

clase de suelo	nombre	zona
Situación del planeamiento * consolidado * transformación * incorporado * en ejecución	Nombre por el que se identifica el área usualmente, el nombre representa bien situaciones históricas o el nombre de la calle más significativa	Número por el que se define en el plano de Regulación de Usos
descripción	Origen de la procedencia histórica de la ordenación anterior al Plan del 85 o en desarrollo del mismo.	
objetivos	Objetivos que propone la revisión a la situación existente; mantenimiento de la ordenación, adecuación, revisión, mejora, transformación, etc.	
USO	CARACTERÍSTICO	Uso global o pormenorizado que caracteriza una zona de ordenación por ser el predominante, o el dominante en la utilización de la parcela. Pueden coexistir varios usos como característicos de la Zona.
	ALTERNATIVO	Uso no caracterizador del ámbito, en general minoritario, que puede coexistir y/o sustituir libremente -parcial o totalmente- al uso característico de la zona.
	CONDICIONADO	Aquéllos que, no siendo los característicos de la ordenación de un área, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico, el establecimiento de condiciones de implantación u ocupación mediante medidas correctoras específicas que lo compatibilicen con aquél.
zona acústica	Propuesta de definición de área acústica en desarrollo del Decreto 78/1999 Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.	
edificación	Condiciones de ocupación, altura y volumen, para el desarrollo de los usos en la zona	
observaciones	Observaciones encaminadas a concretar, completar o especificar parámetros o determinaciones para el desarrollo de la zona o parte de ella.	

FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJO REGULADOR DE LOS SERVICIOS

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	CASCO ANTIGUO	1	
descripción	Es el núcleo más antiguo de la población, alrededor del cual ha crecido la nueva ciudad; fue ordenado en 1997 mediante Plan Especial de Reforma Interior.		
objetivos	Mantenimiento del planeamiento especial en ejecución: Area de Planeamiento Incorporado		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: aprobación definitiva 18/10/1997. MODIFICACIÓN PERI: aprobación definitiva 30/7/99.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona		
URBANO CONSOLIDADO	CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE	2		
descripción	Extensión principal del área central coincidente, en gran parte, con las zonas definidas por el PGOU '68 como casco y ensanche			
objetivos	Reequipamiento; Terciarización; Potenciación de la renovación urbana y de la diversidad de actividades mediante una ordenanza de usos plural, pero manteniendo el carácter eminentemente residencial.			
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA			
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL		
	CONDICIONADO			
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa		
edificación	VIVIENDAS	max	nº	
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²	50
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²	2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m	9,5 con 3 plantas
		max	m	6,5 con 2 plantas
	PLANTAS	max	nº	3 y bajo cubierta
		max	nº	2 y bajo cubierta
SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%	libre	
observaciones	RETRANQUEO	min	m	
	La edificación se situará sobre la alineación oficial. Le serán de aplicación las determinaciones del artículo 2.2.1.1			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION				

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	ÁREA EXTERIOR DEL ENSANCHE URBANO	3	
descripción	Área del ensanche urbano consolidada en su práctica totalidad con edificaciones de 4 y 5 plantas, escasos equipamientos y reducidas zonas libres.		
objetivos	Reequipamiento; Terciarización; Potenciación de la renovación urbana y de la diversidad de actividades mediante una ordenanza de usos plural, pero manteniendo el carácter eminentemente residencial.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA		
	ALTERNATIVO Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max nº	
	PARCELA MÍNIMA	min m ²	100
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²	2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m	12
	PLANTAS	max nº	4 y bajo cubierta
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %	libre
RETRANQUEO a lindero frontal	min m		
observaciones	La edificación deberá situarse sobre la alineación oficial. En aquellos casos en que no se pueda consumir la edificabilidad se autorizará el bajo cubierta. Le serán de aplicación las determinaciones del artículo 2.2.1.1		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	MALDONADO Y CALLE PILAR	4
descripción	Promoción consolidada, con carácter homogéneo.	
objetivos	Reurbanizar el área de espacios libres de la promoción, hoy degradadas, y promover una estructura mixta de actividades, a través de la ordenanza de usos, al sustituir la edificación.	
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva	
	ALTERNATIVO Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración DOTACIONAL	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ² 4
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m ¹²
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
RETRANQUEO a lindero frontal	min m	
observaciones	La parcela sobre la que se aplicará el coeficiente de edificabilidad es la ocupada por la edificación existente.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	FLEMING	5	
descripción	Área homogénea de desarrollo unitario en la corona exterior del ensanche.		
objetivos	Disminución de alturas y adecuación de la tipología edificatoria cuando se produzca la sustitución de la edificación.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva		
	ALTERNATIVO Almacén/Taller Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo EQUIPAMIENTO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 3
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 12
	PLANTAS	max	nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	La parcela sobre la que se aplicará el coeficiente de edificabilidad es la ocupada por la edificación.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL MERCADO	6
descripción	Área consolidada por el PGOU 85 que a través de una reparcelación.	
objetivos	Mantener su estructura urbana actual	
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva	
	ALTERNATIVO Almacén/Taller Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración DOTACIONAL	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ² 9 672
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % libre
RETRANQUEO a lindero frontal	min m	
observaciones	La rasante de la edificación será la de la calle peatonal. La edificación queda obligada a mantener en su fachada a la calle comercial un soportal de 5 m. El aprovechamiento es según la reparcelación llevada a cabo.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	HABITAT	7	
descripción	Área consolidada por el PGOU del AM 68, límite con el casco y ensanche.		
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva		
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración EQUIPAMIENTO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 15
	PLANTAS	max	nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	La edificabilidad se computa sobre la superficie ocupada por la edificación, cuyos límites son la alineación oficial.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona		
URBANO CONSOLIDADO	LA VIÑA	8		
descripción	Área ordenada por el PGOU'85			
objetivos	Mantener la estructura urbana actual			
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva			
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo <i>DOTACIONAL</i>		
	CONDICIONADO			
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa		
edificación	VIVIENDAS	max	nº	
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²	
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²	
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m	9 con 3 plantas
		max	m	12 con 4 plantas
	PLANTAS	max	nº	3 ver plano alineaciones
		max	nº	4 ver plano alineaciones
SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%		
observaciones	RETRANQUEO	a lindero frontal	min m	
	Los parámetros de edificabilidad son los de la reparcelación realizada o las del sólido capaz definido en plano de alineaciones para los edificios que no entraron en la reparcelación.			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION				

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	PLAZA DE TOROS	9
descripción	Edificación singular. Plaza de toros.	
objetivos	Rehabilitación de la edificación y el entorno para su adecuación al uso.	
USO	CARACTERÍSTICO Espectáculo	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO Oficina/comercio C1/Restauración	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ² 1
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m
observaciones	Debido a la importancia creciente que ha ido tomando la llamada "Tercera", puede emprenderse un estudio de las necesidades de ampliación por lo que se autorizaría la construcción de nuevos tendidos, con soluciones que comprendieran el tratamiento adecuado del entorno. La ampliación (con un máximo de 10 m ocupando el espacio libre público) será de iniciativa pública, mediante la formulación de un Plan Especial que podrá ser conjunto con las zonas de ordenación 13, 14 y 11 (en las proximidades del área)	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO	10
descripción	Áreas de equipamiento público.	
objetivos	Se pretende flexibilizar los cambios de uso dentro del de equipamiento, de forma que constituyan una estructura abierta y dinámica capaz de adaptarse a los cambios de la sociedad.	
USO	CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO	
	ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE	
	CONDICIONADO Vivienda del empleado al servicio del uso característico.	
zona acústica	AREA carácter	II y III
edificación	VIVIENDAS	max n°
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max n°
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m
observaciones	Las condiciones de volumen se entienden como máximas y se adaptarán a cada localización específica y el número de plantas se remite a las zonas de ordenación próximas a las que se pueda a similar.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	ESPACIOS LIBRES	11	
descripción	Áreas consolidadas como espacios libres en el tejido urbano o propuestas por el PGOU.		
objetivos	Dotar a la ciudad de espacios libres cuantitativamente y cualitativamente, desdensificando las zonas más congestionadas de edificación o introduciendo la vegetación como elemento básico del paisaje urbano, así como las referencias clásicas del mobiliario urbano (estatuas, fuentes, kioscos).		
USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE	
	COMPLEMENTARIO	casetas para periódicos, libros, aguaduchos, flores, bebidas, Aula de la Naturaleza	
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO	
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 0.01
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº ²
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Se permiten construcciones no vivideras que sean soporte de las arquitecturas de jardín (pérgolas, bancadas, estanques,... incluso invernaderos o estufas aun cuando fueran accesibles al público). Construcciones admisibles: Pabellón de jardinería, invernaderos, Aula de la Naturaleza, casetas de mantenimiento, campos de deporte. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES ANEJOS : Antigua N-I/Fleming/Reyes Católicos/Baunatal/Rosa Luxemburgo		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	CEMENTERIO VIEJO	12	
descripción	Cementerio que por su dimensión y localización ha quedado saturado.		
objetivos	Integrarlo en la trama de la ciudad.		
USO	CARACTERÍSTICO Servicio Público		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 1
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 6
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	entre linderos		m
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona		
URBANO TRANSFORMACIÓN	ESTACIÓN TRANSEPTORA DE LA ARMADA	13		
descripción	Área dotada de instalaciones radioeléctricas de la Armada. Instalación militar complementaria. La localización y el uso imponen una servidumbre de uso y altura sobre el entorno inmediato.			
objetivos	Desafección del uso existente y transformación en área dotacional pública, uniéndose a toda el área dotacional existente.			
USO	CARACTERÍSTICO Servicio Público			
	ALTERNATIVO			
	CONDICIONADO EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE			
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa		
edificación	VIVIENDAS	max	nº	
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²	
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²	0,06 característico
		max	m ² /m ²	0.20 alternativo
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m	6 característico
		max	m	9 condicionado
	PLANTAS	max	nº	2 característico
		max	nº	3 condicionado
SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%	10	
RETRANQUEO a lindero frontal	min	m		
observaciones	Los usos condicionados lo están a la desafección del uso característico actualmente existente. El desarrollo será a través de un Plan Especial que podrá ser conjunto con las zonas de ordenación 9, 14 y 11 (en las proximidades del área).			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION				

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	PARQUE DE LA MARINA	14	
descripción	Sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario		
objetivos	Reorganizar un área de equipamiento, que se ha convertido en centro de la ciudad, como lugar de encuentro, de esparcimiento y de satisfacción de necesidades ciudadanas.		
USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE	
	ALTERNATIVO	Espectáculo Deportivo (al aire libre)	
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 0.10
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m ⁹
	PLANTAS	max	nº ³
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% ¹⁰
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	RETRANQUEO a otros linderos	min	m
El uso equipamiento queda condicionado a ocupar un máximo del 15 % de la superficie total de la parcela. Aquellas instalaciones que lo requieran podrán rebasar la altura máxima permitida teniendo en cuenta las limitaciones de las instalaciones de la Marina.			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	VELÓDROMO	15	
descripción	Área deportiva pública donde se encuentran emplazados un velódromo y un polideportivo.		
objetivos	Mantenimiento del uso y ordenación de la zona integrando todas las áreas existentes.		
USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE	
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO	Vivienda al servicio del área	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ² indivisible
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 1
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº ⁴
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% ⁵⁰
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	LA ESTACIÓN	16	
descripción	Área que comprende suelos de equipamiento público y de vivienda, que la estación ha impedido que se edifique.		
objetivos	Relocalizar las áreas de equipamiento y viviendas.		
USO	CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO Oficina/Comercio/Restauración/Espectáculo		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 1.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº ³
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% 100
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	Se desarrollará según un Estudio de Detalle que sitúe los usos y defina alineaciones y rasantes. El uso terciario no superará nunca el 50%. Entre los usos deportivos se incluirá una piscina cubierta. El Ayuntamiento desarrollará la forma de gestión del suelo y la implantación de los usos.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona			
URBANO CONSOLIDADO	URES A	17			
descripción	Unidad homogénea colindante con el casco histórico, desarrollada en los años 70.				
objetivos	Mantenimiento de la estructura. Rehabilitación de viviendas, recreación y reestructuración del espacio inter bloques.				
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA				
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL				
	CONDICIONADO				
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa			
edificación	VIVIENDAS	max	nº	la existente	
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²		
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²		5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²		
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m		15
	PLANTAS	max	nº		5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%		
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m		
observaciones	La edificabilidad se establece sobre la superficie actualmente ocupada por la edificación. Las parcelas con uso terciario y dotacional tienen una edificabilidad de 2 m ² /m ² y una altura máxima de 2 plantas, sobre el suelo que ocupan.				
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION					

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL CASTILLA	18
descripción	Área desarrollada según Plan Parcial y Estudio de Detalle del PGOU '68	
objetivos	Mantenimiento de la estructura y usos.	
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva	
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m
observaciones	La edificabilidad a efectos de sustitución se computa sobre la superficie de solar ocupada por la edificación, cuyos límites constituirán la alineación oficial.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona			
URBANO CONSOLIDADO	LOMAS DEL REY	19			
descripción	Área residencial constituida en los años 80.				
objetivos	Mantenimiento de las características.				
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva				
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL				
	CONDICIONADO				
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa			
edificación	VIVIENDAS	max	nº	la existente	
	PARCELA MÍNIMA	min	m²		
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²		4
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m²		
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m		12
	PLANTAS	max	nº		4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%		
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m		
observaciones	La edificabilidad señalada se aplicará sobre la superficie actualmente ocupada, cuyos límites constituirán la alineación oficial. No se podrá ocupar la superficie actualmente libre.				
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION					

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	LA ZAPORRA	20	
descripción	Área consolidada con mayoría de uso residencial y subsistencia de talleres industriales, artesanales, originarios del barrio.		
objetivos	Mantenimiento de la estructura del barrio y consolidación del carácter mixto del mismo		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA		
	ALTERNATIVO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Estación de Servicio	
	CONDICIONADO	DOTACIONAL	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ² 100
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 1.25
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m ⁹
	PLANTAS	max	nº ³
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	La edificación se situará sobre la alineación oficial y/o sobre los sólidos capaces.		
	Las parcelas con edificabilidad adjudicada por proyecto de reparcelación conservarán el aprovechamiento adjudicado. Le son de aplicación las determinaciones del artículo 2.2.1.1		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	LA HOYA	21	
descripción	Barrio eminentemente industrial-artesanal, absorbido por el crecimiento de la ciudad y la conversión de la antigua N-I en vía urbana.		
objetivos	Adecuar la función del barrio a su nueva situación, ampliando el abanico de usos e incrementando la intensidad de usos económicos para potenciar la función de servicio urbano del área, diferente de la función supralocal de los ámbitos económicos colindantes		
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
		Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo	
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL	
	CONDICIONADO	VIVIENDA	
zona acústica	AREA carácter		III tolerablemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ² 100
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 1.5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 10
	PLANTAS	max	nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% libre
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	El uso condicionado está limitado a consumir un máximo del 20 % de la superficie edificable.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	PRADERÓN	22	
descripción	Barrio mixto industrial, artesanal, residencial nacido de una parcelación no ordenada, de reducidas dimensiones, anterior al PGOU'85, que ha quedado rodeado por los crecimientos urbanos industriales, residenciales y dotacionales del entorno.		
objetivos	Facilitar la renovación de la edificación flexibilizando los usos y manteniendo el carácter de barrio de actividades económicas, con talleres, oficinas, almacenes, industrias, servicios y dotaciones al servicio de la ciudad residencial, transición funcional y física entre ésta y los polígonos industriales de clara vocación supralocal.		
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
		Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo	
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL	
	CONDICIONADO	VIVIENDA	
zona acústica	AREA carácter		III tolerablemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ² 50
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m ⁸
	PLANTAS	max	nº 2 y bajo cubierta
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% libre
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	La vivienda queda condicionada a consumir un máximo del 50 % de la edificabilidad. El bajo cubierta estará conectado y vinculado a la planta inferior		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	PIRÁMIDES	23	
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU'85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM'68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.		
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU'85.		
USO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración	
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL	
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº 236
	PARCELA MÍNIMA	min	m² 200
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m² 25 874
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 9 con 3 plantas
		max	m 12 con 4 plantas
	PLANTAS	max	nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	nº 4
RETRANQUEO a lindero frontal	min	%	
observaciones	De la superficie edificable un mínimo de 3.795 estará destinado a uso Terciario. Alineaciones y número de plantas según sólido capaz definido en plano de Alineaciones. La edificabilidad de los usos Comercio y Restauración se encuentra agotada en el edificio comercial existente.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	EXTREMADURA	24	
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU'85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM'68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.		
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU'85.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva		
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº 284
	PARCELA MÍNIMA	min	m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m² 29 564
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 12
	PLANTAS	max	nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Alineaciones según sólido capaz definido en plano de Alineaciones.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	VALENCIA	25	
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU'85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM'68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.		
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU'85.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva		
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº 304
	PARCELA MÍNIMA	min	m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m² 32 267
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m ⁹
	PLANTAS	max	nº3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Alineaciones según sólido capaz definido en plano de Alineaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	RIOJA	26	
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU'85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM'68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.		
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU'85.		
USO	CARACTERÍSTICO <i>VIVIENDA Colectiva</i>		
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo <i>DOTACIONAL</i>		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº 194
	PARCELA MÍNIMA	min	m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m² 20 876
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 9 con 3 plantas
		max	m 4 con 1 planta
	PLANTAS	max	nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	nº 1
RETRANQUEO a lindero frontal	min	m	
observaciones	Alineaciones y número de plantas según sólido capaz definido en plano de Alineaciones. El sólido capaz de una altura es de uso exclusivo Comercio/ <i>DOTACIONAL</i> .		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	LAS CUMBRES	27
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU'85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM'68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.	
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU'85.	
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva	
	ALTERNATIVO Comercio C1, Restauración DOTACIONAL	
	CONDICIONADO Asistencial guardería	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m
observaciones	<p>La parcela sobre la que se aplicará el coeficiente de edificabilidad es la ocupada por la edificación.</p> <p>La dotación de aparcamiento se puede resolver en subterráneo bajo los espacios libres interiores de la manzana.</p> <p>La alineación es la de la edificación existente, no pudiéndose ocupar los espacios libres de edificación, públicos y privados.</p>	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	ROSA LUXEMBURGO	28
descripción	Urbanización de viviendas unifamiliares adosadas, homogénea, creada en el borde urbano sobre suelos de extensión del PGAM'68 que consolidó el PGOU'85; la corona exterior programada por éste, ya urbanizada y habitada, junto con los desarrollos actualmente previstos dejan el	
objetivos	Mantenimiento de la estructura, uso y configuración.	
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO Taller<1.500 m ² /Oficinas<500 m ² /Comercio<500m ² emrc ² io < 5.000 Residencial Público<100 habitaciones/Estación de Servicio <i>DOTACIONAL</i>	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	PARCELA MÍNIMA: la existente	
	VOLUMEN: No podrá incrementarse la superficie construida preexistente en cada parcela.	
	ALTURA: La edificación quedará obligada a mantener las anteriores relaciones de altura con los colindantes.	
	OCUPACIÓN: En cuantía y forma será idéntica a la de la edificación existente en cada parcela.	
observaciones	El uso condicionado no superará el 30% del característico.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	ESPACIO	29	
descripción	Manzana urbanizada y desarrollada a través de Plan Parcial del PGAM'68; reordenada en PGOU'85 y ultimada la ordenación mediante Estudio de Detalle.		
objetivos	Mantenimiento de la estructura.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA		
	ALTERNATIVO Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº 306
	PARCELA MÍNIMA	min	m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m² 32 220
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 15
	PLANTAS	max	nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	m² 28 000
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	entre linderos		m
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zonas
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO	30-40
descripción	Urbanización unifamiliar sobre terrenos de gran interés natural y paisajístico, antiguos encinares que se pretende proteger.	
objetivos	Mantenimiento de la Urbanización conservando el encinar.	
USO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	Se regulan las zonas en las fichas 30 a 40, ambas inclusive.	
observaciones	<p style="text-align: center;">ES DE APLICACIÓN LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.</p> <p style="text-align: center;">FICHA DE ORDENACIÓN Nº 30- CIUDALCAMPO (EXPEDIENTE P-5/93)</p> <p style="text-align: center;">CIUDALCAMPO-CENTRAL ZONA 40</p> <p style="text-align: center;">ZONA 30.3 (PARCELA W) NO FUE INCLUIDA EN LA APROBACION DE LA 7ª MODIFICACION PUNTUAL</p>	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	POLÍGONO INDUSTRIAL SUR	41	
descripción	Polígono industrial consolidado por el PGOU'85.		
objetivos	Flexibilización del régimen de usos, adecuándolo a la nueva funcionalidad terciaria y dotacional del polígono apoyado en la antigua N-I, hoy vía estructurante local y en el eje nudo 17-Rosa Luxemburgo.		
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio	
	ALTERNATIVO	Residencial Público/Restauración <i>DOTACIONAL</i>	
	CONDICIONADO	Vivienda (guardería 108m ² para implantaciones > 5000 m ²)	
zona acústica	AREA carácter	IV ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ² 500
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 1.17
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 12
	PLANTAS	max	nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% 70
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m 5
observaciones	Independientemente de las condiciones de ocupación urbanísticas deberán observarse las derivadas del reglamento de prevención de incendios.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	FUENTE EL FRESNO	42	
descripción	Urbanización consolidada, localizada sobre terrenos de gran interés natural, antiguos encinares, carente de equipamientos comunitarios.		
objetivos	Protección del encinar y consolidación de la urbanización. Establecimiento de dotaciones, mejora del nudo de acceso y comunicación con N-I y M-100, incorporando el espacio de borde con accesibilidad y servicios.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Unifamiliar ALTERNATIVO EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE CONDICIONADO Comercio		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	PARCELA	m ²	>1.000 >2.500
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²	
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m	8,50 8,50
	PLANTAS	max n ^o 3	3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %	15 10
	RETRANQUEO a lindero frontal	max m ² 225	
observaciones	RETRANQUEO a otros linderos	min m	8 10
	RETRANQUEO a otros linderos	min m	5 7
<p>No podrá ejecutarse ninguna tala del Encinar. Las zonas verdes públicas se vegetarán con especies y estructura autóctona. Deberá efectuarse el enganche a la aducción comarcal ejecutada según convenio con CYII, evitándose la utilización de los pozos existentes para el consumo humano.</p> <p>Las dos depuradoras existentes quedarán sustituidas por emisarios y depuración pública: se realizará el vertido de los efluentes de las dos cuencas a los colectores previstos en el Plan de Saneamiento Integral municipal, según convenio con CMA, CYII y Aytº Alcobendas.</p> <p>Se constituirá una entidad urbanística colaboradora para la conservación de la urbanización (art 25 R.G.U.). Las parcelas existentes serán indivisibles excepto las parcelas con superficie mayor o igual a 5.000 m², que podrán parcelarse en unidades mayores o iguales a 2.500 m².</p> <p>A excepción de las obras de acondicionamiento del terreno exigidas por la instalación de los usos posibles, se conservará la topografía del terreno evitando la alteración de cotas, especialmente en aquellos casos en los que se originen situaciones de dominancia que no existieran previamente respecto de otras parcelas.</p> <p>Zona afectada por la vía pecuaria Vereda de las Tapias del Monte Viñuelas.</p> <p>Se permitirán retranqueos en cerramientos de parcela para conformar accesos de vehículos o peatones. Se remite a la normativa general las determinaciones sobre vallados de parcela y dimensión máxima de piscinas privadas.</p> <p>Se permiten las construcciones auxiliares en viviendas unifamiliares, las desmontables no adosadas y que respondan inequívocamente a su fin no computando ocupación ni edificabilidad.</p>			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	LA GRANJILLA	44	
descripción	Urbanización consolidada en zona de afección sonora del aeropuerto.		
objetivos	Mantenimiento de la urbanización con sus características actuales. Cumplimiento de los deberes de cesión pendientes.		
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Unifamiliar ESPACIO LIBRE		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO Comercio EQUIPAMIENTO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max nº	
	PARCELA MÍNIMA	min m ²	1 000
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²	0,6 residencial
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m	8,5
	PLANTAS	max nº	3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %	15
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m	8
observaciones	Se procederá a realizar las cesiones pendientes. Se constituirá una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización (art. 25 R.G.U.). Los usos condicionados se localizarán exclusivamente en las parcelas de cesión, al servicio de la urbanización. La superficie edificable del equipamiento y comercio será en función de los parámetros de ocupación y altura permitida en cada parcela. Se eliminará la actual depuradora, realizándose el vertido al colector de saneamiento del Arroyo Viñuelas previsto en el Plan de Saneamiento Integral del Municipio.		
	Se prohibirá la alteración topográfica original de la parcela. Zona afectada por la vía pecuaria Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas. Se permitirán retranqueos en cerramientos de parcela para conformar accesos de vehículos o peatones. Se remite a la normativa general las determinaciones sobre vallados de parcela y dimensión máxima de piscinas privadas. Se permiten las construcciones auxiliares en viviendas unifamiliares, las demontables, no adosadas y que respondan inequívocamente a su fin no computando ocupación ni edificabilidad.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona		
URBANO TRANSFORMACIÓN	PUENTE CULTURAL	45		
descripción	Área de equipamiento deportivo Metropolitano que ha ido quedando más cercana a la ciudad, conforme ésta ha ido creciendo; inicialmente instalada en suelo Rústico, en la actualidad es colindante con las zonas ajardinadas, terciarias y deportivas de Dehesa Vieja; en el modelo territorial previsto queda insertada en el continuo urbano rodeado de suelo residencial y terciario.			
objetivos	Potenciar la función de centro de equipamiento metropolitano mediante la ampliación del espectro de usos e intensidades; compatibilización de los usos de ocio, Deportivos, Recreativos y Sociales actuales con los de Restauración, Hospedaje, Espectáculos, Reunión, etc y la totalidad de los usos <i>DOTACIONALES</i> : EQUIPAMIENTO Y ESPACIO LIBRE, adecuándose al nuevo modelo territorial.			
USO	CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO PRIVADO			
	ALTERNATIVO HOSPEDAJE			
	CONDICIONADO Residencial Público/Restauración/Espectáculo			
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa		
edificación	VIVIENDAS	max	nº	
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²	la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²	0,32
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m	10
	PLANTAS	max	nº	2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%	20
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos	min	m
observaciones	La totalidad de la parcela se constituye como parcela mínima por lo que no será reparcelable. El ajardinamiento procurará disminuir el impacto de la edificación, de los aparcamientos y del resto de los equipamientos. Se reintroducirán especies vegetales autóctonas. El uso condicionado está sujeto a no superar el 25% de la superficie edificable y a la formulación de un convenio. Zona afectada por la Vía Pecuaría "Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas". Para su desarrollo se formulará un Estudio de Detalle . Según convenio urbanístico			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION				

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO SISTEMA GENERAL	INSTALACIONES DEPORTIVAS DEHESA	46	
descripción	Terrenos consolidados para usos deportivos en la Dehesa Boyal; constituye la gran área de equipamiento deportivo público del municipio.		
objetivos	El polideportivo, que estuvo alejado de la ciudad por crecimiento de ésta ya es limítrofe y se integra en el continuo de espacios libres y equipamientos del Parque Dehesa Vieja.		
USO	CARACTERÍSTICO	Deportivo	
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO	
	CONDICIONADO	Comercio/Restauración	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 0.50
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº ³
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Los usos condicionados están sujetos a servir a los usuarios y espectadores de las instalaciones deportivas, son usos Asociados. afectada por la Vía Pecuaria "Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas": Zona		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	H1; H2; H3; H4; H5	47	
descripción	Área del Sector E situada entre la Calle Isla Graciosa y la antigua N-I.		
objetivos	Dotar a la antigua N-I de los usos, intensidades, volumetría y espacios abiertos convenientes para su transformación en vía urbana estructurante de la ciudad, con actividad, atractiva. Formación de zócalo con usos terciarios, con acceso desde la N-I; sobre él edificación esbelta evitando efectos pantalla y de confinamiento de la vía; limitación de la superficie ocupable, para formación de jardín y espacios peatonales integrados visualmente en la vía parque.		
USO	CARACTERÍSTICO Según Zona de Ordenación 65		
	ALTERNATIVO Según Zona de Ordenación 65		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max n°	
	PARCELA MÍNIMA	min m ²	la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²	
	SUPERFICIE EDIFICABLE		solar s. edificable
		H1 m ²	4.285 5.141
		H2 m ²	4.285 5.141
		H3 m ²	3.036 3.644
		H4 m ²	4.826 5.792
		H5 m ²	9.246 11.096
		ALTURA DE LA EDIFICACIÓN sobre rasante N-I	max m 25
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 50	
	RETRANQUEO a lindero N-I	min m 15	
	ALINEACIONES	definidos en planos	
observaciones	El desnivel entre I.Graciosa y N-I permite establecer usos entre ambas que -a los efectos de usos permitidos- se considerarán sobre rasante.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	LOS PINOS	50	
descripción			
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO ECONÓMICO TERCIARIO: todos los usos salvo estación de servicio DOTACIONAL		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ² 7000
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 25
	PLANTAS	max	nº6
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%50
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m libre
	a otros linderos	min	m libre
observaciones			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	GASOLINERA	51	
descripción	Áreas con instalaciones existentes de Estación de Servicio, localizadas sobre terrenos de propiedad pública mediante concesión administrativa.		
objetivos	Mantenimiento del uso.		
USO	CARACTERÍSTICO	Estación de Servicio EQUIPAMIENTO	
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE	
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº ²
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% ²⁵
observaciones	RETRANQUEO	min	m
	a lindero frontal y otros linderos		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona		
URBANO TRANSFORMACIÓN	VIVIENDAS PROTEGIDAS LA HOYA	52		
descripción	Solar municipal cercano al centro urbano, situado en los límites del suelo urbano del PGAM'68 y PGOU'85, rodeado por desarrollos recientes de vivienda libre y terciario.			
objetivos	Dotar al casco más antiguo con un conjunto de viviendas de protección pública de reducida dimensión, para jóvenes y mayores, que permita políticas de primera vivienda o de realojamiento temporal en régimen de alquiler o de cesión de uso por tiempo prefijado.			
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA PROTEGIDA Colectiva EQUIPAMIENTO			
	ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE			
	CONDICIONADO			
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa		
edificación	VIVIENDAS	max nº	la existente	
	PARCELA MÍNIMA	min m ²		
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²		2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²		
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m		
	PLANTAS	max nº		5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %		60
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m		5
observaciones	Las viviendas serán protegidas, de menos de 70 m ² útiles, de promoción pública, en régimen de alquiler o concesión administrativa.			
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION				

clase de suelo	nombre	zona			
URBANO TRANSFORMACIÓN	CENTRO SILVIO ABAD	53			
descripción	Área de propiedad pública dentro del casco, con espacios libres, aparcamiento subterráneo de barrio y locales para actividades de equipamiento, servicios, comercio.				
objetivos	Aprovechar la edificación existente potenciando los usos de servicio del barrio.				
USO	CARACTERÍSTICO ESPACIO LIBRE				
	ALTERNATIVO EQUIPAMIENTO PÚBLICO				
	CONDICIONADO				
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa			
edificación	VIVIENDAS	max	nº	la existente	
	PARCELA MÍNIMA	min	m²		
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m²		0.50
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m²		
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m		5
	PLANTAS	max	nº		1
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%		50
RETRANQUEO a lindero frontal	min	m			
observaciones					
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION					

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONVENIO	PILAR DE ABAJO	54	
descripción	Área en el lado Este de la N-I, separada por la autovía del ensanche del casco del PGAM'68 y PGOU'85; aunque se ha mantenido como Suelo no Urbanizable protegido, está siendo rodeada por usos urbanos, en actual ejecución por PAU y PP.		
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD bruta sobre U.E.	max	m ² /m ² 1.25
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m ²⁵
	PLANTAS sobre rasante N-I	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min min	m m
observaciones	<p>El volumen máximo construible de vivienda libre será del 67%.</p> <p>El volumen mínimo de vivienda protección pública será del 19%.</p> <p>El volumen mínimo de actividades económicas será del 14%.</p> <p>Según convenio urbanístico</p>		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO NO CONSOLIDADO	TEJAS VERDES	55	
descripción	Área de restauración en Suelo No Urbanizable del PGOU'85, al borde de la antigua N-I, con edificación y vegetación de interés que ha quedado enclavada entre los suelos urbanos y los que se encuentran en ejecución.		
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO VIVIENDA ALTERNATIVO CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS max n ^o PARCELA MÍNIMA min m ² EDIFICABILIDAD bruta (Plan Especial) max m ² /m ² 1,25 SUPERFICIE EDIFICABLE max m ² ALTURA DE LA EDIFICACIÓN max m PLANTAS max n ^o SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA max % RETRANQUEO a lindero frontal min m a otros linderos min m		
observaciones	<p>El volumen máximo construible se establece en 1,25 m²/m²c sobre la totalidad del Area de Ordenación, modulando el uso de vivienda libre en un máximo del 67% y los usos de actividades económicas en un mínimo del 14% (considerando que en el caso de optar por la realización del uso residencial previsto deberá contemplarse la realización de vivienda de protección pública en un mínimo del 19%), estos porcentajes se establecen sobre la base de la edificabilidad máxima bruta del ámbito, antes señalada. Se señalará la dimensión mínima de la vivienda en 100 m² construibles.</p> <p>Se establece en sótano la dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento para automóviles por vivienda y actividad económica, y por cada 100 metros cuadrados de edificación para cualquier uso distinto al de vivienda, y en uso de vivienda de protección pública reducirá dicho estándar a una plaza por vivienda, debiendo quedar vinculada registralmente una plaza a cada vivienda, en cualquiera de los casos.</p> <p>Se mantendrá el edificio existente "Tejas Verdes" y el uso de Restaurante del mismo en una parcela de 10.000m². Independientemente, a través del instrumento oportuno, se otorgará a la edificación existente el grado de protección adecuado para su conservación en sus características constructivas actuales, admitiéndose solamente obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación interior. La ordenación urbanística se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito será la totalidad de la Unidad de Ejecución, y mediante el sistema de compensación, con los correspondientes Proyectos de Urbanización, Compensación y Edificación.</p>		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	12AA	56	
descripción	Area predominantemente residencial programada por el PGOU'85 ordenada, urbanizada y equidistribuida en desarrollo del Plan		
objetivos	Regulación según planeamiento parcial aprobado: Plan Parcial 12AA.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	<p>Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial 12AA: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 15/5/1997 Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial: 29/7/98 Aprobación Definitiva 2ª Modificación Plan Parcial: 29/7/1998</p> <p>Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.</p>		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	1BB	57	
descripción	Area predominantemente terciaria-dotacional programada por el PGOU'85 ordenada, urbanizada y equidistribuida en desarrollo del Plan		
objetivos	Regulación según planeamiento parcial aprobado: Plan Parcial 1BB.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	<p>Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial 1BB: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 1/3/1993 Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial: 18/9/1997</p> <p>Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU. A tal efecto, los usos compatibles y condicionados tendrán la consideración de alternativos excepto el de vivienda de guardería que mantendrá sus condiciones.</p>		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
	AREA 58	58	
descripción			
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter		
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Documentación incorporada en ANEXO A: SUELO URBANO CON ORDENACIÓN CONSOLIDADA Z.O.59 Y U.E..14: MOSCATELARES		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
SUELO URBANO	OP3 MOSCATELARES	59	
descripción			
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter		
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min	m
observaciones	Documentación incorporada en ANEXO A: SUELO URBANO CON ORDENACIÓN CONSOLIDADA Z.O.59 Y U.E..14: MOSCATELARES Zona afectada por la Vía Pecuaria "Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas". CARGAS: Las derivadas del cumplimiento del CONCURSO de referencia OP 3 "MOSCATELARES"		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
	OP1 DEHESA VIEJA	60	
descripción			
objetivos			
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter		
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Documentación incorporada como ANEXO B: SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO Z.O.60 Y U.E.4: DEHESA VIEJA		
	Es necesario presentar una propuesta de modificación de trazado de la Colada del Abrevadero del Arroyo Viñuelas.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR AA	61	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector AA, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial Sector AA: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 5/12/1989 (exp 2/89) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR BB	62	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector BB, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
RETRANQUEO a lindero frontal	min	m	
observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector BB: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 17/11/1988 (exp 1/87) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR CC	63	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector CC, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector CC: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 29/12/1987 (exp 5/86) Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial Sector CC: 19 /9/1991 (exp 2/91) Aprobación Definitiva 2ª Modificación Puntual Plan Parcial Sector CC: 6/3/1995 (exp7/94) Aprobación Definitiva 3ª Modificación Puntual Plan Parcial Sector CC: 4/12/1996 (exp5/95) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR DD	64	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector DD, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial Sector DD: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 27/10/90 (exp 10/89) Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial Sector DD: 21/5/1998 (exp 10/97) Aprobación Definitiva 2ª Modificación Puntual Plan Parcial Sector DD: 5/10/1998 (exp10/98) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR EE	65	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante INDUSTRIAL/TERCIARIO, ordenada según Plan Parcial Sector EE, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio	
	ALTERNATIVO	Residencial Público/Restauración <i>DOTACIONAL</i>	
	CONDICIONADO	Vivienda (guardería 108m ² para implantaciones > 5000 m ²)	
zona acústica	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector EE: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 12/5/1988 (exp 8/86). Aprobación Definitiva 2ª Modificación Plan Parcial Sector EE: 20/7/1995 (exp7/95). Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9		
	Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU. A tal efecto, los usos compatibles y condicionados tendrán la consideración de alternativos excepto el de vivienda de guardería que mantendrá sus condiciones. Del ámbito queda excluida la manzana H (Z.O.47). El Sector tiene aún pendiente la ejecución de los espacios libres públicos ante la N-I.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR FF	66	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante INDUSTRIAL/TERCIARIO, ordenada según Plan Parcial Sector FF, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO		
	ALTERNATIVO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial Sector FF: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 5/12/1989 (exp 3/89). Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9. Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU. A tal efecto, los usos compatibles y condicionados tendrán la consideración de alternativos excepto el de vivienda de guardería que mantendrá sus condiciones.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	LA BUITRERA	67
descripción	Parcela propiedad municipal situada entre el polígono industrial/terciario Sur y la actuación terciaria/comercial Moscatelares, que ha ido perdiendo terreno para viarios y dotaciones colindantes, sin compensación.	
objetivos	Nueva calificación más adecuada a su situación entre usos terciarios y comerciales e integración con la actuación "Moscatelares".	
USO	CARACTERÍSTICO Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo	
	ALTERNATIVO EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal	min m
observaciones	Se desarrollará con un Estudio de Detalle que localice los usos, fije alineaciones, rasantes, volúmenes, trazados viarios y zonas ajardinadas; la superficie no ocupada de la parcela, viario o espacio libre se incorporará al dominio público, a ejecutar y mantener por la propiedad de la edificación. El aparcamiento será íntegramente subterráneo.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES		Página nº 158 de 193 A.P. JULIO 2001