

## ORDENANZA 14



- **Ámbito de aplicación**

Será de aplicación a la parcela de uso industrial existente I0.

- **Tipología edificatoria**

Se fija tipología edificatoria aislada según edificación del art. 5.6 de las Normas Urbanísticas de la NNSS vigentes en El Escorial.

- **Parcela mínima, frente mínimo y condiciones de parcelación**

La parcela I0 deberá desarrollarse en base a un proyecto unitario, si bien podrá edificarse en fases.

Podrá segregarse, únicamente en el caso de continuidad de la calle 1, en dos parcelas en las siguientes condiciones:

- Frente mínimo a viario: el resultante de la segregación por paso de calle.

- Edificabilidad: será la que corresponda proporcionalmente a la superficie de las parcelas resultantes de la segregación en base a la de la parcela original.

- Desarrollo: será obligatorio tramitar y obtener licencia de parcelación mediante el correspondiente Estudio de detalle y proyecto de parcelación.

- **Posición de la edificación**

La edificación se dispondrá libremente dentro de la zona marcada como área de movimiento en el plano P-2 Parámetros edificatorios, tanto sobre como bajo rasante.

Todas las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo a linderos, a la zona verde, ZV3, la dimensión mínima será de 6m. El retranqueo a parcelas CCM2 y CCM3 será como mínimo de 3m.

Las bandas de retranqueo a viario quedarán libres de edificación. Si hubiese distintos cuerpos de edificación mantendrán entre sí la separación suficiente para garantizar el adecuado soleamiento, ventilación e iluminación de los locales contenidos en su interior.

Los espacios libres privados en el interior de cada parcela deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

Se admiten patios de luces y ventilación en las condiciones marcadas en las vigentes NNSS de El Escorial o Planeamiento General que las sustituya.

# APROBACIÓN DEFINITIVA SESIÓN PLENO 27 JUL 2009



Se admiten patios ingleses siempre que estén dentro del área de movimiento de la edificación.

Se podrá resolver en todo o en parte la dotación de aparcamiento y carga y descarga en los espacios libres privados.

No se admite en estos espacios construcción alguna ni almacenamiento y depósito de materiales brutos o elaborados, residuos, ni ningún tipo de objetos debiendo quedar totalmente libres.

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima será la incluida en el área de movimiento.

- **Edificabilidad**

Será la indicada en los cuadros de la memoria del Plan y el plano P-2 Parámetros edificatorios.

La edificabilidad total sobre rasante es de 3000,00 m<sup>2</sup>e, sobre superficie de aprcela de 7349,00 m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad, en caso de segregación en dos parcelas según las condiciones definidas anteriormente, será proporcional a las superficies resultantes.

- **Alturas permitidas**

La altura máxima de la edificación sobre rasante se fija como máximo en planta baja; y entreplanta. La planta baja se situará siempre en una cota entre +0,10 y 1,30 con respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Bajo rasante se podrá construir una planta destinada a satisfacer la condición de aparcamiento.

En el caso de construcción de entreplanta se fija una altura libre mínima de 2,70m bajo y sobre la misma, o en su caso la que marque la normativa sectorial de aplicación.

En caso de no construcción de entreplanta, la altura libre mínima será de 4,00m.

Se admiten tipologías especiales de cubierta adecuadas al uso y a la imagen general del ámbito y la zona urbana en los alrededores y siempre dentro de la envolvente fijada en las NNSS.

Se permiten por encima del plano de cubierta aquellos elementos técnicos necesarios para el funcionamiento de la industria. Estos elementos técnicos deberán ser previstos y

# APROBACIÓN DEFINITIVA SESIÓN PLENO

27 JUL 2009



tenidos en cuenta en el proyecto e integrados convenientemente en el volumen y composición final del edificio.

- **Usos autorizados**

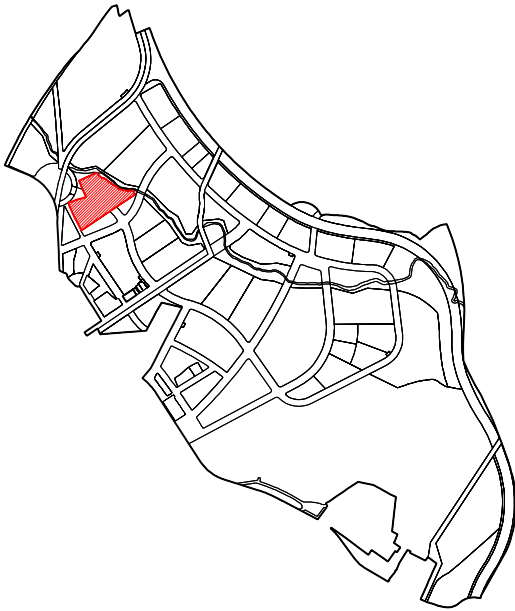
- Uso industrial, clase industria ordinaria y talleres, categorías 1ª y 2ª; clase almacenamiento, categorías 7ª y 8ª.
- Terciario oficinas, categoría 2ª y 3ª al servicio del uso principal y una superficie no superior al 20% de la de éste.
- Uso Industrial garaje aparcamiento categoría 11ª asociados a otros usos, con la dotación y condiciones particulares indicadas en las NNSS o Planeamiento General que las sustituya vigentes en El Escorial, y en cualquier caso en una cuantía mínima de 1,5 plazas por cada 100m<sup>2</sup> edificables, situadas en el interior de la parcela, de acuerdo con el art. 36.6.c de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

- **Usos prohibidos**

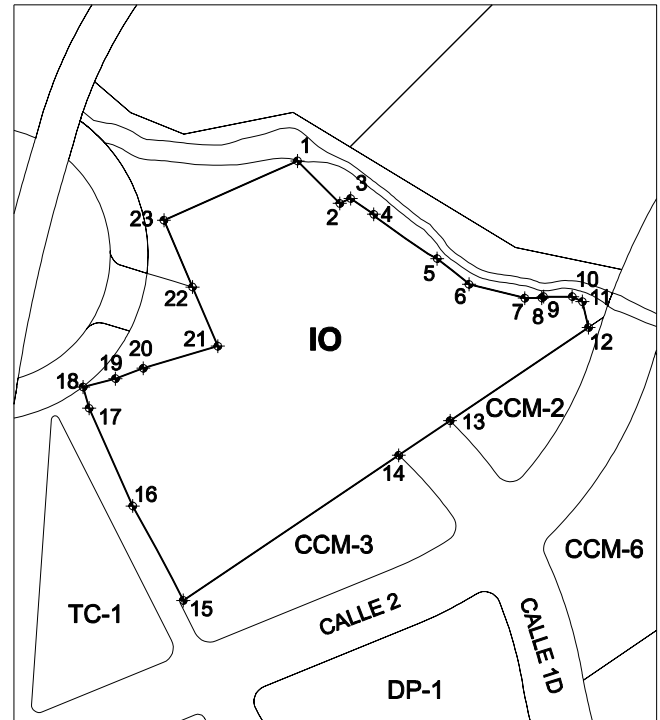
Todos los demás.

En cualquier caso se admite la venta directa al público de los productos elaborados en las industrias o almacenados.

## LOCALIZACIÓN



## DELIMITACIÓN. ESCALA 1:2.000



## DESCRIPCIÓN

**Descripción de Registro.**

Finca nº 1.001 del registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2. Naturaleza de la finca rústica. Referencia catastral 28054000001300026EL. Superficie: del terreno, setenta áreas, dieciséis centiáreas. Polígono: 0, Parcela: 0. Linderos: Norte, Calleja que va a la Huerta de la Peña; Sur, Juan Anselmo del Monte; Este, María Arango; Oeste, Calle que va al Camino de la Tejera. Resto inscrito sin describir después de una segregación de una porción que ha sido expropiada.

**Descripción en el Sector 1 "Ensanche". El Escorial.**

Parcela de superficie total de **7.349,00** metros cuadrados, situada en el término municipal de El Escorial, en el Sector 1 "Ensanche". Desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Al Noreste; con zona verde en línea quebrada de longitud total 140,06m.
- Al Sureste; con parcela CCM-2 en línea recta de 44,17m, con viario público en línea recta de 16,38m y con parcela CCM-3 en línea recta de 68,74m.
- Al Suroeste; con viario público en línea quebrada de longitud total de 62,5m.
- Al Noroeste; con viario de público en línea quebrada de longitud total 54,27m, y con zona verde en línea quebrada de longitud total 57,89m.

## CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

USO CARACTERÍSTICO	<b>INDUSTRIAL EXISTENTE</b>
ORDENANZA	<b>14</b>
MEDICIÓN	<b>7.349,00 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>

## DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

## DATOS REGISTRALES

Finca nº	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
1001				

## DATOS CATASTRALES

Naturaleza	Polígono	Parcela	Referencia catastral
Rústica	0	0	28054000001300026EL

