



HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678802 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2005
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2506453D088D2CD49A7

PLAN ESPECIAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL SUELO URBANO. CALLE FRESADORES

BLOQUE IV RESUMEN EJECUTIVO

24031

ORDENACION DE LA MANZANA CATASTRAL 31182
c/FRESADORES-c/HERREROS-c/TORNEROS (ARROYOMOLINOS)

Documentos
Incluidos:

Emplazamiento:

c/Fresadores-c/Herreros-c/Torneros
POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFUENTES
CP 28939.Arroyomolinos (Madrid).

Cliente:

CLUSO IBERICA S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso

Arquitecto

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506787020 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaria-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABAA0B2

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2506453D088D2CD49A7

ÍNDICE

1.	CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA	4
1.1.	GENERALIDADES	4
1.2.	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	4
1.3.	SITUACIÓN Y ÁMBITO.....	4
1.4.	PLANEAMIENTO VIGENTE	5
2.	CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN	11
2.1.	PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL PLAN ESPECIAL.....	11
2.1.	COMPARATIVA DE LAS PREVISIONES DE LAS NNSS Y LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL.....	16
2.1.1.	LAS REDES PÚBLICAS.....	16
2.1.2.	LA RELACIÓN CON EL ENTORNO COLINDANTE	16
2.1.3.	LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA	16
2.2.	TABLA RESUMEN NUEVA ORDENACIÓN.....	16
3.	CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS.....	18

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067882025
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2506453D088D2CD49A7

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO CALLE FRESADORES

CP28939 ARROYOMOLINOS (MADRID)

BLOQUE IV RESUMEN EJECUTIVO

Emplazamiento: c/Fresadores -c/Torneros -c/Herreros.
Promotor/Propiedad: CLUSO IBÉRICA S.L.
Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2025

1. CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.1. GENERALIDADES

El municipio de Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas de manera definitiva el 24 de septiembre de 2001, en adelante NNSS. El ámbito que nos ocupa está además afectado por el Área de planeamiento en desarrollo APD-3 Valdefuentes que proviene a su vez del Plan Parcial Valdefuentes, que fue aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 25/05/1999.

El Plan Parcial establece como uso característico el Industrial, ordenanza/clave 5 de las NNSS y la ejecución del planeamiento a través de Proyecto de Compensación por iniciativa privada.

1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente Plan Especial de Mejora del Medio Urbano calle Fresadores, es definir las condiciones urbanísticas aplicables en las parcelas que quedan contenidas dentro de la manzana circunscrita por las calles Fresadores / Herreros /Torneros. Con el fin de proporcionar un sentido normativo unitario a las diferentes parcelas que forman la manzana de manera que se aplique en todas ellas los mismos parámetros. De este modo se posibilita el desarrollo de parcelas de forma independiente o el desarrollo de toda la manzana entendida como una entidad, que es la finalidad última del presente Plan.

Por otra parte el P.E. no incrementa la edificabilidad del ámbito, ni el número de viviendas; la propuesta se circunscribe a un caso concreto de una única manzana, materialmente es dimensionalmente de escaso alcance y entidad, ya que el ámbito tiene una superficie de 5522 m²; se pretende una mejora del régimen de los usos ya admitidos por el Plan General; por lo que debe entenderse que el mismo, no constituye una Modificación Puntual del Plan General y, en aplicación del art.10 de la Ley 11/2022, no precisa del trámite de evaluación ambiental

1.3. SITUACIÓN Y ÁMBITO

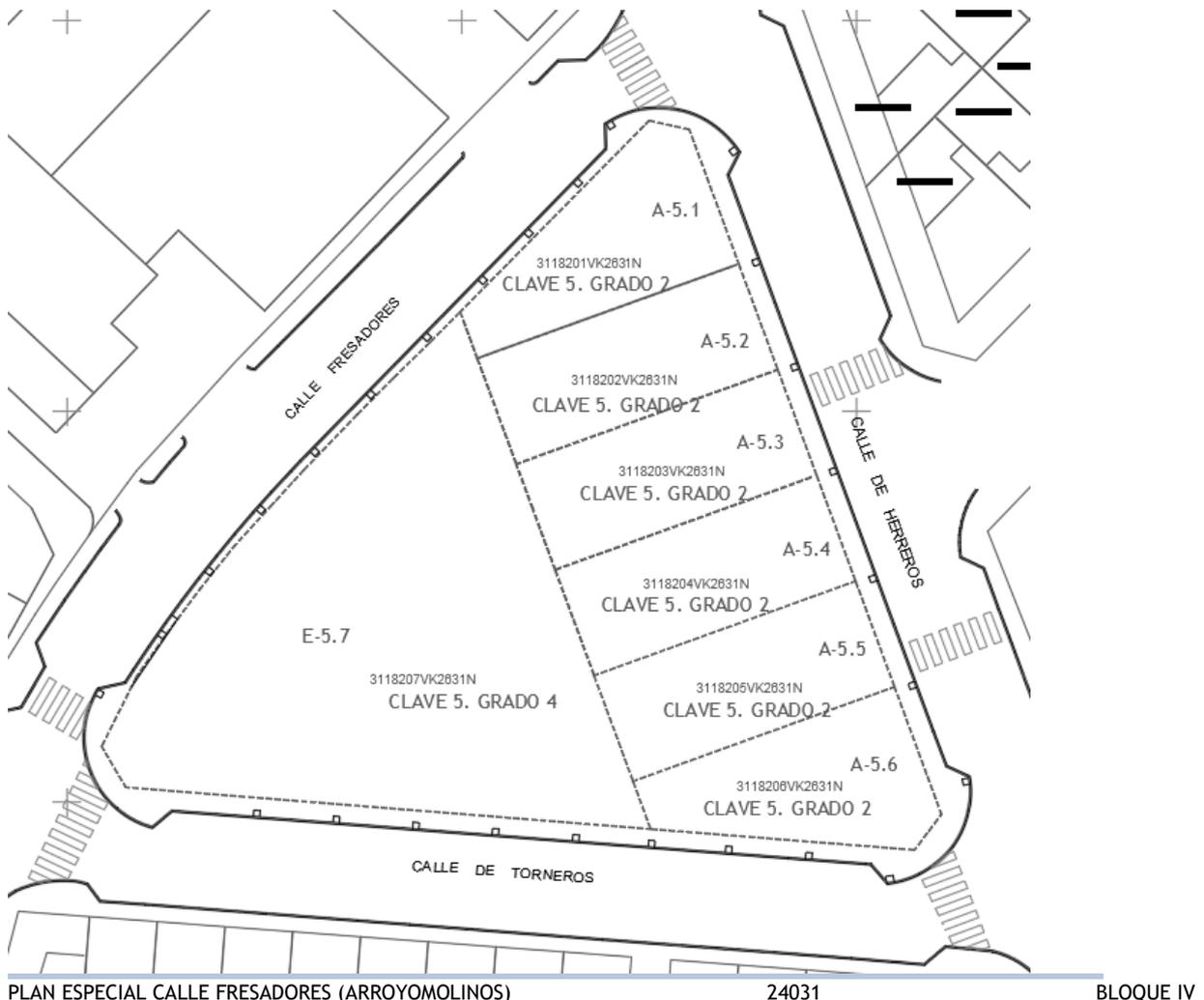
El ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano de calle Fresadores, está formado por una manzana completa compuesta por un total de 7 parcelas de titularidad privada. Las parcelas suman un área registral total de **5.522,00 m²** de superficie (cinco mil quinientos veintidós metros cuadrados).

El ámbito tiene una forma triangular, con uno de sus vértices ubicado prácticamente en dirección norte pura. Los vértices están achaflanados para resolver los encuentros de cruces de calle, lo que impide que se genere un triángulo prácticamente equilátero. Cada lado del triángulo se alinea a una calle, generando las siguientes lindes:

- Norte: esquina calle Fresadores con calle de Herreros, línea recta de 4,78 metros de longitud.
- Este (con componente norte): con calle de Herreros una línea recta de 94,76 metros de longitud.
- Sureste: esquina calle de Herreros con calle Torneros, una línea recta de 4,82 metros de longitud.
- Sur (con componente oeste): con calle de Torneros, una línea recta de 100,8 metros de longitud.
- Suroeste: esquina calle de Torneros con calle Fresadores, una línea recta de 6,41 metros de longitud.
- Oeste (con componente norte): con calle Fresadores una línea ligeramente curva de 106 metros de longitud.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

Conforme a las Normas Subsidiarias de Arroyomolinos, sobre las parcelas que componen el ámbito objeto del presente plan se aplica la Clave 5 Industria y almacenes, en sus grado 2 en la mayoría de las parcelas excepto en una donde se aplica el grado 4.



NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678808 en PDF
 Ayuntamiento de Arroyomolinos
 Patricia Mata
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 Vicesecretaria-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2506453D088D2CD49A7
 FECHA DE FIRMA: 06/06/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
 6BC039D6C03C39246C434457146B7D2735532835
 DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

CLAVE 5, INDUSTRIA Y ALMACENES.

a) Art.6.81 Definición.

Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio entendiendo como tal los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semielaboradas como al almacenamiento de las mismas. Se establece cuatro grados dentro de la presente clave:

Grado 1. Mininave. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.

Grado 2. Nave adosada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales

Grado 3. Nave pareada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar edificaciones pareadas o exentas con adosamiento a un único lindero o a dos linderos contiguos.

Grado 4. Industria Exenta. Correspondiente a las instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas.

b) Art. 6.82. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable para cada grado:

TAMAÑO DE PARCELA (m ²)		
IDENTIFICACIÓN	MINIMO	MAXIMO
Grado 1º Mininave	3.000	30.000
Grado 2º Nave adosada	500	5.000
Grado 3º Nave pareada	1.500	6.000
Grado 4º Industria exenta	2.500	libre

c) Art. 6.83. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)		
IDENTIFICACIÓN	MINIMO	MAXIMO
Grado 1º Mininave	---	Libre
Grado 2º Nave adosada	10	50
Grado 3º Nave pareada	20	80
Grado 4º Industria exenta	35	Libre

d) Art. 6.84. Alineaciones de la edificación.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

e) Art. 6.85. Retranqueo mínimo.

Los retranqueos en ningún caso serán menores:

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
 6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
 DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2
 FECHA DE FIRMA: 06/06/2025
 06/06/2025
 03/09/2025
 PUESTO DE TRABAJO: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678828 en PDF
 Sello de Organo Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2506453D088D2CD49A7

RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)		
IDENTIFICACIÓN	FRENTE	RESTO
Grado 1º Mininave	5	0-5 (*)
Grado 2º Nave adosada	5	0-5 (*)
Grado 3º Nave pareada	5	5 (**)
Grado 4º Industria exenta	5	5

(*) Se admite adosamiento a linderos o entre medianeras

(**) Se admite adosamiento a un lindero lateral de acuerdo entre propietarios o por promoción conjunta.

En todos los grados, excepto en las parcelas lindantes con el nuevo acceso rodado a Arroyomolinos, en el lindero trasero, cuando además sea límite del polígono, se permitirá el adosamiento de la edificación a dicho lindero trasero.

En los grados 1 y 2, en parcelas localizadas en esquinas de manzana, uno de los linderos frente de calle tendrá la consideración de lindero lateral permitiéndose adosar la edificación a un lindero, previo informe favorable del Ayuntamiento.

En todos los grados cuando se interrumpa la edificación a causa de la limitación de la línea de fachada de 80m el retranqueo a la linde lateral será como mínimo de 2m

f) Art. 6.86. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

g) Art. 6.87. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.

OCUPACIÓN MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	%
Grado 1º Mininave	70%
Grado 2º Nave adosada	65%
Grado 3º Nave pareada	65%
Grado 4º Industria exenta	65%

h) Art. 6.88. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible de parcela neta será.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	m ² /m ²
Grado 1º Mininave	0,70
Grado 2º Nave adosada	0,65
Grado 3º Nave pareada	0,65
Grado 4º Industria exenta	0,65

i) Art. 6.89. Superficie máxima construible.

En todos los grados la edificación deberá fragmentarse cada 80m de longitud de fachada, estableciendo los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos 4m de ancho.

j) Art. 6.90. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	m
Grado 1º Mininave	9,00
Grado 2º Nave adosada	9,00
Grado 3º Nave pareada	12,00
Grado 4º Industria exenta	12,00

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos, la actividad productiva y almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativa y de servicio complementarias del proceso productivo.

Altura libre de plantas de la edificación entre la cara superior e inferior de forjados garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

3.50m en las áreas administrativas y de servicio.

4.50m libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

En todos los casos se permitirá reducir la altura libre anterior con falsos techo, decoración, conducciones, etc...

k) Art. 6.91. Usos permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza Clave 5. Industria y Almacenes se estará a:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C66851061374E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Origen
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067882025
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2506453D088D2CD49A7

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA	Notación	Cond.
Tipo	Categoría	DE LOS USOS	Aparcamiento	Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	---	---	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	2
	2b. Locales Comerciales	Complementario	1 Plaza/100 m ² c	3
	2c. Agrupación Comercial	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	3
	2d. Grandes Centros.	Alternativo	1 Plaza/25 m ² c	3
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m ² c	3
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
C.Reunion	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m ² c	3
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	3
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	3
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	3
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	Principal	1 Plaza/100 m ² c	4
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	Principal	1 Plaza/100 m ² c	4
	3. Industria en poligono	Principal	1 Plaza/100 m ² c	4
	4. Almacenaje y Talleres	Principal	1 Plaza/100 m ² c	4
USO ZONA VERDE				
	1. Areas A Jardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2. instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <8 plazas ó <200m ²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & via publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. instalaciones habitables	Complementario	---	3

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

- 1_Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones a razón de 1 vivienda en los grados 3º y 4º, en los grados 1º y 2º hasta un máximo del 10% de las superficie destinada a uso industrial y almacén sin superar en ningún caso 100m²c de uso residencial.
- 2_En planta baja de la edificación o edificio exclusivo.
- 3_En edificio exclusivo.
- 4_Con una reserva de plazas de aparcamiento dentro de la parcela de:

DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Grado	Vehículos ligeros	Vehículos medios*	Vehículos pesados
1º	Cada 100 m ² constr.	Cada 1.500 m ² constr.	—
2º	Cada 250 m ² constr.	Cada 600 m ² constr.	—
3º y 4º	Cada 300 m ² constr.	Cada 600 m ² constr.	Cada 1.500 m ² constr.

* Dimensión plaza 4,5m x 8,10 m

** Dimensión plaza 4,5m x 15,0m

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL

l) Art. 6.92. Límites de emisión de ruido al ambiente exterior.

A los efectos del control de ruidos previsto en el decreto comunitario 78/99 de regulación de la contaminación acústica de la CAM se establece que ningún emisor podrá producir unos niveles de emisión de ruido al ambiente exterior, medidos tal como prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA _{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
5. Industria	Residencial Exclusivo	—	—
	Residencial c/Servicios	—	—
	Hospedaje	—	—
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	—	—
	Sanitario	40	30
	Industrial	60	55

Para otras actividades los limites serán los establecidos por usos similares a los regulados

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D273552835
DFA0A94C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678822 en PDF
Sello de Origeno
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2506453D088D2CD49A7

Grado 1. Mininave. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.

Grado 2. Nave adosada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales

Grado 3. Nave pareada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar edificaciones pareadas o exentas con adosamiento a un único lindero o a dos linderos contiguos.

Grado 4. Industria Exenta. Correspondiente a las instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas.

PARCELA MÍNIMA

TAMAÑO DE PARCELA (m ²)		
IDENTIFICACIÓN	MINIMO	MAXIMO
Grado 1º Mininave	3.000	30.000
Grado 2º Nave adosada	500	5.000
Grado 3º Nave pareada	1.500	6.000
Grado 4º Industria exenta	2.500	libre

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)		
IDENTIFICACIÓN	MINIMO	MAXIMO
Grado 1º Mininave	---	Libre
Grado 2º Nave adosada	10	50
Grado 3º Nave pareada	20	80
Grado 4º Industria exenta	35	Libre

ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

RETRANQUEO MÍNIMO

Los retranqueos en ningún caso serán menores:

RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)		
IDENTIFICACIÓN	FRENTE	RESTO
Grado 1º Mininave	5	0-5 (*)
Grado 2º Nave adosada	5	0-5 (*)
Grado 3º Nave pareada	5	5 (**)
Grado 4º Industria exenta	5	5

FONDO EDIFICABLE MÁXIMO

No se fija fondo edificable máximo.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA NETA

La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.

OCUPACIÓN MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	%
Grado 1º Mininave	70%
Grado 2º Nave adosada	65%
Grado 3º Nave pareada	65%
Grado 4º Industria exenta	65%

- **Superficie máxima construible**

La superficie máxima construible de parcela neta será.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	m ² /m ²
Grado 1º Mininave	0,70
Grado 2º Nave adosada	0,65
Grado 3º Nave pareada	0,65
Grado 4º Industria exenta	0,65

En todos los grados la edificación deberá fragmentarse cada 80m de longitud de fachada, estableciendo los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos 4m de ancho.

- **Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	m
Grado 1º Mininave	9,00
Grado 2º Nave adosada	9,00
Grado 3º Nave pareada	12,00
Grado 4º Industria exenta	9,00

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos, la actividad productiva y almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo.

Altura libre de plantas de la edificación entre la cara superior e inferior de forjados garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

3.50m en las áreas administrativas y de servicio.

4.50m libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

En todos los casos se permitirá reducir la altura libre anterior con falsos techo, decoración, conducciones, etc.

- **Usos permitidos.**

A efecto de la tolerancia de usos la ordenanza Clave 5. Industria y Almacenes de aplicación en el ámbito ordenado bajo el presente Plan Especial será:

superficies al servicio de la plataforma comercial que aunque pudieran ser usados por los clientes no pueden entenderse como superficie comercial al no exponer o expedir productos, tales como aparcamiento, pasillos, vestíbulos, hall, aseos, ...

En cualquier caso, la dotación mínima no podrá ser inferior a 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos atendiendo a la superficie total construida excluyendo la superficie construida destinada exclusivamente a aparcamiento y sus espacios servidores.

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

1_Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones a razón de 1 vivienda en los grados 3º y 4º, en los grados 1º y 2º hasta un máximo del 10% de la superficie destinada a uso industrial y almacén sin superar en ningún caso 100m²c de uso residencial.

2_En planta baja de la edificación o edificio exclusivo.

3_En edificio exclusivo.

4_Con una reserva de plazas de aparcamiento dentro de la parcela de:

DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Grado	Vehículos ligeros	Vehículos medios (*)	Vehículos pesados (**)
1º	1,5 plazas cada 100 m ² constr.	1 cada 1500 m ² constr.	-
2º	1,5 plazas cada 100 m ² constr.	1 cada 600 m ² constr.	-
3º y 4º	1,5 plazas cada 100 m ² constr.	1 cada 600 m ² constr.	1 cada 1500 m ² constr.

(*) Dimensión mínima de plaza 4,5m x 8,10m.

(**) Dimensión mínima de plaza 4,5m x 15,00m.

- Límites de emisión de ruido al ambiente exterior.

A los efectos del control de ruidos previsto en el decreto comunitario 78/99 de regulación de la contaminación acústica de la CAM se establece que ningún emisor podrá producir unos niveles de emisión de ruido al ambiente exterior, medidos tal como prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MÁXIMOS (en LA _{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
5. Industria	Residencial Exclusivo	---	---
	Residencial c/Servicios	---	---
	Hospedaje	---	---
	Oficinas conpúblico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	---	---
	Sanitario	40	30
	Industrial	60	55

Para otras actividades los límites serán los establecidos por usos similares a los regulados.



3. CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS

No procede.