "B" siempre que constituyan una actividad ligada a los residentes permanentes de la vivienda.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 3c. en las situaciones "A" y "C".

Art.4.333-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos ,enseñanza:

No se permiten en ninguna de sus categorías.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 2c. de la situación "B".

-Sector religioso:

Permitido en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencial:
Permitido en la categoría 2e. en la situación "C".

Art.4.334-Uso de zonas verdes.
Permitido en las categorías 2a. y 3a.

-**Uso deportivo.**
Permitido en la categoría 1a. en la situación "C".

-**Uso Servicios e infraestructuras.**
Permitido en la categoría 2a. en todas las situaciones.

-**Uso rodoviario.**
Permitido en las categorías 1a. y 3a.

-**Resto de usos.**
Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 7. CLAVE 17. UNIFAMILIAR AISLADO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.335- Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar exenta, correspondiente a los nuevos desarrollos en urbanizaciones de Mejorada del Campo y cuya localización viene reflejada en los planos nº 3. (Códigos Normativos en el núcleo urbano y en las urbanizaciones), con la clave 17.

Su uso estructurante es el residencial. Siendo su uso principal o característico el de vivienda unifamiliar (una sola vivienda por parcela).

Epígrafe 2. Clasificación

Art.4.336- Grados. Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Viviendas unifamiliares aisladas en la urbanización "Las Acacias", antiguos "Huertos Familiares", con parcela mínima de 2.500 m² (clave 17.1)

Grado 2º: Viviendas unifamiliares aisladas en las urbanizaciones del Noroeste con parcela mínima de 1.000 m² (clave 17.2)

Grado 3º: Viviendas unifamiliares aisladas en las urbanizaciones del Noroeste con parcela mínima de 900 m² (clave 17.3)

Grado 4º: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en las urbanizaciones del Noroeste con parcela mínima de 500 m² (clave 17.4)

Grado 5º: Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, o en hilera en las urbanizaciones del Noroeste con parcela mínima de 275 m² (clave 17.5)

Todas estas ordenanzas son derivadas de actuaciones consensuadas como proceso de incorporación y regularización de antiguas urbanizaciones ilegales o zonas colindantes, y con un aprovechamiento específico fijado en este P.G.O.U.

Epígrafe 3. Condiciones generales.

Art.4.337-
Parcelaciones. El tamaño mínimo de la parcela edificable es:

- En Grado 1° de 2.500 m2.
- En Grado 2° de 1.000 m2.
- En Grado 3° de 900 m2.
- En Grado 4° de 500 m2.
- En Grado 5° de 275 m2.

Dentro del Grado 4° y 5° se permiten los conjuntos de viviendas que comparten una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, jardín garaje, etc), computables dentro de la parcela mínima.

Alineaciones. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que los planos 2. Calificación del suelo y 3. Códigos Normativos en el Núcleo o los documentos que desarrollen el Plan General establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenanza.

Retranqueos. Los existentes. En obras de nueva planta o reestructuración total serán:

- En grado 1, 2 y 3 _____ un mínimo de seis (6) metros al frente de parcela
_____ un mínimo de cuatro (4) metros al resto de linderos
- En grados 4 y 5 _____ un mínimo de cuatro (4) metros al frente de parcela
_____ un mínimo de tres (3) metros al resto de linderos

Fondo máximo edificable. No se fija.

Superficie de ocupación máxima. Para nuevas edificaciones o reestructuración total de las existentes, la ocupación máxima será:

- En grado 1, 2 y 3 del 100% de la edificabilidad máxima asignada.
- En grado 4 del 70% de la edificabilidad máxima asignada.
- En grado 5 del 50% de la edificabilidad máxima asignada.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación, para todos los grados, será de dos plantas (Baja+1) con setecientos (700) centímetros de altura total.

Edificabilidad. Para nuevas edificaciones o reestructuraciones totales la edificabilidad máxima asignada en cada grado, siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de la parcela, será:

- En grado 1 de 250 metros cuadrados construidos.
- En grado 2, 3, 4 y 5 la asignada según las fichas de cada uno:
 - Para el ámbito API-1 (“Villaflora - El Tallar”)
 - En grado 3°: 235 metros cuadrados construidos
 - En grado 4°: 225 metros cuadrados construidos
 - Para el ámbito API-2 (“El Balcón”)
 - En grado 2°: 266 metros cuadrados construidos
 - En grado 4°: 220 metros cuadrados construidos
 - En grado 5°: 180 metros cuadrados construidos

La inclinación máxima de la cubierta será de 35° grados, no pudiendo superarse una altura de cumbrera, desde la cornisa de la planta 1ª, de 3,5 metros.

Los garages y dependencias secundarias de la edificación principal, computarán ocupación y edificabilidad, siempre que estén sobre rasante.

En esta tipología edificatoria será admisible el aprovechamiento bajo cubierta inclinada siempre que la pendiente de la misma no sea superior a treinta y cinco (35°) grados; en esta ordenanza no computará dentro de la edificabilidad la superficie de altura libre superior a ciento setenta (170) cm. destinada a usos vivideros, siempre que no sea mayor de 40 m2.. No podrá sobreelevarse la cubierta, en esta tipología (frente máximo de cornisa).

Epígrafe 4. Compatibilidad de uso

Art.4.338

-Uso residencial.

Permitido en la categoría la. en todas las situaciones.

En todos los casos deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda pudiendo resolverse esta dotación bien en el interior de cada parcela individualmente o bien mancomunadamente en edificaciones de una planta destinadas a este fin y ligadas a cada una de las viviendas a través de los coeficientes de división horizontal de propiedad de la promoción.

-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

-Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías la. en la situación "B" y en las 3a. y 4a. en la situación "C".

-Sector oficinas:

Permitido en la categoría 2b. en las situaciones " A " y "B" siempre que constituyan una actividad ligada a los residentes permanentes de la vivienda.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 3c. en las situaciones "A" y "C".

-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos ,enseñanza:

No se permiten en ninguna de sus categorías.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 2c. de la situación "B".

-Sector religioso:

Permitido en la categoría 2d. en la situación "C".

-Sector asistencial:

Permitido en la categoría 2e. en la situación "C".

-Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

-Uso deportivo.

Permitido en la categoría la. en la situación "C".

-Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en la categoría 2a. en todas las situaciones.

-Uso rodoviario.

Permitido en las categorías la. y 3a.

-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 8. CLAVE 21: NAVE NIDO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.339- Corresponde a la tipología de naves industriales adosadas de pequeño tamaño, con ocupación intensiva del solar sobre el que se ubican, cuya localización queda reflejada en los planos nº3.(Códigos Normativos en el Núcleo) con la clave 21.

Su uso estructurante es el industrial (pequeño taller industrial).

Art.4.340-Parcela mínima. La parcela mínima será de trescientos (300) metros cuadrados (pudiéndose en todos los casos inscribir en el interior de la parcela un círculo de siete (7) metros de diámetro.

Art.4.341-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de siete (7) m.

Art.4.342-Frente máximo. El frente máximo de parcela será de cincuenta (50) m..

Epígrafe 2. Condiciones de volumen

Art.4.343-Alineaciones. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que:

a) Los planos nº2. Calificación del Suelo y nº3. Código Normativo en el Núcleo establezcan alineaciones obligatorias como previsiones complementarias de la ordenanza.

b) Así se establezcan en los Estudios de Detalle por manzana que se redacten en el desarrollo del P.G.O.U..

Art.4.344-Retranqueos. El retranqueo mínimo de la edificación a linderos laterales será de tres (3) metros excepto que exista compromiso notarial entre colindantes para adosar la edificación al lindero. Dicho compromiso deberá adjuntarse a la solicitud de licencia, salvo que los linderos laterales ya estén edificados, en cuyo caso no es necesario el acuerdo notarial, pudiéndose adosarse a dichos linderos.

Al lindero posterior y al frente de fachada no se fija retranqueo.

Art.4.345-Fondo máximo. No fija fondo máximo edificable.

Art.4.346-Superficie de ocupación máxima. La ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será del noventa (90)% de la misma.

Art.4.347-Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de una (1) planta de hasta ocho (8) m. a la línea de cornisa. Dicha altura no podrá

sobrepasarse sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables inherentes al proceso productivo.

Se permite en todos los casos edificar dos niveles de entreplantas (ligadas a la actividad que se desarrolle en el resto de la edificación), dentro del volumen admisible, y con una superficie máxima total del quince (15)% de la superficie total ocupable de parcela.

Art.4.348-Edificabilidad.La edificabilidad será de 1,035 m²/m².

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Art.4.349-Uso residencial.

Permitido en la categoría la. a razón de dos (2) viviendas por manzana, de noventa (90) m². de superficie máxima por vivienda, destinada al servicio de mantenimiento y guarda de instalaciones.

Art.4.350-Uso industrial.

Permitido en la categoría la., 2a. y 3a. en todas las situaciones si bien debiéndose destinar la edificación a una única actividad o razón industrial por local o parcela. En caso de existir accesos interiores, respetarán las condiciones de diseño establecidas para la Clave 24.

Art.4.351-Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en la categoría 5a. en la situación "B".

-Sector oficinas:

Prohibido en todas sus categorías excepto que esté directamente ligada a la actividad productiva de la parcela o local.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "C".

Permitido en la categoría 3c. en la situación "C", siempre que sea finca independiente con acceso a la vía pública, con retranqueos de 5 metros a todos los linderos, y altura máxima de 12 metros (3 plantas B+II).

Art.4.352-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos, enseñanza, religioso y asistencial :

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 2c. en la situación "C".

Art.4.353-Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.354-Uso deportivo.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "C" y "F".

Art.4.355-Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C", "D" y "F".

Art.4.356-Usos rodoviario.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Art.4.357-Usos agrícolas.

Permitido en categoría 2a. en situación "C" , "F" y "G".

Art.4.358-Resto de usos..

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 9. CLAVE 22. NAVE ADOSADA

Epígrafe 1. Definición.

Art.4.359- Corresponde a la tipología de naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosamiento a lindero y ocupación parcial del solar sobre el que se ubican, cuya localización queda reflejada en el plano nº3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 22.

Su uso estructurante es el industrial (industrias medias y almacenes).

Art.4.360-Parcela mínima. La parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados pudiéndose inscribir en todos los casos en el interior de la parcela un círculo de quince (15) m. de diámetro.

Art.4.361- Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de quince (15) m.

Art.4.362- Frente máximo. No se fija si bien la edificación deberá interrumpirse cada cien (100) m. de fachada como máximo.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen

Art.4.363-Alineaciones. Serán libres si no están definidas en:

- a) Los planos 2. Calificación del y 3. Código Normativo en el Núcleo.
- b) En los Estudios de Detalle por manzana se redacten en el desarrollo del P.G.O.U..

Art.4.364-Retranqueos. Los retranqueos mínimos de la edificación serán de seis (6) m. al frente de calle y tres (3) m. al resto de los linderos pudiéndose ocupar el primero únicamente por la garita de control y vigilancia de la parcela de superficie no superior a nueve (9) m². las áreas de retranqueo de los linderos laterales no podrán ocuparse por ninguna instalación fija o desmontable ni servir de zona de almacenamiento descubierta.

En la zona PO-1, ámbito a ordenar por P.E.R.I., se admiten para edificaciones existentes, retranqueos a calles inferiores a los anteriormente determinados.

Como excepción al retranqueo mínimo lateral anterior cuando exista compromiso notarial entre colindantes podrá adosarse la edificación a los linderos laterales; debiendo adjuntarse el citado

acuerdo a la solicitud de licencia, no siendo necesario en el caso de que los laterales estén ya edificados. A frente de calle podrán ubicarse, en la zona de retranqueo, los centros de transformación exigidos por la compañía suministradora, sin computar edificabilidad.

Art.4.365-Fondo máximo. No se fija el fondo máximo edificable.

Art.4.366-Superficie de ocupación máxima. La ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será del setenta (70)% de la misma.

Art.4.367-Altura máxima de la edificación.

En obras de Nueva Planta o ampliación la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de una (1) planta (baja) de hasta nueve (9) m. a la línea de cornisa. Dicha altura no podrá rebasarse sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables inherentes al proceso industrial. En obras de Rehabilitación, y para edificaciones existentes anteriores a la entrada en vigor de este Plan General, no se fija altura máxima a la línea de cornisa debiendo regirse por el resto de determinaciones de ordenanza.

Se permite en todos los casos edificar dos niveles de entreplantas (ligadas a la actividad que se desarrolle en el resto de la edificación), dentro del volumen admisible, y con una superficie máxima total del 50% de la superficie total ocupable de la parcela.

Art.4.368-Edificabilidad. La edificabilidad será de 1,05 m²/m².

En esta clave se permite una (1) planta de sótano dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento); en cualquier caso el sótano deberá estar ligado a la actividad de la planta superior y no podrá destinarse a usos vivideros.

Epígrafe 3. Compatibilidad de uso

Art.4.369-Uso residencial.

Permitido en la categoría 1a. de una (1) vivienda por parcela, de noventa (90) m². de superficie máxima, destinada al servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones siempre que la instalación supere los mil metros cuadrados construidos.

Art.4.370-Uso industrial.

Permitido en las categorías 1a., 2a. y 3a. en todas las situaciones si bien debiéndose destinar una única actividad o razón industrial por local o parcela. En caso de existir accesos interiores, respetarán las condiciones establecidas para la Clave 24.

Art.4.371-Uso comercial y terciario

-Sector comercial:

Permitido en la categoría 5a. la situación "B".

-Sector oficinas:

Prescrito en todas sus categorías excepto que este directamente ligada a la actividad productiva de la parcela o local.

Se admite la categoría 1b, siempre que la instalación tenga acceso directo desde el viario público, y se desarrolle en parcela independiente, dedicada a este uso.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "C".

Art.4.372-Usos dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos, religioso y asistencial:
Prohibido en todas sus categorías.

-Sector enseñanza
Permitido en la categoría 3b. situaciones " C " y "D" cuando esté destinado a centros de Formación Profesional o de enseñanzas técnicas para recalificación del personal.

-Sector sanitario:
Permitido en la categoría 2c. en las situaciones "C".

Art.4.373-Usos de zonas verdes..

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.374-Usos deportivos.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "F" y "C".

Art.4.375-Usos Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C", "D" y "F".

Art.4.376-Usos rodoviarios.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Art.4.377-Usos agrícolas.

Permitido en categoría 2a. en situación "C", "F" y "G".

Art.4.378-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 10. CLAVE 23. NAVE EXENTA

Epígrafe 1. Definición

Art.4.379- Corresponde a la tipología de naves industriales exentas o excepcionalmente adosadas, de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se asientan y cuya localización queda reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el núcleo con la clave 23.

Su uso estructurante es el industrial.

Epígrafe 2. Clasificación

Art.4.380- Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Nave exenta de alta edificabilidad (clave 23 ó 23.1)

Grado 2º: Nave exenta de menor edificabilidad (clave 23.2)

Grado R: Ordenanzas específicas que desarrollen Planes Parciales, Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o actuaciones específicas consensuadas y que tengan su aprovechamiento específico en el P.G.O.U (clave 23R o 23 para nuevos Sectores) o en aprobaciones de planeamiento anteriores.

Epígrafe 3. Condiciones generales.

Art.4.381-Parcela mínima. La parcela mínima será de mil (1.000) m² pudiéndose inscribir en todos los casos en el interior de la parcela un círculo de veinte (20) m. de diámetro.

Art.4.382-Frente mínimo y máximo.

-**Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela será de veinte (20) m.

-**Frente máximo.** No se fija si bien la edificación deberá interrumpirse cada noventa (90) m. de fachada como máximo.

Art.4.383- Alineaciones. Serán libres si no están definidas en:

a) Los planos 2. Calificación del Suelo y 3. Código Normativo en el Núcleo.

b) En los Estudios de Detalle por manzana que se redacten en desarrollo del P.G.O.U..

Art.4.384-Retranqueos. Los retranqueos mínimos de la edificación serán de diez (10) m. al frente de calle y tres (3) m. al resto de los linderos pudiéndose ocupar el primero únicamente por la garita del control y vigilancia de la parcela la cual tendrá una superficie no superior a nueve (9) m².; el retranqueo lateral no podrá ser ocupado por ninguna instalación fija o desmontable ni servir de zona de almacenamiento sobre rasante.

Como excepción a lo anterior cuando exista compromiso notarial entre colindantes podrá adosarse la edificación a uno de los linderos laterales; dicho acuerdo deberá adjuntarse a la solicitud de licencia.

Art.4.385-Fondo máximo. No se fija el fondo máximo edificable.

Art.4.386-Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será del cincuenta (50)% de la misma.

Art.4.387-Altura máxima de la edificación. En Grado 1 la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de tres (3) plantas (baja+2) con doce (12) m. a la línea de cornisa. En Grado 2 y R será de dos (2) plantas con diez (10) metros de altura máxima a la cornisa. Dicha altura no podrá rebasarse sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables inherentes al proceso industrial.

Art.4.388-Edificabilidad. En esta clave se permiten hasta dos (2) plantas de sótano dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento).

Sobre rasante:

En Grado 1º. La edificación máxima sobre parcela será de 1,5.

En Grado 2º. La edificación máxima sobre parcela será de 1.

En Grado R. La edificación que corresponda en sus ordenanzas de Plan Parcial.

Epígrafe 4. Compatibilidad de uso

Art.4.389-Uso residencial.

Permitido en la categoría 1a. de una (1) vivienda por mil (1000) m2. de parcela, no pudiendo existir más de una vivienda por parcela.

Art.4.390-Uso industrial.

Permitido en las categorías 1a., 2a. y 3a. en todas las situaciones si bien debiéndose destinar una única actividad o razón industrial por parcela.

Art.4.391-Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en la categorías 5a. la situación "B".

-Sector oficinas:

-Prescrito en todas sus categorías en grado 2º, excepto que este directamente ligada a la actividad productiva de la parcela o local, permitiéndose en grado 1º en todas sus categorías situación "C".

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c en la situación "C".

Art.4.392-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos, religioso y asistencias:

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 3b. en las situaciones "C" y "D" cuando este destinado a centros de Formación Profesional o de enseñanzas técnicas para recalificación del personal.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 2c. en las situaciones "C".

Art.4.393-Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.394-Uso deportivo.

Permitido en las categorías 1a. y 2a. en la situación "C" y "F".

Art.4.395-Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C", "D" y "F".

Art.4.396-Uso rodoviario.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Art.4.397-Usos agrícolas.

Permitido en categoría 2a. en situación "C", "F" y "G" y en la 1a. en las situaciones "C", "D" y "F".

Art.4.398-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 11. CLAVE 24: MINIALMACENES

Art.4.399- Corresponde a la tipología de naves industriales adosadas o excepcionalmente exentas, de tamaño pequeño o medio, con ocupación parcial del solar y con localización reflejada en los planos nº 3 (Códigos Normativos en el núcleo), con la clave 24.

Uso estructurante industrial.

Ocupación máxima: 50% sobre parcela neta.

Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,75 m²/m² sobre parcela neta. Se permite una entreplanta de hasta un máximo del 50% de la ocupación.

Altura máxima de edificación. Será de (1) planta de hasta (8) ocho metros a la línea de cornisa.

Condiciones de parcela.

Parcela mínima de 2.000 metros cuadrados.

Frente mínimo de 25 metros.

Retranqueo a linderos.

Lindero frontal no menor de 10 metros.

Linderos laterales y fondo no menores de 5 metros.

Plazas de aparcamiento.

El conjunto de las naves contenidas en cada parcela dispondrá de una plaza de aparcamiento, marcada en el pavimento, por cada 100 m² construidos.

Condiciones de accesibilidad y circulación interior.

Todas las naves dispondrán de al menos un acceso rodado libre de obstáculo de un mínimo de 5 metros de ancho si es de un sentido, y de 7 metros si es de doble sentido. Estas medidas se incrementarán en un metro de protección para los peatones si existen salidas de nave al vial.

Se diseñarán las circulaciones peatonales y rodadas con sus preferencias que irán convenientemente marcadas en el pavimento.

Condiciones de compartimentación entre naves.

La compartimentación entre naves ofrecerá una resistencia al fuego RF-180 según especificaciones de la NBE-CPI-96.

El conjunto de las naves dispondrá de, al menos, 2 hidrantes en fachada.

Ajardinamiento.

El frente de parcela a vía pública dispondrá de un franja arbolada con especies adecuadas al clima de la zona y que requiera poco riego, pudiendo usarse de aparcamiento con 1 árbol cada 3 plazas de aparcamiento.

Usos.

Uso residencial.

Permitido en la categoría la. de una (1) vivienda por parcela, de noventa (90) m². de superficie máxima, destinada al servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones siempre que la instalación supere los mil metros cuadrados construidos.

Uso industrial.

Permitido en las categorías la., 2a. y 3a. en todas las situaciones si bien debiéndose destinar una única actividad o razón industrial por local.

Uso comercial y terciario

-Sector comercial:

Permitido en la categoría 5a. la situación "B".

-Sector oficinas:

Prescrito en todas sus categorías excepto que este directamente ligada a la actividad productiva de la parcela o local.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c. en la situación "C".

Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos, religioso y asistencial:

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector enseñanza

Permitido en la categoría 3b. situaciones " C " y "D" cuando esté destinado a centros de Formación Profesional o de enseñanzas técnicas para recalificación del personal.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 2c. en las situaciones "C".

Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Uso deportivo.

Permitido en la categoría 1a. en la situación "F".

Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C", "D" y "F".

Uso rodoviario.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Usos agrícolas.

Permitido en categoría 2a. en situación "C", "F" y "G".

Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

En los nuevos Sectores industriales esta ordenanza será aplicable como sustitutoria a la clave 23

SECCIÓN 12. CLAVE 25. INDUSTRIAL TERCIARIO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.400- Corresponde a la tipología de edificios de oficinas exentas o excepcionalmente adosadas, de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se asientan y cuya localización queda reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el núcleo con la clave 25.

Su uso estructurante es el terciario.

Epígrafe 2. Clasificación

Se consideran los siguientes grados:

Grado 1º: Edificio exento terciario 3 plantas (clave 25 ó 25.1)

Grado 2º: Edificio exento terciario 2 plantas (clave 25.2)

Grado R: Ordenanzas específicas que desarrollen Planes Parciales, Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o actuaciones específicas consensuadas y que tengan su aprovechamiento específico en el P.G.O.U (clave 25R ó 25 para nuevos Sectores).

Epígrafe 3. Condiciones generales.

Parcela mínima. La parcela mínima será de mil (1.000) m² pudiéndose inscribir en todos los casos en el interior de la parcela un círculo de veinte (20) m. de diámetro.

Frente mínimo y máximo.

-**Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela será de veinte (20) m.

-**Frente máximo.** No se fija si bien la edificación deberá interrumpirse cada noventa (90) m. de fachada como máximo.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos de la edificación serán de diez (10) m. al frente de calle y cinco (5) m. al resto de los linderos pudiéndose ocupar el primero únicamente por la garita del control y vigilancia de la parcela la cual tendrá una superficie no superior a nueve (9) m².; el retranqueo lateral no podrá ser ocupado por ninguna instalación fija o desmontable ni servir de zona de almacenamiento sobre rasante.

Como excepción a lo anterior cuando exista compromiso notarial entre colindantes podrá adosarse la edificación a uno de los linderos laterales; dicho acuerdo deberá adjuntarse a la solicitud de licencia.

Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será del cincuenta (50)% de la misma.

Altura máxima de la edificación. En Grado 1 la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de tres (3) plantas (baja+2) con doce (12) m. a la línea de cornisa. En Grado 2 y R será de dos (2) plantas con diez (10) metros de altura máxima a la cornisa. Dicha altura no podrá rebasarse sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables inherentes al proceso industrial.

Edificabilidad. Sobre rasante:

En Grado 1º. La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,5 m²/m².

En Grado 2º. La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1 m²/m².

En Grado R. La edificabilidad que corresponda a sus ordenanzas de Plan Parcial.

En esta clave se permiten hasta dos (2) plantas de sótano dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento).

Epígrafe 4. Compatibilidad de uso

Uso residencial.

Permitido en la categoría 1a. de una (1) vivienda por mil (1000) m2. de parcela, no pudiendo existir más de una vivienda por parcela.

Uso industrial.

Permitido en las categorías 1a., 2a. y 3a. en todas las situaciones si bien debiéndose destinar una única actividad o razón industrial por local o parcela.

Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en la categorías 5a. la situación "B".

-Sector oficinas:

Permitido en todas sus categorías en la situación "D", si bien debiéndose destinar una única actividad por local o parcela.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c en la situación "C".

Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos, religioso y asistencias:

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 3b. en las situaciones "C" y "D" cuando este destinado a centros de Formación Profesional o de enseñanzas técnicas para recalificación del personal.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 1c y 2c. en las situaciones "C".

Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Uso deportivo.

Permitido en las categorías 1a. y 2a. en la situación "C" y "F".

Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C", "D" y "F".

Uso rodoviario.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Usos agrícolas.

Permitido en categoría 1a en las situaciones "C", "D" y "F".

Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 13. CLAVE 26. INDUSTRIA ESCAPARATE

Epígrafe 1. Definición

Art.4.401- Corresponde a la tipología de edificios industriales exentos o excepcionalmente adosados, de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se asientan y cuya localización queda reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el núcleo con la clave 26.

Su uso estructurante es el comercial.

Epígrafe 2. Clasificación

Parcela mínima. La parcela mínima será de dos mil (2.000) m² pudiéndose inscribir en todos los casos en el interior de la parcela un círculo de veinte y cinco (25) m. de diámetro.

Frente mínimo y máximo.

-**Frente mínimo.** El frente mínimo de parcela será de veinticinco (25) m.

-**Frente máximo.** No se fija si bien la edificación deberá interrumpirse cada cien (100) m. de fachada como máximo.

Alineaciones. Serán libres si no están definidas en:

- a) Los planos 5C.Unidad de ejecución en Suelo Urbano (Enclaves) de uso Industrial-Comercial.
- b) En los Estudios de Detalle por manzana que se redacten en desarrollo del P.G.O.U..

Retranqueos. Los retranqueos mínimos de la edificación serán de diez (10) m. al frente de calle y cinco (5) m. al resto de los linderos, pudiéndose ocupar el primero únicamente por la garita del control y vigilancia de la parcela la cual tendrá una superficie no superior a nueve (9) m².; el retranqueo lateral no podrá ser ocupado por ninguna instalación fija o desmontable ni servir de zona de almacenamiento sobre rasante.

Como excepción a lo anterior cuando exista compromiso notarial entre colindantes podrá adosarse la edificación a uno de los linderos laterales; dicho acuerdo deberá adjuntarse a la solicitud de licencia.

Superficie de ocupación máxima. La superficie de ocupación máxima de todas las edificaciones contenidas en la parcela neta será del cincuenta (50)% de la misma.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas con diez (10) metros de altura máxima a la cornisa. Dicha altura no podrá rebasarse sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables inherentes al proceso industrial.

Edificabilidad. Sobre rasante: 1,00 m²/m² sobre parcela neta.

En esta clave se permiten hasta dos (2) plantas de sótano dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento).

Epígrafe 3. Compatibilidad de uso

Uso residencial.

Permitido en la categoría 1a. de una (1) vivienda por mil (1000) m2. de parcela, no pudiendo existir más de una vivienda por parcela.

Uso industrial.

Permitido en las categorías 1a., 2a. y 3a. en todas las situaciones si bien debiéndose destinar una única actividad o razón industrial por local o parcela.

Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en la categorías 3a, 4a, 5a y 7a en la situación "D".

-Sector oficinas:

Permitido en todas sus categorías en la situación "A", "B" y "C", si bien debiéndose destinar una sola actividad o razón social por local o parcela.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c en la situación "A" y "B" y 3c en "A" y "D".

Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos, religioso y asistencias:

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector enseñanza:

Permitido en la categoría 3b. en las situaciones "C" y "D" cuando este destinado a centros de Formación Profesional o de enseñanzas técnicas para recalificación del personal.

-Sector sanitario:

Permitido en la categoría 1c y 2c. en las situaciones "C".

Uso de zonas verdes.

Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Uso deportivo.

Permitido en las categorías 1a. y 2a. en la situación "C" y "F".

Uso Servicios e infraestructuras.

Permitido en todas las categorías en las situaciones "C", "D" y "F".

Uso rodoviario.

Permitido en las categorías 1a. y 3a.

Usos agrícolas.

Permitido en categoría 2a. en situación "C", "F" y "G" y en la 1a. en las situaciones "C", "D" y "F".

Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 14. CLAVE 31: COMERCIAL COMPACTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.402- Corresponde a la tipología de edificación predominante entre medianerías sobre alineación exterior fija, con edificio de uso exclusivo que queda reflejado en el plano 3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 3I.

Su uso estructurante es el terciario-comercial.

Parcela mínima. La parcela mínima será de trescientos (300) m2. o la catastral existente con anterioridad a la aprobación del P.General.

Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de diez (10) metros en obras de Nueva Planta a la registral existente con anterioridad a la aprobación del P.General para obras de Rehabilitación, Remodelación y Mejora.

Frente máximo. El frente máximo de parcela será de treinta (30) metros.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.403-Alineaciones y rasantes. Serán las establecidas en el plano 5.Alineaciones en Suelo Urbano: Áreas de Gestión Casco Antiguo Especial Protección (CAE) Casco Antiguo (CA.) y Casco Exterior (CE.).

Art.4.404-Retranqueos. Queda prescrito el retranqueo a la alineación fija de fachada así como a los linderos laterales, pudiéndose retranquear la edificación únicamente del lindero posterior.

Art.4.405-Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable será la totalidad de la parcela debiendo en cualquier caso no disponer huecos de luces a menos de tres metros tanto de los linderos laterales como del lindero posterior.

Art.4.406-Superficie de ocupación. La superficie de ocupación máxima de la edificación será del setenta y cinco (75) de la totalidad de la parcela neta. En obras de Nueva Planta a ampliación del cien (100)% en obras de Rehabilitación, Modificación y Mejora.

Art.4.407-Altura máxima de la edificación.

Todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos decorativos, de seguridad y de instalaciones mecánicas no habitables, una altura inferior a dos (2) plantas (baja+1) con ocho (8) metros de altura máxima medidos desde la rasante del espacio público.

Art.4.408-Edificabilidad. Será la resultante de la aplicación de las determinaciones anteriores.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Art.4.409-Uso residencial:

Permitido en la categoría Ia. a razón de una (1) vivienda por parcela para guarda o residencia del titular del establecimiento.

Art.4.410-Usos industrial:

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.411-Usos comercial terciario:

-Sector comercial:

Permitido en las categorías 1a., 2a., 3a., 4a. y 5a. en todas las situaciones.

-Sector oficinas:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector hostelería:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

Art.4.412-Usos dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos.

Permitido en todas sus categorías en situación "C" y "F".

-Sectores de enseñanza, sanitario, religioso y asistencial :

Sector sanitario:

Permitido en categoría 2c en todas las situaciones.

Sector enseñanza:

Permitido en categoría 1b en todas sus situaciones.

Art.4.413-Usos zona verde.

Permitido en la categoría 1a. y 2a.

Art.4.414-Usos deportivo.

Permitido en todas sus categorías en situación "C".

Art.4.415-Usos de servicios e infraestructura.

Permitido en todas sus categorías en situación "C".

Art.4.416-Usos rodoviario.

Permitido en la categoría 1a.

Art.4.417-Resto de los usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 15. CLAVE 32: COMERCIAL EXENTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.418- Corresponde a la tipología de edificación adosada o exenta en edificio de uso exclusivo cuya localización queda reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 32.

Su uso estructurante es el terciario-comercial.

Art.4.419-Parcela mínima. La parcela mínima será de mil (1000) m2.

Art.4.420-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Art.4.421-Frente máximo. No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.422-Alineaciones. La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

Art.4.423-Retranqueos. En obras de Nueva Planta los retranqueos mínimos de la edificación serán de tres (3) metros a la totalidad de linderos, en el resto de las obras los retranqueos son libres.

Art.4.424-Fondo máximo edificable. No se fija fondo máximo edificable si bien la edificación deberá cumplir las condiciones de retranqueos establecidas.

Art.4.425-Superficie de ocupación. En las obras de Nueva Planta o ampliación la superficie máxima de ocupación será del sesenta (60) por ciento de la parcela bruta; en el resto de obras la ocupación será libre.

Art.4.426-Altura máxima de la edificación.

La existente. Para obras de nueva planta o rehabilitación total todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos decorativos, de seguridad y de instalaciones mecánicas no habitables, una altura inferior a doce metros medidos desde la rasante del espacio público.

Art.4.427-Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de uno y medio (1,8) m2/m2 de parcela neta.

Epígrafe 3. Compatibilidad de uso

Art.4.428-Uso residencial.

Permitido en la categoría la. a razón de una (1) vivienda por parcela para guarda o residencia del titular del establecimiento.

Art.4.429-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.430-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías la., 2a., 3a., 4a. y 5a. en todas las situaciones.

En parcelas de más de 2.500 m2 esta permitido la categoría 7a.

-Sector oficinas:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector hostelería:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

Art. 4.431- Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en todas sus categorías en todas sus situaciones.

-Sectores de enseñanza:

Permitido en todas sus categorías.

- Sanitario, religioso y asistencial:

Permitido en categoría 2c en todas las situaciones.

Art.4.432- Uso zona verde.

Permitido en la categoría 1a. y 2a.

Art.4.433- Uso deportivo.

Permitido en todas sus categorías en situación "C".

Art.4.434- Uso de servicios e infraestructura.

Permitido en todas sus categorías en situación "C".

Art.4.435- Uso rodoviario.

Permitido en la categoría 1a.

Art.4.436- Resto de los usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 16. CLAVE 41: EQUIPAMIENTO COMPACTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.437- Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior fija, con edificio exclusivo que queda reflejado en el plano 3.Códigos Normativos en el núcleo con la clave 41.

Su uso estructurante es el de equipamiento dotacional.

Art.4.438-Parcela mínima. La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m2.

Art.4.439-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de diez (10) metros o el catastral existente antes de la aprobación del P.General superior a siete (7) metros.

Art.4.440-Frente máximo. No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.441-Alineaciones y rasantes. Serán las establecidas en el plano 5.Alineaciones en Suelo Urbano: Áreas de Gestión del Casco Antiguo Especialmente Protegido (CAE), Casco Antiguo (CA.) y del Casco Exterior (CE.).

Art.4.442-Retranqueos. Queda prescrito el retranqueo a la alineación fija de fachada así como a los linderos laterales pudiéndose retranquear la edificación únicamente del lindero posterior.

Art.4.443-Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable será de veinte y cinco (25) metros debiendo en cualquier caso no disponer la edificación de huecos de luces a menos de tres metros tanto de los linderos laterales como del lindero posterior.

Art.4.444-Superficie de ocupación. En las obras de Nueva Planta o ampliación la superficie máxima de ocupación de parcela será del setenta (70) por ciento de la parcela neta; en el resto de las obras la ocupación podrá ser del cien (100)%

Art.4.445-Altura máxima de la edificación. Todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos decorativos, de seguridad y de instalaciones mecánicas no habitables, una altura inferior a diez (10) metros de altura medidos desde la rasante del espacio público.

Art.4.446-Edificabilidad. Será la resultante de la aplicación de las determinaciones anteriores.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.447-Uso residencial.

Permitido únicamente en la categoría la. a razón de una (1) vivienda destinada al servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.

Art.4.448-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.449-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:

Permitido en sus categorías 2a. y 4a. en situación "B" con una superficie máxima de cinco (5)% del total de la superficie del centro.

-Sector oficinas:

Prohibido en todas sus categorías excepto las directamente ligadas al servicio de la actividad de la parcela.

-Sector hostelería

Permitido en su categoría 1c. en situación "B" en una superficie máxima del veinte (20) % del total de la superficie del centro.

Art.4.450-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en la categoría la. en situación "B" y 2a. en situación "C".

-Sectores de enseñanza

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector sanitario:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector religioso:
Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector asistencial:
Permitido en todas sus categorías y situaciones.

Art.4.451-Usos zona verde.
Permitido en su categoría la.

Art.4.452-Usos deportivos.
Permitido en todas las categorías en situaciones "B" y "C".

Art.4.453-Usos de servicios e infraestructura.
Permitido en la categoría la. en situaciones "B" y "C" y la 2a. en la "C" y "D".

Art.4.454-Usos rodoviarios.
Permitido en la categoría la. y 4a.

Art.4.455-Resto de los usos.
Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 17. CLAVE 42: EQUIPAMIENTO EXENTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.456- Corresponde a la tipología de edificación exenta, retranqueada o no de los linderos de su parcela, con uso exclusivo dotacional que queda reflejado en el Plano 3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 51.

Art.4.457-Parcela mínima. La parcela mínima será de quinientos (500) m².

Art.4.458-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

Art.4.459-Frente máximo. No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.460-Alineaciones. La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

Art.4.461-Retranqueos. Los retranqueos mínimos de la edificación serán de seis (6) metros al frente de parcela y de tres (3) al resto de la totalidad de linderos siempre que el P.G.O.U. o los instrumentos que lo desarrollen no establezcan una alineación obligatoria.

Art.4.462-Fondo máximo edificable. No se fija fondo máximo edificable.

Art.4.463-Superficie de ocupación. La superficie de ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento de la parcela neta.

Art.4.464-Altura máxima de la edificación. Todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos decorativos, de seguridad y de instalaciones mecánicas no habitables, una altura inferior a doce (12) metros medidos desde la rasante del espacio público.

Art.4.465-Edificabilidad. La edificabilidad máxima será uno y medio (1,5) m²/m² sobre parcela neta.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.466-Uso residencial.

Permitido únicamente en la categoría la. a razón de una (1) vivienda destinada al servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.

Art.4.467-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.468-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:

Permitido en sus categorías 2a., y 4a. en situación "B" con una superficie máxima de cinco (5)% del total de la superficie construida del centro.

-Sector oficinas:

Prohibido en todas sus categorías excepto las directamente ligadas al servicio de la actividad de la parcela.

-Sector hostelería:

Permitido en su categoría 1c. en situación "B" en una superficie máxima del veinte (20)% del total de la superficie del centro.

Art.4.469-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en la categoría 1a. en situación "B" y 2a. y 3a. en situación "C".

-Sectores de enseñanza:

Permitido en la categoría 1b. en todas las situaciones y en el resto 2b. y 3b. en la situación "C".

-Sector sanitario:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector religioso:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

-Sector asistencial:

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

Art.4.470-Uso zona verde.

Permitido en su categoría la.

Art.4.471-Uso deportivo.

Permitido en todas las categorías en situaciones "B" y "C".

Art.4.472-Usos de servicios e infraestructura

Permitido en la categoría la. en situaciones "B" y "C" y la 2a. en la "C" y "D".

Art.4.473-Usos rodoviario.

Permitido en la categoría la. y 4a.

Art.4.474-Resto de los usos.

Excluidos por no ser de aplicación

SECCIÓN 18. CLAVE 50: PARQUES Y JARDINES EXCLUSIVOS

Epígrafe 1. Definición

Art.4.475- Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas o forestadas necesarias para la adecuada salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

Su uso estructurante es el de zona verde.

Art.4.476-Parcela mínima. La parcela mínima será de mil (1000) m². pudiéndose inscribir dentro de ella un círculo de treinta (30) m. de diámetro.

Art.4.477-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de treinta (30) metros.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.478-Alineaciones y rasantes. No se fijan.

Art.4.479-Retranqueos. Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de la parcela:

- Cinco (5) metros cuando la superficie de la parcela sea menor de dos mil (2000) m².
- Diez (10) metros cuando la superficie de la parcela sea superior a dos mil (2000) m².

Art.4.480- Altura máxima de la edificación. Todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos estructurantes, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de doce (12), si es una instalación abierta por todos sus lados.

Art.4.481-Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cúbicos por cada cien metros de parcela en parcelas superiores a dos mil metros cuadrados, y de diez (10) metros cúbicos por cada cien metros cuadrados de parcela en parcelas de superior tamaño.

Epígrafe 3. Compatibilidad de uso

Art.4.482-Usos residenciales.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.483-Usos industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.484-Usos comercial terciario.

-Sector comercial:

Permitido en su categoría 6a.

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c.

-Sector oficinas:

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.485-Usos dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en su categoría 4a. con una superficie máxima del treinta (30) % de la superficie total.

-Sector asistencial:

Permitido almacenes de propiedad pública para útiles de limpieza y jardinería en sótanos y semisótanos debidamente adecuados al entorno.

-Sectores de enseñanza, sanitario, religioso:

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.486-Usos zona verde.

Permitido en sus categorías 1a. y 3a.

Art.4.487-Usos deportivos.

Permitido en todas las categorías con una superficie máxima del veinte (20) % de la superficie total de parcela neta.

Art.4.488-Usos rodoviario.

Permitido en su categoría 1a.

Art.4.489-Resto de los usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 19. CLAVE 51: PARQUES CON INSTALACIONES

Epígrafe 1. Definición

Art.4.490- Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas y forestadas que puntualmente pueden tener instalaciones recreativas o feriales necesarias para la adecuada salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

Su uso estructurante es el de verde.

Art.4.491-Parcela mínima. La parcela mínima será de tres mil (3.000) metros cuadrados.

Art.4.492-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de cien (100) metros.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.493-Alineaciones y rasantes. No se fijan.

Art.4.494-Retranqueos. Toda construcción, provisional o definitiva, deberá retranquearse cincuenta (50) metros de todos los linderos. Exceptuándose únicamente y siempre con carácter temporal, menor a 1 mes, las actividades feriales municipales.

Art.4.495-Altura máxima de la edificación. Todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos estructurales decorativos de seguridad y mecánicos de instalaciones no habitables, una altura inferior a los seis (6) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación cerrada y de doce (12) m. si es una instalación abierta por todos sus lados.

Art.4.496-Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de trescientos (300) metros cúbicos por Hectárea en edificaciones definitivas o temporales de plazo mayor a 1 mes..

Epígrafe 3. Condiciones de compatibilidad

Art.4.497-Uso residencial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.498-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.499-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:

Permitido en su categoría 6a. en situación "F".

-Sector hostelería:

Permitido en la categoría 1c.

-Sector oficinas:

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.500-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en su categoría 4a. con una superficie máxima del treinta (30)% de la superficie total, o sin limitación en caso de recintos feriales temporales .

-Sector asistencial:

Permitido almacenes de propiedad pública para útiles de limpieza y jardinería en sótanos y semisótanos debidamente adecuados al entorno.

-Sectores de enseñanza, sanitario, religioso:

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.501-Usos zona verde.

Permitido en sus categorías la., 2a. y 3a.

Art.4.502-Usos deportivos.

Permitido en la categoría la. en la situación "F" con una superficie máxima del veinte (20)% de la superficie total.

Art.4.503-Usos rodoviarios.

Permitido en su categoría la.

Art.4.504-Resto de los usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 20. CLAVE 61: INSTALACIONES DEPORTIVAS

Epígrafe 1. Definición

Art.4.505- Corresponde al suelo destinado a alojar instalaciones, cubiertas o no, para la práctica de las especialidades deportivas sobre parcela de uso exclusivo deportivo, con o sin espectadores, que viene detallado en el Plano 3.Código Normativo en el Núcleo con la clave 61.

Su uso estructurante es el deportivo.

Art.4.506-Parcela mínima. La parcela mínima será de mil (1000) m².

Art.4.507-Frente mínimo. El frente de parcela será de treinta (30) metros.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.508-Alineaciones. Las alineaciones de los volúmenes construidos serán libres excepto que en el Plano 2.Calificación del Suelo establezca una alineación obligatoria.

Art.4.509-Retranqueos. El retranqueo mínimo a todos los linderos será de seis (6) metros excepto en aquellos casos que se establezca una alineación fija.

Art.4.510-Altura máxima de la edificación. Todo elemento constructivo correspondiente a esta clave tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos de seguridad y mecánicos de instalaciones no habitables, una altura inferior a los nueve (9) metros medidos sobre la rasante oficial.

En el supuesto caso que la instalación deportiva a la que se pretenda destinar la edificación estuviera necesitada de una mayor altura, podrá rebasarse la altura anterior, previa justificación en el proyecto, manteniendo la construcción dentro de un gálibo de cuarenta y cinco (45°) grados desde la linde de la parcela.

Art.4.511-Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de tres (3) metros cúbicos por metro cuadrado de parcela neta.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.512-Uso residencial.

Permitido en su categoría 1a. a razón de una vivienda por parcela destinada al servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.

Art.4.513-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.514-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:

Permitido en su categoría 2a. y 4a. en situación "B" con una superficie máxima de cinco (5)% total de la superficie del centro.

-Sector oficinas:

Prohibido en todas sus categorías excepto las directamente ligadas con actividades de las instalaciones.

-Sector hostelería:

Permitido en el grupo 1c. en la situación "A" con una superficie máxima de veinte (20) % total de la superficie del centro.

Art.4.515-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Permitido en todas sus categorías en situación "D".

-Sectores de enseñanza, religioso y asistencial:

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector sanitario:

Prohibido en todos sus grupos excepto los servicios médicos de asistencia a las instalaciones.

Art.4.516-Uso zona verde.

Permitido en todas sus categorías.

Art.4.517-Uso deportivo.

Permitido en todas sus categorías.

Art.4.518-Uso rodoviario.

Permitido en todas sus categorías.

Art.4.519-Uso Servicios e Infraestructuras.

Permitidos en las categorías 1ª y 2a, en torres de comunicación, con superficie máxima afecta a la instalación de 50 m2.

Art.4.519 bis- Resto de los usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 21. CLAVE 71. INSTITUCIONAL COMPACTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.520- Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior fija, con construcción de uso exclusivo destinada a la Administración y a instituciones varias, adosadas por sus linderos que queda reflejado en el plano 3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 71.

Su uso estructurante es el de servicios.

Art.4.521-Parcela mínima. La parcela mínima en obras de Nueva Planta o ampliación será de trescientos (300) m2. pudiéndose reducir dicha dimensión en el resto de los tipos de obras hasta la catastral existente con anterioridad a la entrada en vigor del P.General.

Art.4.522-Frente mínimo. El frente mínimo de parcela será de diez (10) m.

Art.4.523-Frente máximo. No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.524-Alineaciones y rasante. Serán las establecidas en el plano 5.Alineaciones en el Suelo Urbano: Áreas de Gestión Casco Antiguo (CA.) y Casco Exterior (CE.).

Art.4.525-Retranqueos. No se fijan retranqueos mínimos.

Art.4.526-Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable será igual al fondo de parcela.

Art.4.527-Superficie de ocupación. La superficie de ocupación será del setenta y cinco (75)% de la parcela neta.

Art.4.528-Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de doce (12) m. desde la rasante oficial de la calle hasta la arista de coronación de fachada.

Únicamente se permitirá rebasar esta altura con elementos mecánicos y piezas no habitables.

Art.4.529-Edificabilidad. Será la resultante de la aplicación de las determinaciones anteriores.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.530- Uso residencial.
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.531-Uso-industrial.
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.532-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:
Permitido en su categoría 4a. en situación "B".

-Sector oficinas:
Permitido cuando sean centros de la administración pública en cualquier situación.

-Sector hostelería
Prohibido en todos sus grupos.

Art.4.533-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:
Permitido en su categoría 2a. en edificios públicos.

-Sectores de enseñanza, sanitario, religioso y asistencial:
Prohibido en todos sus grupos.

Art.4.534-Uso zona verde.
Permitido en la categoría 3a.

Art.4.535-Uso de servicios e infraestructuras.
Permitido en todas sus categorías y situaciones.

Art.4.536-Resto de los usos.
Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 22. CLAVE 72. INSTITUCIONAL EXENTO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.537- Corresponde a la tipología de construcciones exentas sobre parcela de uso exclusivo destinadas a la Administración y a instituciones varias que queda reflejada en el plano 3.Códigos Normativos en el Núcleo con la clave 72.

Su uso estructurante es el de servicios.

Art.4.538-Parcela mínima. No se fija parcela mínima.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.4.539-Superficie de ocupación. En obras de Nueva Planta o Ampliación, la superficie de ocupación máxima será del cincuenta (50)% de parcela neta, en el resto de obras será libre siempre que no supongan ampliación de volumen. En los centros de transformación la ocupación será libre para los comprendidos en la categoría 1a.

Art.4.540-Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de doce (12) m. desde la rasante oficial a la arista de coronación no pudiendo rebasarse la misma sino con instalaciones mecánicas no habitable.

Art.4.541-Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de cinco (5) m3 por cada m2.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.

Art.4.542- Uso residencial.

Permitido en su categoría la. a razón de una (1) vivienda de noventa (90) m2 de superficie por parcela.

Art.4.543-Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.544-Uso comercial terciario.

-Sector comercial:

Prohibido en todas sus categorías.

-Sector oficinas:

Permitido cuando sean centros de la administración pública en cualquier situación.

-Sector hostelería

Prohibido en todos sus grupos.

Art.4.545-Uso dotacional y equipamental.

-Sector espectáculos:

Prohibido en todas sus categorías

-Sectores escolar, sanitario, religioso y asistencial.

Prohibido en todos sus grupos.

Art.4.546-Uso de zonas verdes.

Permitido en todas sus categorías.

Art.4.547-Uso de servicios e infraestructuras.

Permitido en todas sus categorías y situaciones.

Art.4.548-Resto de usos.

Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 23. CLAVE 81: INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DE VÍAS

Epígrafe 1. Definición

Art.4.549- Corresponde a parte de las áreas de afección e influencia de la M-208 en las que de acuerdo con la Ley de Carreteras existen limitaciones para la construcción e instalación de actividades y viene desarrollado en los planos nº3 (Códigos Normativos en el Núcleo), Clave 81. Esta carretera perteneciente a la Comunidad tiene rango de red principal.

Epígrafe 2. Condiciones de parcela y volumétricas

Art.4.550-Parcela mínima. La parcela mínima será de 2.000 m², con un frente mínimo de 30 metros, incluyéndose las contenidas en la documentación gráfica del PGOU, que por limitar con viario público y/o otras ordenanzas de aplicación, no pudieran alcanzar esta superficie.

Art.4.550 Bis-Retranqueos. Los retranqueos mínimos sobre la red de carreteras públicas será el establecido en el presente artículo, de acuerdo con la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y para carreteras estatales la Ley 25/1988 y su reglamento (RD 1812/1994), estos serán:

-Tres (3) metros, medidos a cada lado de la línea de explanación como zona de dominio público, en las vías dependientes de la Comunidad, en los que no se admite actividad privada alguna .

-Veinticinco (25) metros como zona libre de toda edificación, en la red principal de carreteras de la Comunidad medidas desde la arista de explanación.

Art.4.551-Edificabilidad. No se fija edificabilidad para la edificación de instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la red (basuras, estaciones de control de contaminación atmosférica. etc.) siempre que éstas sean de propiedad, explotación y uso público.

Para edificaciones de nueva planta, y en el caso de construcciones sobre suelo urbano privado (gasolineras, estaciones de servicio, restaurantes de carreteras, etc.) se limitará la edificación, sobre parcela bruta antes de cesiones, a un máximo de mil (1000) metros cuadrados construidos en una única planta de siete metros de altura máxima medida desde la rasante de la carretera; en este caso la ocupación máxima será del cincuenta (50)% de la parcela debiéndose de destinar el resto a las áreas de servicio de automóviles y zonas ajardinadas. La existente para edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

Art.4.551 bis- Condiciones Particulares. Para las nuevas autorizaciones y licencias el exterior de toda edificación, así como el interior de los linderos de parcela se arborarán con árboles de ribera o del lugar, en al menos, doble plantación alineada paralela a la fachada de la edificación y al lindero en tres de sus lados como mínimo; el treinta (30)% de la superficie de parcela deberá ajardinarse o forestarse.

Para las zonas incluidas en el Parque Regional se actuará conforme a lo estipulado en el P.O.R.N..

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.552- Uso residencial.

Únicamente permitido en la categoría 1a. para residencia del servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones a razón de una vivienda de noventa (90) m². de superficie por parcela o instalación.

Art.4.553- Uso industrial.

Permitido en la categoría 1a. cuando estén destinados a talleres de reparación de automóviles.

Art.4.554- Uso comercial y terciario.

-Sector comercial:

Permitido en las categorías 1a., 2a., 4a. y 5a.

-Sector oficinas:
Prohibido en todas sus categorías excepto las directamente ligadas con la actividad de la parcela.

-Sector hostelería
Permitido en las categorías 1c, 2c. y 3c.

Art.4.555-Usos dotacional y equipamental.

-Sectores espectáculos, enseñanza, sanitario, religioso y asistencial:
Prohibido en todos sus grupos.

Art.4.556-Usos de zonas verdes.
Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.557-Usos deportivos.
Permitido en todas sus categorías.

Art.4.558-Usos Servicios e infraestructuras.
Permitido en todas las categorías en las situaciones "C" y "D".

Art.4.559-Usos rodoviarios.
Permitido en todas sus categorías.

Art.4.560- Resto de usos.
Excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 24. CLAVE 90(C): CULTIVOS EXCLUSIVOS

Epígrafe 1. Definición

Art.4.561- Corresponde a las áreas destinadas a cultivo sobre suelos de aprovechamiento agrícola que deben de preservarse al máximo de cualquier tipo de edificación o construcción y quedan reflejadas en el Plano 1. Códigos Normativos en el Término con la clave N= 90.

Son suelo de reserva para el futuro, y como tales, la protección contra posibles edificaciones en SNU y su uso agrícola deben entenderse como transitorio hasta que o bien por expropiación (Grados 1 y 2) o por modificación del planeamiento vigente adquieran el uso para el cual se reservan.

Epígrafe 2. Clasificación

Art.4.562- Se consideran los siguientes grados:

Grado 0: Se preservan de edificaciones como reserva de suelo para futuras ampliaciones alternativas del suelo urbanizable.

Su uso estructurante es agrícola y pecuario.

Se localizan en el plano 1: Clasificación, con el grado C= 90.0 (SNU-RR-AGR-C).

Grado 1: Se preservan de edificaciones como reserva a futuras infraestructuras viarias de carácter metropolitano y en base a directrices autonómicas.

Su uso estructurante, hasta que se adquieran por expropiación para implantar estas carreteras, o queden afectadas por servidumbres de estas o de cualquier otra infraestructura lineal, es exclusivamente agrícola y pecuario.

Teniendo en cuenta que el trazado definitivo de dichos viarios podrá verse modificado como consecuencia del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, al que habrá de someterse conforme al Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y demás Reglamentos y Leyes autonómicas que lo desarrollan, se estima que estas reservas tienen carácter orientativo, susceptible de admitir modificaciones como consecuencia de los ajustes que pudieran introducirse en el trazado de dichas vías, en el transcurso de su tramitación.

Las zonas con este uso incluidas dentro del ámbito de UZ-PI-1 y UZ-PI-2 tendrán unas consideraciones específicas desarrolladas en los anexos normativos.

Se localiza en el plano 1: Clasificación, con el grado (V=90.1 SNU-SG-SER-C).

Grado 2: Se preservan de edificaciones como reserva de suelo para incremento del patrimonio Municipal de Suelo por el Ayuntamiento, que se realizará por expropiación y para destinar a vivienda social.

Su uso estructurante, hasta que se adquiera por expropiación, es agrícola y pecuario.

Se localiza en el plano 1, con el grado R=90.2 (SNU-RM-REP-C).

Epígrafe 3. Condiciones generales

Art.4.563- Parcela mínima.

Para Grado 0, la parcela mínima para futuras parcelaciones y segregaciones será de (7.500) m2. en regadíos y treinta mil (30.000) m2. en secano.

Para Grado 1º, la parcelación mínima será la misma que para el Grado 0, salvo en reparcelaciones incluidas en ámbitos de actuación definidos en el PGOU, en los que será la de las parcelas que se ajusten a las dimensiones de esta reserva.

Para Grado 2º, la parcela mínima será la misma que para el Grado 0, salvo para ajustarse a el ámbito de actuación.

Art.4.564- La edificación máxima sobre parcela no podrá ser superior a veinte (20) metros cuadrados con una altura total, sobre cualquier punto del terreno de cualquier elemento constructivo, no superior a doscientos (200) centímetros, que necesariamente deberá disponerse en obras de Nueva Planta adosado a un lindero de la parcela.

Art.4.565- Otras condiciones. No se fijan otras condiciones para la ordenación de las construcciones necesarias para albergar las instalaciones mecánicas para la explotación agrícola que las establecidas para el uso Agrícola desarrolladas en los art.4.213 y 4.214 1a, y siguientes de las presentes Normas.

Art.4.565- En estos suelos quedará prohibido todo proceso de formación de núcleo de población, instalaciones y extracción de árido.

Art.4.566- En casos especiales, dentro del grado C=90.0, y siempre que se cumplan las Normas establecidas en este Plan General para la protección del Patrimonio Arqueológico, se podrán

autorizar los usos y edificaciones de la clave T=91, siempre previa autorización municipal, y cuando se renuncie en escritura pública registrada como nota marginal, a cualquier derecho o valor, en caso de expropiación o desarrollo urbanístico de estos terrenos, por parte de cualquier administración o junta de Compensación.

Epígrafe 4. Compatibilidad de usos

Art.4.567- Uso agrícola. Epígrafe 1a del artículo 53 de la Ley 9/1995
Permitido en su categoría la.

Art.4.568- Usos primarios. Epígrafe 1.b del artículo 53 de la Ley 9/1995
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.569- Uso deposito en superficie. Epígrafe 1.c del artículo 53 de la Ley 9/1995
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.570- Uso Servicios e infraestructuras. Epígrafe d del artículo 53 de la Ley 9/1995
Permitido en todas las categorías en las situaciones "C" y "D".

Art.4.571- Uso rodoviario. Epígrafe 1.e del artículo 53 de la Ley 9/1995
Permitido en las categorías 2a. y 3a.

Art.4.572- Uso industrial dotacional y equipamental. Epígrafe 1.f del artículo 53 de la Ley 9/1995
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.573- Uso residencial. Epígrafe 2 del artículo 53 de la Ley 9/1995
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.574- Resto de usos.
Compatible con Usos Ecológicos (clave N=00)
Resto de usos excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 25. CLAVE 91 (T) : INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AGROPECUARIAS

Epígrafe 1. Definición

Art.4.575- Corresponde a las áreas con instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas y pecuarias necesarias para el racional aprovechamiento de la riqueza rústica de Mejorada y que quedan reflejadas en el Plano 1.Códigos Normativos en el Término con la clave T (SNU-SC-AGR-T).

Su uso estructurante es agrícola y pecuario.

Art.4.576- Parcela mínima. La parcela mínima para futuras parcelaciones y/o segregaciones es de tres (3) Hectáreas.

Art.4.577- Parcela edificable. A efectos de edificación para albergar las necesarias instalaciones de apoyo a las explotaciones se considerará como parcela susceptible de ser edificada, con las edificabilidades establecidas en los artículos del siguiente Epígrafe, toda parcela de superficie superior a la parcela mínima de tres (3) Hectáreas o a la catastral existente recogida en el ultimo Catastro de Rústica con la excepción del art. 52.4 de la Ley 9/1995.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen

Art.4.578- Retranqueos. Toda construcción deberá retranquearse diez (10) metros de cualquiera de los linderos de la parcela.

Art.4.579- Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación será de una (1) planta con un máximo de siete (7) metros que no podrán ser rebasados sino por elementos mecánicos no habitables y por elementos de estructura.

Art.4.580- Ocupación máxima. La ocupación máxima de parcela neta no podrá ser superior al:

- Cinco (5) por ciento en actividades pecuarias con estabulación intensiva.
- Tres (3) por mil para el resto de actividades agrícolas o pecuarias extensivas, e industriales especiales.

Art.4.581- Otras condiciones. No se fijan otras condiciones para la ordenación de las construcciones necesarias de apoyo a las explotaciones agrícolas que las establecidas para el Uso Agrícola desarrolladas en los art.4.213 y 4.214-2a y siguientes de las presentes Normas.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Art.4.582- Uso agrícola. Epígrafe 1.a del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Permitido en todas sus categorías.

Art.4.583- Usos primarios. Epígrafe 1.b del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.584- Uso deposito en superficie. Epígrafe 1.c del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.585- Uso Servicios e infraestructuras. Epígrafe d del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Permitido en todas las categorías en las situaciones " C" y "D".

Art.4.586- Uso rodoviario. Epígrafe 1.e del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Permitido en las categorías 2a., 3a. y 5a.

Art.4.587- Uso industrial. Epígrafe 1.f del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Permitido en su categoría 4a. para actividades de industrias peligrosas, nocivas o insalubres, en situaciones "E", "F" y "G" y con los aprovechamientos establecidos en el art.4.580.
Condicionados a informe previo de idoneidad y oportunidad de los Servicios Técnicos Municipales y a la autorización previa municipal.

Art.4.588- Uso dotacional y equipamental. Epígrafe 1.f del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Autorizado en las categorías; 3a y 4a; 1c y 2e.

Condicionados a informe previo de idoneidad y oportunidad de los Servicios Técnicos Municipales y a la autorización previa municipal.

Art.4.589- Uso residencial. Epígrafe 2 del artículo 53 de la Ley 9/1995.

Permitido únicamente en la categoría la. en las parcelas de superficie superior a tres (3) Hectáreas o anejas a instalaciones pecuarias intensivas para los suelos correspondientes a las Áreas de Gestión "SC. Secano Productivo", para los que serán de aplicación las condiciones genéricas para edificios aislados destinados a vivienda (art.3.106) y a las de calidad ambiental del art. 4.219.

Art.4.590- Uso deportivo.

Permitido en la categoría la. en todas aquellas actividades de imposible localización en el medio urbano o incompatibles con él.

Art.4.591- Resto de usos.

Compatible con Usos Ecológicos (Clave N=00)

Resto usos excluidos por no ser de aplicación.

SECCIÓN 26. CLAVE 00 (N). NATURAL EXCLUSIVO

Epígrafe 1. Definición

Art.4.592- Corresponde a las áreas de suelo No Urbanizable en Especial Protección soporte de elementos naturales singulares de interés Medio Ambiental que deben de preservarse al máximo de cualquier tipo de edificación, construcción o actividad que pueda producir alteraciones permanentes en sus características fundamentales y que quedan reflejas en el plano 4.Códigos Normativos en el Término con la clave N=00.

Epígrafe 2. Clasificación

Art.4.593- Se consideran los siguientes grados:

Grado 1: En el que se protegen y ordenan los recursos Forestales.

Su uso estructurante es el Forestal.

Situado en una zona próxima a la Carretera M-203.

Se localiza en el plano 1: Clasificación, con el grado 00.1=N (SNU-PM-FOR-N).

Grado 2: En el que se protege y ordenan los valores medio ambientales y paisajísticos del territorio con especial protección a la estructura visual del medio físico.

Su uso estructurante es Paisajístico y Forestal.

Situado en la zonas de Borde de la Cornisa ("Mesa de Mejorada") y en las "terrazas de Mejorada", espacio catalogado en su día dentro de la Comunidad de Madrid (nº69) en base a su interés geomorfológico (diferentes niveles de terrazas fluviales en la confluencia de los ríos Jarama y Henares.

Se localiza en el Plano 1: Clasificación, con el grado 00.2=N (SNU-PM-PAI-N)

Grado 0: En el que se protege y ordenan la Vías Pecuarias, de acuerdo con la Ley 3/1995, como lugares de dominio público por donde discurre o ha venido discurriendo el transito ganadero y forma parte de la Estructura General del territorio.

Su uso estructurante es Agropecuario en su categoría de vía pecuaria.

Situado principalmente a lo largo de la Carretera M-208 y M-203 se dividen 2 vías : El Cordel del Butarrón y la Colada del Jarama, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 3.102.

Se localiza en el plano 1:Clasificación, con el grado 00.0=N(SNU-PM-VIP-N) ó (SU-SG-VIP-N).

En el grado 0 los usos serán los conformes a la Ley 3/1995, según se estipula en el art. 3.103.

Epígrafe 3. Condiciones generales

Art.4.594- Parcela mínima. En Grado 0 la existente, en Grado 1 la catastral existente, en Grado 2 la parcela mínima para posible futuras parcelaciones y/o segregaciones será en su caso de tres (3) Hectáreas.

Art.4.595- No se fijan condiciones específicas de volumen si bien cualquier tipo de construcción no podrá rebasar con otros elementos que los no habitables y de instalaciones mecánicas una altura máxima de una (1) planta de tres (3) m. de altura libre y una superficie máxima construida de doscientos (200) m2.

Art.4.596- No se fijan condiciones para la ordenación de las posibles construcciones necesarias para albergar las instalaciones anejas a la actividad si bien deberán cumplirse, por analogía, las condiciones establecidas en el art.4.213 y 4.219, de las presentes Normas.

Epígrafe 4. Compatibilidad de usos

Art.4.597- Uso agrícola. Epígrafe 1a. del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Permitido en todas sus categorías.

Art.4.598- Usos primarios. Usos de Deposito en superficie. Epígrafe 1b y 1c del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.599- Uso de servicios e infraestructuras: Rodoviario. Epígrafe 1d y 1e del artículo 53 de la Ley 9/1995.
El epígrafe 1d : senderos medioambientales
El epígrafe 1e: prohibido en todas sus categorías.

Art.4.600- Uso industrial y Dotacional-Equipamental. Epígrafe 1.f del artículo 53 de la Ley 9/1995.
El Industrial prohibido en todas sus categorías.
El Dotacional-Equipamental prohibido en todas sus categorías excepto equipamiento medio ambiental ligado al uso.

Art.4.601- Uso residencial. Epígrafe 2 del artículo 53 de la Ley 9/1995.
Prohibido en todas sus categorías.

Art.4.602- Usos medioambientales.

-En Uso Forestal, Paisajístico y Pecuario. Sin aprovechamiento edificatorio alguno.

Art.4.603- Resto de los usos.
Excluidos por no ser de aplicación.

Esta clave esta incluida dentro de la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.

SECCIÓN 27. CLAVE 01 (B): RESERVA NATURAL

Art.4.604- Definición.

Comprende a las áreas de Suelo No Urbanizable con Especial Protección, incluidas dentro del Parque Regional en torno a los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Ley 6/1994), como zonas de Reserva Natural: B.

Se localiza en el plano nº1: Clasificación con la clave B (N-PR-ECO-B), situándose en la zona de la confluencias de los ríos Henares y Jarama.

Incluye tanto los cauces como sus sotos y riberas, que albergan una importante población de anátidas y passeriformes, junto a especies vegetales típicamente ripícolas. Incluye la Vega del Henares en su confluencia con el Jarama.

Art.4.605- Compatibilidad de usos.

Se autoriza y prohíben los distintos usos conforme a lo dispuesto a la Ley 6/1994 y a su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Como consecuencia de la aplicación de la Ley del Parque y el P.O.R.N. no se autoriza ningún uso de los estipulados en el art.53 de la Ley 9/1995 de Medidas de Protección Territorial, Suelo y Urbanismo.

Esta clave esta incluida dentro de la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.

SECCIÓN 28. CLAVE 02 (E): USOS ESPECÍFICOS. (EQUIPAMIENTO MEDIOAMBIENTAL.

Art.4.606- Definición.

Comprende a las áreas de Suelo No Urbanizable con Especial Protección, incluidas dentro del Parque Regional en torno a los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Ley 6/1994), como zonas con destino: Agrario; Forestal; Recreativo; Educativo; Equipamientos Ambientales y Usos Especiales.

Se localiza en el plano 1: Clasificación con la clave E (N-PR-ECO-B), situándose al Este de la zona de Reserva Natural (confluencia de los ríos).

Se sitúa en torno a la Vega del río Henares, e incluye el área recreativa de "Las Islillas", diversas humedales, bosques de ribera y zonas reforestadas relativamente bien conservadas.

Art.4.607-

Se autorizan y prohíben los distintos usos conforme a la Ley 6/1994 y a su Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

Se autorizan Equipamientos de Ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras ambientales, agrarias y/o especiales.

En cuanto a los epígrafes del art.53 de la Ley 9/1995 quedan todos prohibidos a excepción del epígrafe "f" y exclusivamente en los usos relacionado al punto anterior.

Para la regularización de estos equipamientos será necesario, la redacción de un Plan Especial, la calificación urbanística por parte de la Comunidad de acuerdo al art. 64 de la Ley 9/95, la autorización de la Dirección General de Desarrollo y licencia municipal..

Esta clave esta incluida dentro de la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.

SECCIÓN 29. CLAVE 03 (F): PERIFERIA DE PROTECCIÓN.

Art.4.608- Definición

Comprende a las áreas de Suelo No Urbanizable con Especial Protección, incluidas dentro del Parque Regional en torno a los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Ley 6/1994), como zonas Periféricas de Protección.

Se sitúa en la zona de vega de regadío, al oeste del Casco Urbano, se incluyen algunas edificaciones, todas ellas incluidas en el Catalogo de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Se localiza en el plano nº1:Clasificación con la clave F (SNU-PR-ECO-F).

Art.4.609- Compatibilidad de usos.

Se autoriza y prohíben los usos conforme a la Ley del Parque y el P.O.R.N., así como las limitaciones a las actividades que establezca el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) o proyecto específico que se redacte al efecto.

Salvo limitación de la Ley del Parque y sus desarrollos se autorizan los siguientes usos:

Epígrafe 1a del art. 53 de la Ley 9/1995	Se autoriza
Epígrafe 1b del art. 53 de la Ley 9/1995	Se prohíbe
Epígrafe 1c del art. 53 de la Ley 9/1995	Se prohíbe
Epígrafe 1d del art. 53 de la Ley 9/1995	Se autoriza
Epígrafe 1e del art. 53 de la Ley 9/1995	Se autoriza
Epígrafe 1f del art. 53 de la Ley 9/1995	Se autoriza lo referente a Equipamiento medioambiental. Los industriales y comerciales se autorizan solo la actividad existente y según fichas incluidas en Anexos Normativos.
Epígrafe 2 del art. 53 de la Ley 9/1995	Se autoriza

Esta clave esta incluida dentro de la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.

SECCIÓN 30. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES. (ZEPA).

Queda comprendida dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves, delimitada en nuestra Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

El objeto fundamental de dicha protección es la conservación del hábitat, y la adecuada gestión de las especies que perviven en el mismo en estado silvestre y por las que se declaró ZEPA.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones del Real Decreto 1997/95, de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, y complementariamente las que seguidamente se especifican:

Condiciones generales:

a) Cualquier plan o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la ZEPA, o que sin ser necesario para la misma, pudiese afectar de forma apreciable a ésta, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a informe del organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental, o a procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de supuestos contemplados en los Anexos I y II de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la protección del Medio Ambiente.

b) La autorización o calificación urbanística correspondiente sólo podrá otorgarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicios a la integridad del espacio natural y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

c) Los proyectos, obras o actividades que se programasen en este ámbito habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitats de la avifauna, y en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos o cercados de parcela se refiere.

Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten serán preferiblemente subterráneos. En el caso de proyectarse aéreos, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se someterán a procedimiento de evaluación de impacto ambiental los tendidos eléctricos aéreos en alta tensión.
- Se utilizarán apoyos con aisladores suspendidos, preferentemente "al tresbolillo".
- Se prohíben los bucles de cables por encima de los travesaños en los transformadores.
- Se aislará un tramo del conductor, a ambos lados del aislador, de al menos 1 m. de longitud.
- Los seccionadores en cabecera deberán estar fijados al vástago del poste.
- Los puentes flojos del cable, serán del tipo "cable aislado" o "seco".
- El cable de tierra se señalará con colores vivos.

Los cercados de parcela que se propusiesen, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y en el caso de

ser metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm., y dispondrán de una hilera situada a 60 cm. del borde inferior con retículos de 600 cm² y lados mínimo de 20 cm..

Se podrá instalar otro tipo de valla metálica siempre que su borde inferior contase con "pasos" de 800 cm² al menos cada 50 m..

d) Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las referidas especies animales por las que se declaró ZEPA.

Condiciones particulares:

En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados por estas Normas, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en el que se pretenden implantar, y que cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a), d), e) y f) del art. 53 de la Ley 9/95, excluyendo expresamente las instalaciones o establecimientos de carácter industrial. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificar no obstante la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable.

Los terrenos incluidos en otras categorías de protección establecidas por estas Normas, cumplirán adicionalmente las condiciones particulares que de modo específico se fijan para cada una de ellas.

Esta especial protección será de aplicación a los usos "Ecológicos" y "Medioambientales", que el presente PGOU desarrolla en el Suelo No Urbanizable; siendo por consiguiente de obligado cumplimiento en las claves del Parque Regional (Protección Ecológica): 00.1, 00.2 y 00.3. así como en todos los suelos incluidos en el Parque Regional, coincidiendo pues ambos ámbitos, e incluyendo expresamente los suelos de Sistemas Generales de Servicios, reservados para infraestructuras viarias, cuyo procedimiento de E.I.A. deberá tener en cuenta su afección a esta Normativa. Por igual razón quedarán incluidos los suelos urbanos situados dentro del Parque Regional (franja al oeste de la M-208), que deberán adoptar las medidas pertinentes en cuanto a emisiones gaseosas, movimiento de tierra, en periodos de nidificación, etc.. Asimismo será de aplicación en las claves de Protección Medioambiental: 90.1, Vía Pecuaría, 90.2, Forestal y 90.3 Paisajística.

CAPITULO 4. Condiciones de Propuesta de aplicación

SECCIÓN I. GENERALIDADES

Art.4.610- Las Condiciones de Propuesta de aplicación constituyen la quinta y última clave del código del sistema normativo empleado en estas Normas regulando, junto con las claves