

SELLO LOECHES (1 de 1)
Ayuntamiento de Loeches
Firmado por: 28045 MADRID
HASH: 7fd153e8414afe1d0dd263d40766af

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

MODIFICACIÓN Nº8 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA ADECUACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL Y REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO COMERCIAL EN EL ÁMBITO SITO EN AVDA/ CONSTITUCIÓN, 32

Loeches (Madrid)

JUNIO de 2026

Cód. Validación: 75CD262ER5PEZKE7YAPRWQT9G
Verificación: <https://loeches.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 22



ÍNDICE

VOLUMEN I. NORMATIVA URBANÍSTICA	3
1. Normas generales	3
1.1. Disposición de carácter general.....	3
1.1.1. Objeto y naturaleza	3
1.1.2. Contenido documental.....	3
1.1.3. Ámbito de aplicación	3
1.1.4. Vigencia	3
1.1.5. Efectos.....	4
1.1.6. Modificación	4
1.1.7. Normas de interpretación	4
1.2. Normas generales de uso.....	5
1.3. Normas generales de edificación.....	5
1.4. Normas generales para obras de urbanización	5
1.5. Normas generales de protección	5
2. Normas particulares	6
2.1. Regulación del suelo urbano	6
2.1.1. Ordenanza 6. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes	6
2.1.2. Ordenanza 8. Terciario Comercial	6
2.2. Normas particulares del suelo urbanizable	9
2.2.1. Condiciones de desarrollo del sector 2	9
VOLUMEN II. PLANOS DE ORDENACIÓN	10
ANEXO I. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN	11



VOLUMEN I. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Normas generales

1.1. Disposición de carácter general

1.1.1. Objeto y naturaleza

Se redacta la presente Normativa con el objeto de matizar y complementar el cuerpo normativo vigente en lo relativo a diversas ordenanzas de aplicación al suelo urbano comprendido en el ámbito delimitado por la presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches.

1.1.2. Contenido documental

Esta Modificación consta de los siguientes documentos:

- Bloque I. Documentación Informativa.
 - Volumen I: Memoria de Información.
 - Volumen II: Análisis y Diagnóstico.
 - Volumen III: Planos de Información.
- Bloque II. Documentación de la Propuesta de Ordenación.
 - Volumen I: Memoria Justificativa de la Ordenación.
 - Volumen II: Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.
 - Volumen III: Evaluación Ambiental Estratégica.
- Bloque III. Documentación Normativa.
 - Volumen I: Normativa Urbanística.
 - Volumen II: Planos de Ordenación.
 - Anexo I: Documento de Refundición.
- Bloque IV. Resumen Ejecutivo.

1.1.3. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la Modificación se delimita en el plano “*PI-1.2. Situación y emplazamiento*”.

1.1.4. Vigencia

Este instrumento de planeamiento entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general, sin perjuicio de eventuales modificaciones o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley.



1.1.5. Efectos

Esta Modificación de planeamiento general, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

- **Publicidad:** cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante de la Modificación de planeamiento general, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.
- **Obligatoriedad:** la Modificación obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumpliendo éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- **Ejecutividad:** la ejecutividad implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios.

1.1.6. Modificación

Se entiende por modificación toda alteración del contenido o determinaciones de este instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Dichas modificaciones se ajustarán a los términos contenidos en los artículos 67 y 69 de dicho texto legal.

1.1.7. Normas de interpretación

La interpretación de la Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Loeches, sin perjuicio de las que le puedan corresponder al órgano urbanístico competente de la Comunidad Autónoma y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello en el ejercicio de sus competencias y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

Las citas a normativas sectoriales específicas contenidas en el presente documento deben entenderse realizadas a la normativa vigente en el momento de su aplicación.

Los distintos documentos de la Modificación deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria Justificativa. En caso de duda o imprecisión serán de aplicación los siguientes criterios:

- Las determinaciones explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.
- En caso de contradicción entre la Normativa Urbanística y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas. En caso de discordancia referida a la clasificación o la calificación urbanística de los terrenos, predominará la delimitación gráfica contenida en los planos sobre cualquier otro documento.
- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.



Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.2. Normas generales de uso

En coordinación con lo establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, se adoptan como propias para la presente Modificación las normas generales de uso que regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso señaladas para cada zona de ordenanza, establecidas en el Capítulo 4 “*Regulación de usos*” de sus Normas Urbanísticas.

1.3. Normas generales de edificación

En coordinación con lo establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, se adoptan como propias para la presente Modificación las normas generales de edificación que definen las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en los que se produce, establecidas en el Capítulo 5 “*Normas generales de edificación*” de sus Normas Urbanísticas.

1.4. Normas generales para obras de urbanización

En coordinación con lo establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, se adoptan como propias para la presente Modificación las normas generales de urbanización que regulan las características del diseño de las obras de urbanización, establecidas en el Capítulo 6 “*Normas generales para obras de urbanización*” de sus Normas Urbanísticas.

1.5. Normas generales de protección

En coordinación con lo establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, se adoptan como propias para la presente Modificación las normas generales de protección que regulan las condiciones de protección del medioambiente, el patrimonio social, cultural, económico y arquitectónico, establecidas en el Capítulo 7 “*Normas generales de protección*” de sus Normas Urbanísticas.



2. Normas particulares

2.1. Regulación del suelo urbano

Al objeto de regular la ordenación pormenorizada del suelo urbano, la presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches incorpora una ordenanza específica de “Terciario Comercial” (Ordenanza 8), que se integra en el cuerpo normativo del Capítulo 8 “*Regulación del Suelo Urbano*” de las Normas Urbanísticas en la que se concretan los aprovechamientos urbanísticos y las condiciones de edificación.

Asimismo, en relación con los suelos calificados como sistemas libres y zonas verdes, se mantiene la aplicación de la Ordenanza 6 “Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes”, introduciéndose condiciones particulares que modifican el régimen de usos exclusivamente en el ámbito afectado por la presente Modificación.

Estas modificaciones quedan recogidas en el plano “*PO-1. Calificación y ordenación*” del Volumen II “*Planos de Ordenación*”, del presente Bloque III, que establece gráficamente la calificación del suelo y asigna la zona de ordenanza que regula sus condiciones normativas.

2.1.1. Ordenanza 6. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 8.11 “*Ordenanza 6. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes*” de las Normas Urbanísticas en todo aquello que no resulte expresamente modificado por los parámetros que se establecen a continuación:

2.1.1.1. Condiciones de uso

En una franja máxima de 30 metros de anchura, medida desde la linde colindante con la carretera M-217, se admite, con carácter compatible, la implantación de elementos pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano. Las actuaciones que se desarrollen en dicha franja podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico.

2.1.2. Ordenanza 8. Terciario Comercial

2.1.2.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el definido como Terciario Comercial (TC) en el plano “*PO-1. Calificación y ordenación*”.

2.1.2.2. Tipología de la edificación

Edificación aislada.

2.1.2.3. Parcela mínima y condiciones de parcelación

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de esta ordenanza.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir una parcela mínima de 2.000 m²s con un frente mínimo de 20 metros.

2.1.2.4. Alineaciones y retranqueos

- **Alineación oficial**

Con carácter general, las edificaciones guardarán una separación mínima de 3 metros respecto de la alineación oficial, salvo las siguientes excepciones:



- En la c/ Roma el plano de fachada podrá disponerse sobre la alineación oficial en función de sus necesidades.
- En el frente colindante con la carretera M-217, la edificación deberá mantener en todo caso una separación mínima de 15 metros respecto de la alineación oficial.

- **Retranqueo mínimo**

La separación entre la línea de fachada considerada de la edificación y los linderos laterales y testeros correspondientes no podrá ser inferior a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a accesos, zonas de tránsito, aparcamiento en superficie o jardín. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 3 metros por 3 metros y altura de cornisa inferior a 3 metros.

2.1.2.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima**

La ocupación del conjunto formado por las edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del 80%.

Únicamente se admite 1 planta bajo rasante. En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos.

- **Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 metros al nivel de cornisa.

Son admisibles por encima de la altura máxima los elementos de instalaciones indispensables que la actividad implantada así requiera, previa justificación de su necesidad.

- **Edificabilidad máxima**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 0,75 m²c/m²s.

2.1.2.6. Condiciones de usos

- **Uso principal o característico**

Terciario comercial, clase comercio en las categorías 1º, 2º, 3º, 4º y 5º.

Terciario comercial, clase hostelero en las categorías 6º, 7º y 8º.

Terciario comercial, clase centros de reunión en las categorías 9º, 10º y 11º.

Dotacional en todas sus clases y categorías.

- **Usos complementarios**

Terciario oficinas en las categorías 1º, 2º y 3º.

Industrial, clase industria ordinaria y talleres en las categorías 1º y 2º.

Industrial, clase almacenamiento en la categoría 7º.

Garaje aparcamiento en las categorías 1º, 2º y 3º.

- **Usos prohibidos**

El resto de los usos.



- **Dotación de aparcamiento**

Se establecerá una reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

2.1.2.7. Condiciones estéticas y ambientales

- **Condiciones dentro del entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción**

Las intervenciones que se pretendan realizar en el entorno de protección del Monumento se registrarán por los criterios dispuestos en el artículo 42 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Tanto la tipología edificatoria como la situación dentro de la parcela y la composición volumétrica de la edificación, se justificará en el correspondiente proyecto técnico incluyendo un estudio del impacto que pueda generar en la visualización del Monumento.

Cualquier nueva edificación, obra o actuación dentro del citado entorno de protección requerirá, con carácter previo y preceptivo, la autorización expresa del órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.

- **Composición de fachada**

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

No se admitirá la instalación sobre fachadas visibles desde la vía o espacios libres públicos de elementos individualizados destinados a captación de señales de radio, telecomunicaciones, climatización, ventilación y en general instalaciones que alteren su estética. Los conductos de ventilación o de humos se llevarán hasta cubierta no permitiéndose su instalación en fachadas exteriores.

- **Cubiertas**

Se permiten las cubiertas planas.

- **Cornisas, aleros y marquesinas**

El saliente máximo de las cornisas, aleros y marquesinas respecto a la línea de fachada no excederá de 1,00 metros y únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja.

- **Señalización y publicidad**

Los rótulos, carteles, muestras o banderines deberán diseñarse no alterando las características estéticas y formales del entorno.

- **Cierres de parcela**

En los casos en los que la línea de fachada de la edificación se separe de la alineación oficial, dicha alineación deberá marcarse con un peto opaco de al menos 0,50 metros de altura, pudiendo completarse el resto del cerramiento hasta una altura de 2,00 metros con elementos vegetales, malla metálica o ambos con solución mixta.

2.1.2.8. Condiciones de seguridad en caso de incendio, de utilización y accesibilidad

Se estará a las condiciones establecidas en las normativas vigentes en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.



2.2. Normas particulares del suelo urbanizable

El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Capítulo 9 “*Normas Particulares del Suelo Urbanizable*” de las Normas Urbanísticas.

La presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches introduce determinaciones de carácter estructural que afectan al régimen del Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes en el sector 2, incorporando condiciones específicas de compatibilidad funcional en los márgenes de las vías de comunicación.

Los sectores deberán desarrollarse mediante los correspondientes Planes Parciales, que establecerán su ordenación pormenorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 48.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiendo respetar en todo caso las determinaciones estructurales introducidas por esta Modificación.

Estas modificaciones quedan recogidas en el plano “*PO-1. Calificación y ordenación*” del Volumen II “*Planos de Ordenación*”, del presente Bloque III, que establece gráficamente la calificación del suelo y asigna la zona de ordenanza que regula sus condiciones normativas.

2.2.1. Condiciones de desarrollo del sector 2

En el desarrollo de los sectores se cumplirán las determinaciones establecidas en las ordenanzas particulares del correspondiente Plan Parcial, que deberán ajustarse a los criterios y parámetros fijados en la correspondiente ficha que incorporará los parámetros que se establecen a continuación:

- **Condiciones:**

En una franja máxima de 30 metros de anchura, medida desde la linde norte colindante con la carretera M-217, se admite, con carácter compatible, la implantación de elementos pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano. Las actuaciones que se desarrollen en dicha franja podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico.

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



VOLUMEN II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1. Calificación y ordenación.

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



ANEXO I. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

- Normas Urbanísticas:
 - Capítulo 8 "*Regulación del Suelo Urbano*".
 - Artículo 8.11. Ordenanza 6. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - Artículo 8.13. Ordenanza 8. Terciario Comercial.
 - Capítulo 9 "*Normas Particulares del Suelo Urbanizable*".
 - Ficha de desarrollo de sector de suelo urbanizable: Sector 2.
- Planos de Ordenación:
 - O-4: Calificación y Ordenación.
 - O-5: Alineación, Gestión y Catálogo.

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



ARTICULO 8.11 ORDENANZA 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. Ámbito.

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público. Incluye así mismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del Suelo Urbano.

2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1º. Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.

Grado 2º. Protección de vías de comunicación.

3. Edificaciones e instalaciones permitidas

Solo en el grado 1º se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con 3 metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

4. Condiciones de uso.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y zonas verdes. Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las tierras. Estos usos no podrán superar el uno por ciento de la superficie del área delimitada.

En el ámbito señalado en la Modificación nº8 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, comprendido por una franja máxima de 30 metros de anchura medida desde la linde colindante con la carretera M-217, se admite, con carácter compatible, la implantación de elementos pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano. Las actuaciones que se desarrollen en dicha franja podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico, siempre que se justifique su necesidad funcional.



5. Condiciones especiales.

En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas Normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.



ARTICULO 8.13 ORDENANZA 8. Terciario Comercial

1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el definido como Terciario Comercial (TC) en el plano "PO-1. Calificación y ordenación".

2. Tipología de la edificación.

Edificación aislada.

3. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de esta ordenanza.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir una parcela mínima de 2.000 m²s con un frente mínimo de 20 metros.

4. Alineaciones y retranqueos.

Alineación oficial

Con carácter general, las edificaciones guardarán una separación mínima de 3 metros respecto de la alineación oficial, salvo las siguientes excepciones:

En la c/ Roma el plano de fachada podrá disponerse sobre la alineación oficial en función de sus necesidades.

En el frente colindante con la carretera M-217, la edificación deberá mantener en todo caso una separación mínima de 15 metros respecto de la alineación oficial.

Retranqueo mínimo

La separación entre la línea de fachada considerado de la edificación y los linderos laterales y testeros correspondientes no podrá ser inferior a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a accesos, zonas de tránsito, aparcamiento en superficie o jardín. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos. Podrán construirse



en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 3 metros por 3 metros y altura de cornisa inferior a 3 metros.

5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima

La ocupación del conjunto formado por las edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del 80%.

Únicamente se admite 1 planta bajo rasante. En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 metros al nivel de cornisa.

Son admisibles por encima de la altura máxima los elementos de instalaciones indispensables que la actividad implantada así requiera, previa justificación de su necesidad.

Edificabilidad máxima

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 0,75 m²c/m²s.

6. Condiciones de usos.

Uso principal o característico

Terciario comercial, clase comercio en las categorías 1º, 2º, 3º, 4º y 5º.

Terciario comercial, clase hostelero en las categorías 6º, 7º y 8º.

Terciario comercial, clase centros de reunión en las categorías 9º, 10º y 11º.

Dotacional en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios

Terciario oficinas en las categorías 1º, 2º y 3º.

Industrial, clase industria ordinaria y talleres en las categorías 1º y 2º.



Industrial, clase almacenamiento en la categoría 7º.

Garaje aparcamiento en las categorías 1º, 2º y 3º.

Usos prohibidos.

El resto de los usos.

Dotación de aparcamiento.

Se establecerá una reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

7. Condiciones estéticas y ambientales.

Condiciones dentro del entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción.

Las intervenciones que se pretendan realizar en el entorno de protección del Monumento se regirán por los criterios dispuestos en el artículo 42 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Tanto la tipología edificatoria como la situación dentro de la parcela y la composición volumétrica de la edificación, se justificará en el correspondiente proyecto técnico incluyendo un estudio del impacto que pueda generar en la visualización del Monumento.

Cualquier nueva edificación, obra o actuación dentro del citado entorno de protección requerirá, con carácter previo y preceptivo, la autorización expresa del órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.

Composición de fachada.

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

No se admitirá la instalación sobre fachadas visibles desde la vía o espacios libres públicos de elementos individualizados destinados a captación de señales de radio, telecomunicaciones, climatización, ventilación y en general instalaciones que alteren su estética. Los conductos de ventilación o de humos se llevarán hasta cubierta no permitiéndose su instalación en fachadas exteriores.



Cubiertas.

Se permiten las cubiertas planas.

Cornisas, aleros y marquesinas.

El saliente máximo de las cornisas, aleros y marquesinas respecto a la línea de fachada no excederá de 1,00 metros y únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja.

Señalización y publicidad.

Los rótulos, carteles, muestras o banderines deberán diseñarse no alterando las características estéticas y formales del entorno.

Cierres de parcela.

En los casos en los que la línea de fachada de la edificación se separe de la alineación oficial, dicha alineación deberá marcarse con un peto opaco de al menos 0,50 metros de altura, pudiendo completarse el resto del cerramiento hasta una altura de 2,00 metros con elementos vegetales, malla metálica o ambos con solución mixta.

8. Condiciones de seguridad en caso de incendio, de utilización y accesibilidad.

Se estará a las condiciones establecidas en las normativas vigentes en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR 2

NOMBRE: Pancho Chico

SUPERFICIE TOTAL: 18,20 HAS.

USO GLOBAL: Residencial

DENSIDAD: 24 viv / ha

Nº máximo de viviendas: 434

Edificabilidad: 89.740 m²

APROVECHAMIENTO TIPO / MEDIO: 0,4950 m² / m² de uso global residencial

CONDICIONES

Las Ordenanzas que completen la ordenación pormenorizada a través del planeamiento parcial será la ordenanza 2 en grados 1º, 2º y 3º, pudiendo establecerse una ordenanza específica para la edificación de los terrenos destinados a viviendas en algún régimen de protección.

En una franja máxima de 30 metros de anchura, medida desde la linde norte colindante con la carretera M-217, se admite, con carácter compatible, la implantación de elementos pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano. Las actuaciones que se desarrollen en dicha franja podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico.

Las cesiones para dominio y uso público destinadas a viario, dotación y zonas verdes no serán inferiores a los estándares del Reglamento de Planeamiento y se concretarán en el Plan Parcial de un modo acorde con su funcionalidad urbanística en el viario de relación en los terrenos previstos para cesión al municipio.

Las cesiones de suelo al municipio con aprovechamiento lucrativo se realizarán en los terrenos de cesión referidos anteriormente no superando la capacidad de viviendas de las totales del sector.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

PLAZOS

Presentación del Plan Parcial máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de las NNSS.

Presentación Bases y Estatutos seis meses desde la aprobación definitiva de las NNSS.

Presentación Proyectos de Urbanización y Compensación seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y Bases y Estatutos respectivamente.

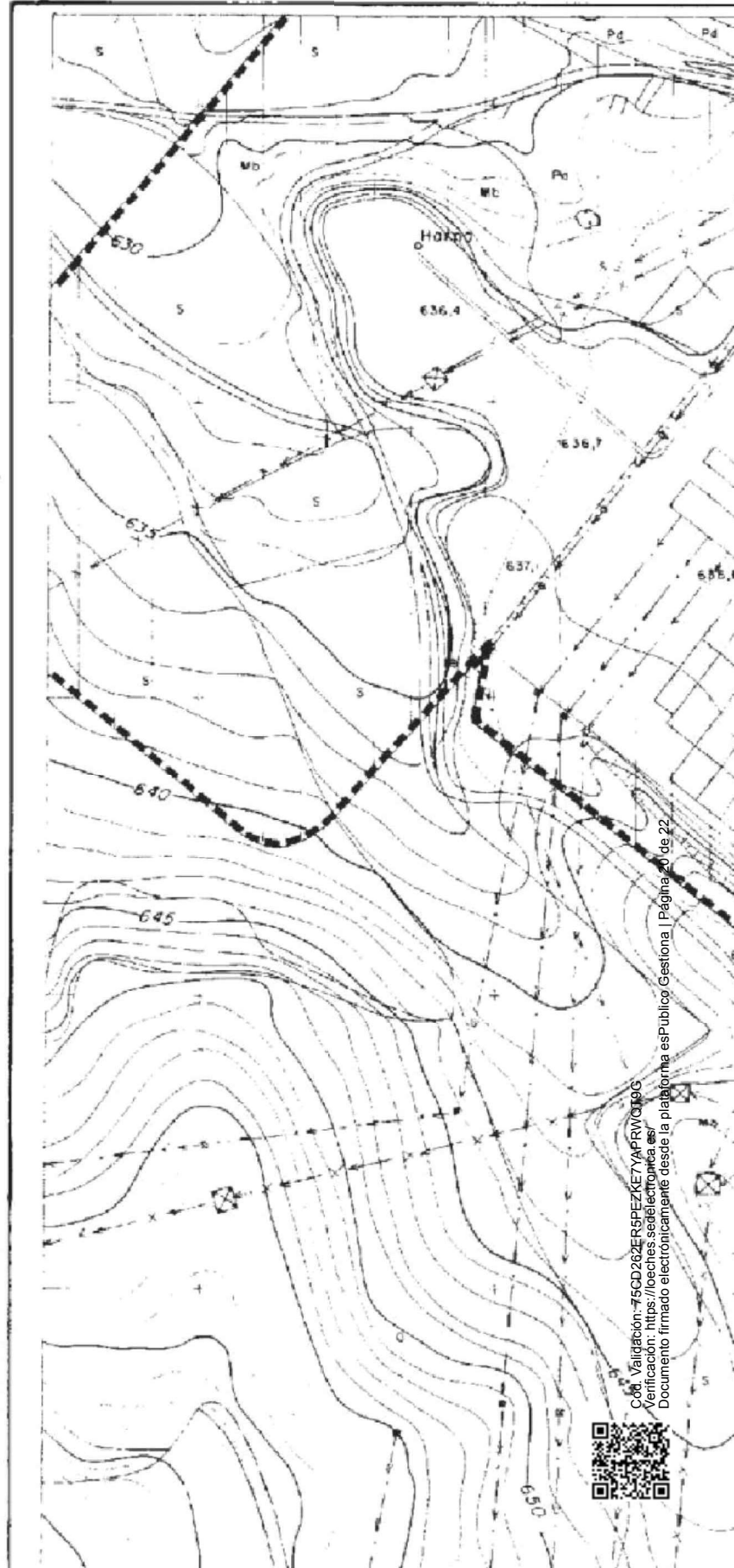
Observaciones

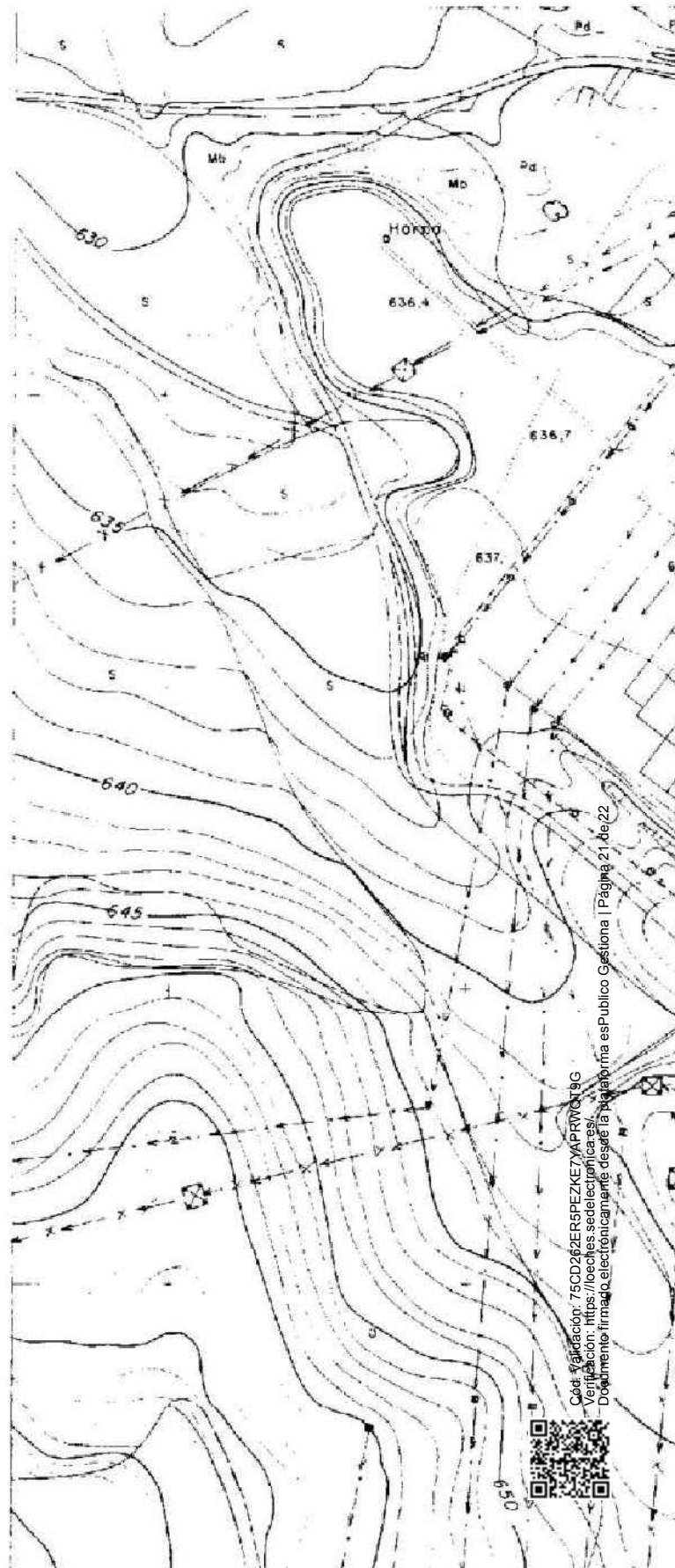
El viario previsto junto a la Plaza de Toros se considera vinculante, para poder ordenar el espacio libre a obtener, por lo que el Plan Parcial sólo podrá ajustar el trazado.

El otro tramo de viario estructurante es necesario para conectar los restantes sectores, por lo que es, en principio, vinculante salvo acuerdo con los propietarios de los Sectores 3 y 4, a fin de garantizar la debida continuidad viaria.

Serán de aplicación todas las Normas Urbanísticas y en especial el artículo 7.9. Ejecución regulada por Convenio.







Cód. Validación: 75CD262ERSPEZKE7VAPRWQ19C
Verificación: <https://boches.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 22



ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.

