

PLAN ESPECIAL

DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE

Aprobación Inicial. Noviembre 2025.



Excmo. Ayuntamiento de Algete

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	5
3.	MARCO LEGAL. ALCANCE Y CONTENIDO.	8
4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	12
4.1.	Alternativa 1	12
4.2.	Alternativa 2.	12
4.3.	Alternativa 3	12
5.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	13
6.	ANÁLISIS DE LA DINÁMICA COMERCIAL DEL MUNICIPIO.....	15
6.1.	Introducción	15
6.2.	Contexto socioeconómico de Algete.....	16
6.3.	Aspectos urbanísticos que inciden en el desarrollo comercial del municipio	18
6.3.1.	El uso comercial y otros usos terciarios.	19
6.3.2.	Zonas de ordenanza residenciales que acogen usos comerciales.	26
6.3.3.	El uso residencial en planta baja.....	30
6.3.4.	Condiciones del uso residencial.	34
6.3.5.	Consideración de planta baja, semisótano, sótano.....	38
6.3.6.	Implantación de trasteros.....	42
6.3.7.	Plan Parcial “S-5”	43
6.3.8.	Centro comercial “Los Palomares”	45
6.3.9.	Plan Parcial “S-4”	47
6.4.	Análisis de la situación de los locales comerciales por zonas	48
6.5.	Conclusiones generales del análisis de las áreas comerciales.....	68
6.6.	Zonas a preservar	68
7.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL.....	70
8.	PROPUESTAS.....	73
8.1.	Definición de planta baja.	74
8.2.	Usos en planta baja e inferiores	76
8.3.-	Condiciones de implantación.....	80
8.4.-	Dotación de aparcamientos.....	81
9.	CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AMBIENTALES.....	82
10.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	83
11.	ESTUDIO DE IMPACTOS	85
11.1.	Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras	85
11.2.	Impacto sobre el menor, la infancia y la adolescencia.....	85
11.3.	Impacto por razón de género	85
11.4.	Impacto sobre la familia	85
11.5.	Impacto por razón de orientación sexual	86
12.	PLAN DE ETAPAS.....	86
	NORMAS URBANÍSTICAS	87

1.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	88
	Ámbito de aplicación	88
	Vigencia del Plan Especial	88
	Efectos del Plan Especial.....	88
	Competencias e Interpretaciones.....	88
2.	NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS, COMPLEMENTARIAS A LAS VIGENTES.....	89
2.1.	Alcance y ámbito de las Normas Particulares	89
2.2.	Planta Baja, Planta Semisótano y Planta Sótano.....	89
2.3.	Condiciones de uso en Planta Baja e inferiores.	91
2.4.	Condiciones de implantación.....	96
2.5.	Condiciones para el Centro Comercial “Los Palomares”	102
3.	FICHAS PORMENORIZADAS POR EDIFICACIONES.....	103
PLANOS.....		104
ANEXO 1:		
ANÁLISIS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES DEL ÁMBITO		106

1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en Algete es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por parte de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOCM nº 71, de 25 de marzo de 1999).

Tras ello, se aprobaron dos subsanaciones al PGOU, en las siguientes fechas:

- Resolución de 23 de abril de 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Algete, en diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas que fueron objeto de aplazamiento por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 4 de febrero de 1999, al haberse subsanado las deficiencias detectadas en los mismos, promovido por el Ayuntamiento de Algete.
- Resolución de 23 de mayo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hacen públicos acuerdos adoptados por la Comisión de Urbanismo de Madrid en fecha 7 de mayo de 2003 y por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en fecha 22 de mayo de 2003, relativos al Plan General de Ordenación Urbana de Algete y Catálogo de Bienes Protegidos, promovidos por el Ayuntamiento de Algete.

Con posterioridad, se han aprobado diversas Modificaciones Puntuales, con objetivos variados, dentro del municipio.

Desde entonces se han ido aprobando diferentes figuras de planeamiento de desarrollo, como son Planes Parciales y Planes Especiales.

Es de especial mención el Plan Parcial S-5, pues afecta a algunas de las edificaciones analizadas:

- Plan Parcial “Sector V” del Plan General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado mediante Decreto de Alcaldía Presidencia, con fecha 30 de diciembre de 1999, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 9 de fecha 12 de enero de 2.000.

También hay que tener en cuenta el Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algete, ya que se incorpora al Plan General como al API-2, pues afecta a algunas de las edificaciones analizadas:

- Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algete, aprobado mediante Resolución de 22 de agosto de 1994, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Política Territorial, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 278 de fecha 23 de noviembre de 1994.

A su vez, este documento se vio afectado por las siguientes modificaciones:

- Modificación del Plan Parcial del Sector 4, aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 29 de noviembre de 2001, publicada en el B.O.C.M. nº 294 de fecha 11 de diciembre de 2001.
- Modificación del Plan Parcial del Sector 4, aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2004, publicada en el B.O.C.M. nº 242 de fecha 11 de octubre de 2004.

2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Ayuntamiento de Algete encarga el Servicio de redacción de un Plan Especial de Uso en Locales y Edificios Comerciales en el Casco Urbano de Algete, mediante procedimiento de adjudicación abierto simplificado y tramitación ordinaria (Expte. 441/2024).

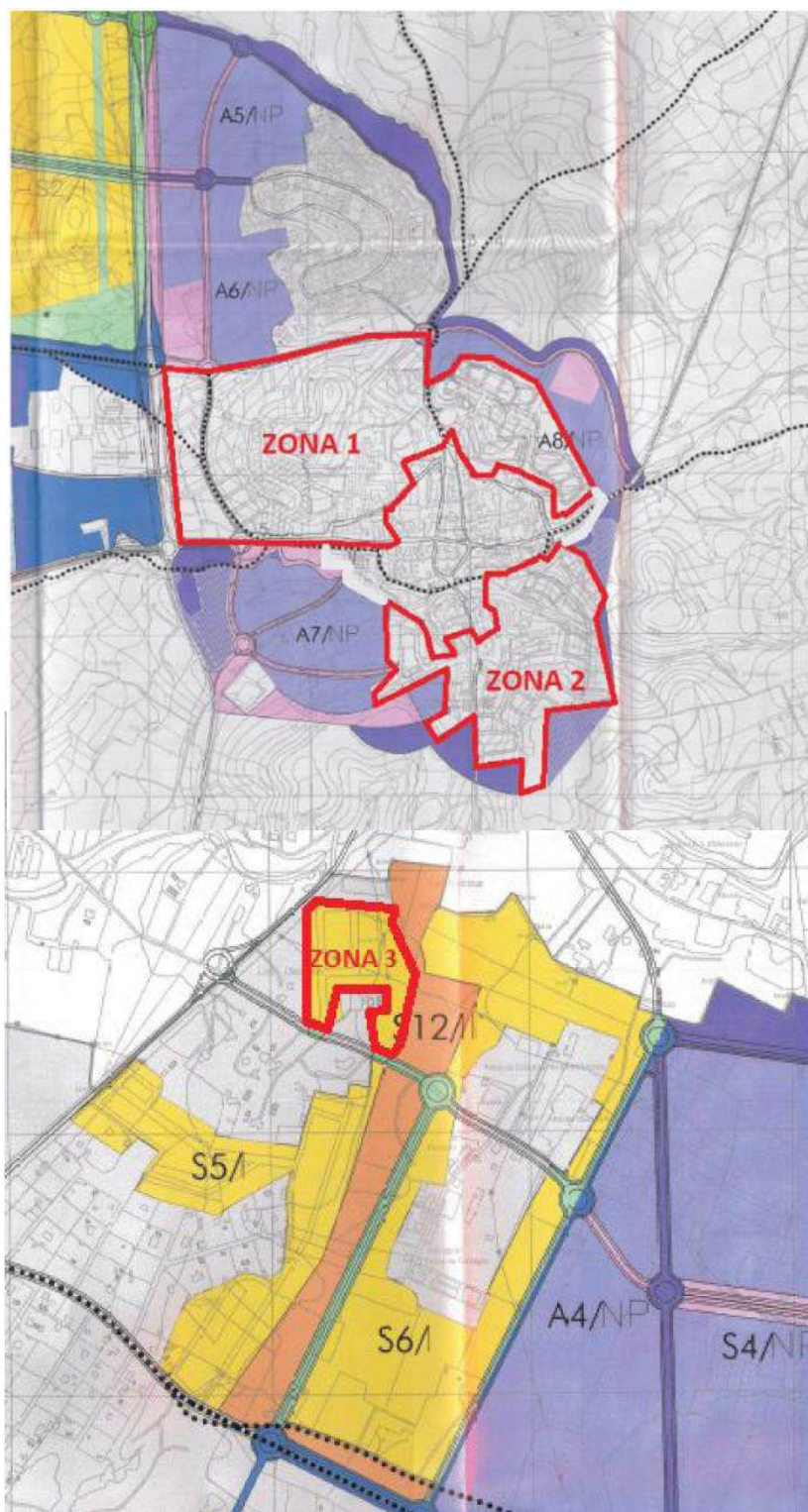
La motivación para el presente Plan Especial deriva de la necesidad de actualizar y flexibilizar la normativa aplicable a locales comerciales y otros suelos en el ámbito urbano calificados como terciarios-comerciales. También es necesario estudiar, en general, las peculiaridades de la mayoría de los locales y su posible adaptación al P.G.O.U. de Algete.

A modo de ejemplo, debido a los desniveles existentes en muchas zonas del municipio, hay locales con fachada completa al exterior sobre rasante, pero quedan por debajo de ésta en otros linderos, o tienen entreplantas o zonas con una altura libre levemente inferior a la permitida, etc. Es necesario estudiar la posibilidad de fijar nuevas condiciones de implantación más flexibles, que, respetando las condiciones básicas de higiene y de seguridad, permitan que la mayor parte de ellos puedan ser aprovechados.

Los cambios en el modelo económico, con el desplazamiento del comercio a grandes centros comerciales y plataformas logísticas, han supuesto que una gran proporción de los locales y suelos con usos comerciales estén vacíos. Solo en las zonas afectas por la ordenanza 1 del PGOU –que corresponden con el casco antiguo- se permite su transformación en viviendas, el uso alternativo más demandado.

Por lo tanto, una de las finalidades del Plan Especial es el estudio de la realidad de estos espacios en relación a la dinámica comercial del municipio, para establecer si es necesario fijar alguna zona donde sea imprescindible la reserva de locales para pequeño comercio y, en general, establezca parámetros adecuados que permitan el desarrollo de usos alternativos, principalmente vivienda, dentro de las capacidades de cambio y mejora admitidas por la legislación aplicable para los Planes Especiales en el contexto del municipio de Algete.

Se establecen 3 áreas de análisis: Zonas 1, 2 y 3, que se incluyen en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares con la siguiente definición gráfica:



Situación de las áreas de análisis sobre planos de Algete: Zonas 1, 2 y 3.

La delimitación del Plan Especial forma, por lo tanto, un ámbito discontinuo constituido por tres áreas diferenciadas:

○ **Zona 1**

La Zona 1 se encuentra al norte del “casco antiguo”, en contacto directo con el mismo y sin ninguna discontinuidad física.

Esta zona cuenta con edificios de vivienda colectiva edificados en los años 70, 80 y 90, que acogen también usos comerciales en el zócalo edificatorio, y que cuentan con características tipológicas muy variadas.

Esta área cuenta con fuertes pendientes que condicionan la experiencia urbana de la misma, con una altitud mayor en su extremo norte.

○ **Zona 2**

La Zona 2 se encuentra al sur del “*casco antiguo*”, según la definición de las ordenanzas del Plan General.

Esta zona supone un área de ensanche del casco tradicional, formada por edificios de vivienda colectiva edificados en los años 70 y 80 principalmente, que son los que acogen usos comerciales en el zócalo edificatorio.

Está separada físicamente del casco por el Arroyo de Valdepalacio, y se asienta sobre una topografía ascendente hacia su extremo sur.

○ **Zona 3**

La Zona 3 constituye un área aislada, en un desarrollo urbano sin contacto con el núcleo de Algete. Se desarrolló bajo el Plan Parcial S-5, también conocido como “*Sector V*” del Plan General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado mediante Decreto de Alcaldía Presidencia, con fecha 30 de diciembre de 1999, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 9 de fecha 12 de enero de 2.000.

En el área las edificaciones residenciales con bajos comerciales están bajo la ordenanza “*Residencial Multifamiliar V.P.O.*”.

3. MARCO LEGAL. ALCANCE Y CONTENIDO.

El marco legal bajo el que se elaborarán los trabajos descritos es el planeamiento vigente en el municipio, y la legislación que es de aplicación desde el punto de vista urbanístico, y en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En particular dentro de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación lo que en ella se establece para los Planes Especiales, en particular a lo dispuesto en sus artículos 50, 51, 52, 59 y 61, relativos a su Función, Contenido y Tramitación.

El presente Plan Especial se promueve por iniciativa del Ayuntamiento de Algete, con los siguientes objetivos:

- Estudio de la situación actual de los locales y usos del zócalo urbano de las edificaciones residenciales colectivas situadas en el ámbito del Plan.
- Análisis urbanístico de las posibilidades de uso en estas edificaciones del zócalo urbano.
- Flexibilización de la definición de planta baja en estas edificaciones.
- Flexibilización de los usos a implantar en el zócalo urbano.
- Fijación, si procede, de alguna zona de reserva de locales comerciales para pequeño comercio.
- Flexibilización de las condiciones de implantación de los usos.

El Plan Especial es un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo según se recoge en el Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se estará a lo dispuesto por dicha Ley en cuanto a las determinaciones que deben recoger este tipo de instrumentos de planeamiento.

En el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establece la función que deben tener los Planes Especiales, y que son las siguientes:

“a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley

(...)

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.

d) Conservar, proteger y rehabilitar el patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.”

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Artículo 1 y como objeto de esta ley, se nombra la regulación de las condiciones básicas que garanticen:

“b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”

Así pues, dado que el objeto del presente Plan Especial es el estudio de la situación del zócalo urbano de las edificaciones que acogen locales comerciales en el área delimitada, para promover una mayor vitalidad del tejido urbano, como forma de asegurar una mayor calidad de vida urbana a través de la flexibilización de usos e implantación en estos zócalos de relación entre la edificación y el espacio público, se entiende que este es el instrumento preciso en función de lo establecido en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que define como objeto la modificación de la ordenación establecida en el suelo urbano, con el objetivo de asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida urbana.

En el Plan General de Algete se remite a los fines y contenido del “artículo 85 de la Ley del Suelo”, lo que puede ser una referencia errónea al “*Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*”, donde, en sus artículos 78 a 86 se refiere a las “*particularidades de los Planes Especiales*”.

Se da así, por lo tanto, la conveniencia y oportunidad de redactar el presente Plan Especial con el objeto de establecer las condiciones de desarrollo sobre estos suelos incluidos dentro del Suelo Urbano Consolidado del municipio de Algete.

Se entiende la actuación del Plan Especial como dentro del “interés general” del municipio, al procurar revitalizar las áreas urbanas delimitadas, a través de una flexibilización de los usos de los zócalos urbanos que promuevan la vitalidad de estas áreas y, por tanto, una mayor calidad de vida urbana.

- **Alcance y contenido.**

La formulación del presente Plan Especial se efectúa por el Ayuntamiento de Algete en ejercicio de sus competencias.

Como ya se ha mencionado en el punto anterior, es objeto del Plan el estudio de la situación del zócalo urbano de las edificaciones que acogen locales comerciales en el área delimitada, para promover una mayor vitalidad del tejido urbano como forma de asegurar una mayor calidad de vida urbana, a través de la flexibilización de usos e implantación en estos zócalos de relación entre la edificación y el espacio público.

El presente Plan Especial se ajusta al contenido y condiciones fijadas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en particular a lo dispuesto en los artículos 50, 51 y 52, que se transcriben parcialmente a continuación:

- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

(...)

2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

3. Además de lo establecido en el apartado anterior, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo podrán, basándose en los principios de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3, alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley.

4. Los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras b), c) y d) del apartado 1 de este artículo, deberán formularse exclusivamente por las Administraciones públicas cuando alteren determinaciones estructurantes.

5. En cualquier caso, cualquier plan especial que altere las determinaciones estructurantes, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración. Ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo de Madrid que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes. Este informe deberá emitirse en un plazo de tres meses, debiendo entenderse desfavorable en caso de no haberse emitido. En el caso de ser necesaria la aprobación definitiva por algún órgano de la Comunidad de Madrid, se entenderá sustituido este informe por el propio de la aprobación definitiva con los plazos y sentido establecidos en los artículos 61 y 63 de la presente ley.

Artículo 51. Contenido sustantivo

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad

con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52. Documentación

El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

→ **El presente Plan Especial** define las determinaciones necesarias para la ordenación pormenorizada propuesta en el área delimitada, justificando su congruencia legal y urbanística.

Cuenta con el siguiente contenido:

1. Memoria Descriptiva y Justificativa
2. Normas Urbanísticas.
3. Planos.

Así como también:

4. Informe de Sostenibilidad Económica
5. Resumen Ejecutivo Expresivo

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

En aplicación de los artículos 49.a) y 43.a) de la 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye a continuación un estudio de alternativas como parte de la memoria justificativa de la ordenación urbanística finalmente elegida.

4.1. Alternativa 1

La alternativa 1 se plantea como la inmovilidad ante la situación constatada, la no redacción del presente Plan Especial, a pesar de la detección de la falta de vitalidad en el zócalo comercial de las áreas delimitadas en el municipio de Algete.

Una mayor implantación de usos en estas áreas ayuda a la reversión del proceso de la degradación urbana y fomenta una vitalidad urbana relacionada con el uso de las plantas bajas de los edificios.

La selección de esta alternativa implicaría que el Plan Especial no se redactase, con la consiguiente imposibilidad de una regeneración urbana prevista tras una mayor implantación de usos en las plantas en contacto con el espacio público.

Así pues, una alternativa inmovilista se considera como una opción que no aportaría ningún beneficio al municipio, convirtiéndose en una opción que hace incumplir las labores de servicio público que corresponden a una corporación municipal.

4.2. Alternativa 2.

En esta opción se propone el desarrollo del presente Plan Especial, con el objetivo únicamente de flexibilizar usos terciarios en los locales del zócalo de los edificios.

Esta opción permitiría en cierto grado revertir un proceso de degradación en la implantación de usos. Sin embargo, tras el análisis de los hábitos de consumo actuales que, como se verá más adelante, son más tendentes a la utilización de centros comerciales, grandes superficies y compra *online*, se augura que seguirá existiendo un grado de desocupación en los locales comerciales ideados en los años 70, 80 y 90 del pasado siglo.

Así pues, aunque las ventajas de flexibilizar la implantación de los usos terciarios, e incluso la definición de planta baja en estas edificaciones es un primer paso para la revitalización de estas áreas urbanas, se considera también necesario analizar la posibilidad de incluir usos residenciales en estos espacios, que vendrían a colmatar locales vacíos y en estado de degradación.

4.3. Alternativa 3

Esta opción sería la planteada en el presente Plan Especial:

Tras el estudio de la situación del zócalo urbano de las edificaciones que acogen locales comerciales en el área delimitada, y la constatación de sus problemas y falta de vitalidad actual, se plantean diversas determinaciones urbanísticas para revertir la situación constatada:

- Definición de usos comerciales a implantar en los zócalos urbanos.
- Flexibilización en la implantación de dichos usos.
- Determinación del concepto de planta baja e inferiores en estos edificios.
- Determinación de áreas de reserva comercial, con énfasis en el pequeño comercio.
- Flexibilización de la implantación de usos residenciales.

Así pues se considera que esta opción, que plantea una solución mediante diferentes acciones, crea un ámbito de determinaciones urbanísticas más adecuado para dar respuesta a la situación detectada, pero también para dar cabida en el futuro a un mayor número de opciones que permita la mayor flexibilidad posible, cumpliendo las determinaciones legales y de planeamiento en su totalidad.

Por lo tanto, esta es la opción elegida entre las alternativas planteadas.

5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como se comentó previamente, se delimita como área de estudio un ámbito discontinuo, formado por tres áreas diferenciadas:

- **Zona 1**
- **Zona 2**
- **Zona 3**

Estas áreas sirven como punto de partida para el estudio y la localización de las diferentes áreas en las que existe comercio en el zócalo edificatorio, más allá del casco tradicional de Algete.

Ahondando en una mayor escala de detalle, se definen las áreas de estudio concretas del Plan Especial, que son las siguientes:

- **ZONA A.**
c/ FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE - c/ VIRTUDES
- **ZONA B**
c/ VALSERRANO- c/ PLANTAS
- **ZONA C**
C º COVICHIA - c/ LOS PAZOS
- **ZONA D**
c/ MAYOR – c/ PALOMARES – c/ PIO BAROJA
- **ZONA E**
c/ MONTE ALBILLO
- **ZONA F**
c/ ENRIQUE CASAS
- **CASO G**
Centro Comercial LOS PALOMARES
- **ZONA H**
Edificios dispersos ORD. 2.1

Estas zonas de análisis se verán reflejadas en los correspondientes Planos de Información y de Ordenación.

Dentro de cada zona se localizan una serie de parcelas con edificaciones residenciales, numeradas entre el **001** y el **050**, que se considera el ámbito último del presente Plan Especial, así como un caso de estudio específico de una galería comercial existente en el ámbito, que se recoge con la clave **00G**, para el que también se aportan normas urbanísticas específicas.

Es, por lo tanto, en las parcelas numeradas entre el 001 y el 050, así como la identificada con la clave 00G, donde se define el ámbito específico del presente Plan Especial, y donde son de aplicación las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente documento, complementadas con una Fichas específicas para cada parcela.

6. ANÁLISIS DE LA DINÁMICA COMERCIAL DEL MUNICIPIO

6.1. Introducción

La falta de vitalidad de los locales comercios de los centros urbanos es un fenómeno que parte de los cambios que se han ido produciendo a nivel social, cultural y económico en nuestras ciudades en los últimos años. Los hábitos de consumo tradicionales que se apoyaban en el comercio de proximidad han ido dando paso a un predominio de compras en centros comerciales, grandes cadenas de marca y, más recientemente, la compra por internet.

El pequeño comercio local, por lo tanto, sufre un proceso de retroceso y declive que se ha visto multiplicado por los efectos de la crisis económica de 2009 y la posterior pandemia de 2020, y que ha ido provocando el cierre de numerosos establecimientos en nuestro país.

Es desde la iniciativa local desde donde se deben impulsar los esfuerzos necesarios dirigidos a mitigar los daños sufridos en estos espacios, y redirigir las posibilidades de estos locales comerciales para la necesaria dinamización de los espacios urbanos.

En un reciente estudio promovido por la Secretaría de Estado de Comercio del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (*Consultora Inmark, 2024*) se han encontrado unas conclusiones reveladoras sobre las dinámicas de consumo en España, que son también de aplicación en el municipio de Algete:

La tienda a pie de calle recoge los siguientes porcentajes de compra respecto a las siguientes categorías:

- Alimentación perecedera: 19,9 %
- Alimentación no perecedera: 2,1 %
- Aseo y limpieza del hogar: 7,9%
- Equipamiento personal: 39,9 %
- Equipamiento del hogar: 35,8 %

Así, aunque el comercio local aún tiene importancia en la venta de equipamiento personal (ropa, calzado, etc.) y del hogar, ha decaído hasta porcentajes muy bajos en otras categorías como son la alimentación no perecedera y el aseo y limpieza del hogar. La alimentación del día a día se mantiene con un porcentaje bajo, pero significativo, en torno al 20%.

Por otra parte se observa una enorme tendencia a la compra por internet, que incluso provoca que en los planes de impulso al comercio se aconseje a los comercios locales a ofertar esta alternativa a sus clientes, como medio de supervivencia.

En este contexto se puede hablar de un verdadero cambio de paradigma en los hábitos de consumo que desemboca, en líneas generales, en un abandono de los locales comerciales que hasta hace poco constituían un factor fundamental para la vitalidad urbana en nuestros pueblos y ciudades. La falta de uso de estos locales ofrece una imagen degradada de la ciudad, y constata la necesidad de un cambio de paradigma.

En el caso de Algete se observa también un abandono progresivo de estos locales, especialmente en algunas de las zonas analizadas, lo que sumado a condiciones urbanísticas de implantación poco flexibles pueden abocar en estos ámbitos a una falta de uso que degenera en una degradación de la imagen urbana que es conveniente revertir.

6.2. Contexto socioeconómico de Algete.

En primer lugar, hay que observar que Algete se encuentra altamente condicionado a su medio físico: La población se asienta en la ladera sur de un pequeño cerro, Barrio del Castillo, dominado por otros de mayor altura como Valserrano, Tesoro, Retamar y Carrachel, que lo protegen de los vientos. Así, el casco urbano tradicional y su entorno circundante se encuentran en zonas con altos condicionantes topográficos, que dificultan el tránsito peatonal entre sus diferentes áreas.

En este contexto, en el que el punto de partida es una cierta dificultad en la conexión física entre barrios, es difícil la existencia de dinámicas comerciales entre diferentes ámbitos, lo que aboca aún más a la falta de vitalidad en el comercio local.

A continuación se va a proceder a analizar de forma resumida la estructura socioeconómica del municipio:

Según los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, la población de Algete en 2024 era de 21.134 habitantes.

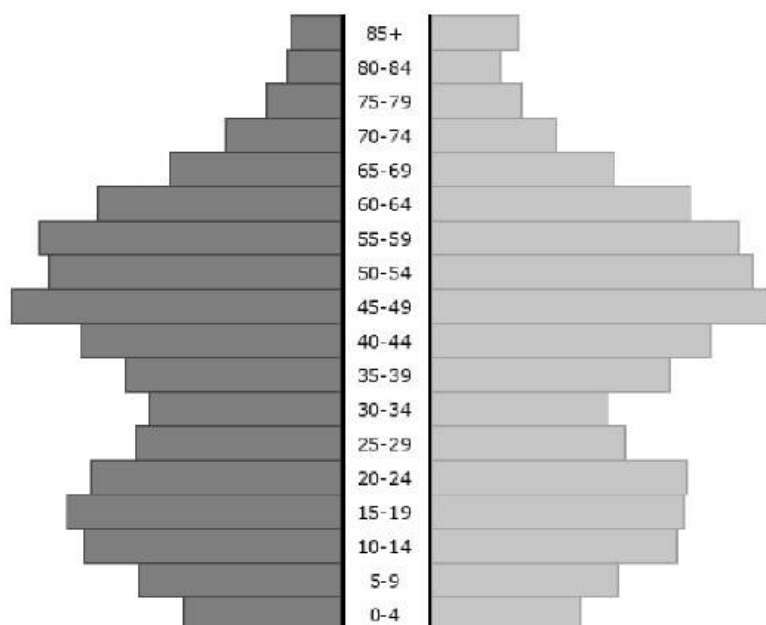
En cuanto a la economía, Algete participa de la dinámica de los municipios adyacentes y presenta una numerosa industria de mediana dimensión, siendo la de menor tamaño pequeño y puntual, disperso por el casco urbano.

En cuanto a la actividad por sectores económicos el sector primario está en clara disminución, la industria se va manteniendo en posiciones cercanas al 30%, mientras que el sector servicios capitaliza la vida económica municipal al ocupar a casi un 60% de la población.

La distribución de la pirámide de población presenta un grupo mayoritario de personas de mediana edad, que sin embargo está siendo sustituida por un nuevo grupo de personas más jóvenes, lo que denota una población no muy envejecida y que es fruto de diversas oleadas de asentamiento.

El grupo de personas entre 45 y 65 años constituye el grupo más numeroso de población y corresponde a la generación del Baby-Boom, hijos de los primeros ocupantes de los edificios residenciales de los años 80 y 90.

Adicionalmente, el segundo grupo más numeroso de población lo constituyen la población de entre 10 y 20 años, posiblemente los hijos una nueva generación, y también de los ocupantes de las viviendas unifamiliares que completan el parque residencial del municipio en fechas posteriores, y que sin duda contarán con diferentes hábitos de consumo a las generaciones precedentes.



Pirámide poblacional según datos del censo de 2022

Por lo tanto, esta estructura poblacional implica la coexistencia de un núcleo de población que aún es susceptible de utilizar medios tradicionales de consumo en alguna proporción (población entre 45 y 65 años), a la que se suma un nuevo grupo poblacional joven (entre 10 y 20 años) que previsiblemente entrará en la vida activa en los próximos años, con una futura renovación de hábitos debida al cambio generacional y que presentará aún una tendencia más acusada hacia las compras *online*.

Adicionalmente a los factores poblacionales de Algete, hay que observar también que el municipio cuenta con una Agenda 2030, en la que se propone el fomento de los servicios de proximidad, comercio local y hostelería.

Esta Agenda, que cuenta con un análisis propio de la situación del municipio, incluyen dentro de esos objetivos las acciones como la *semipeatonalización* de la calle Paloma (2022), o la iniciativa “*metrominuto*”, como formas de impulsar la vida urbana, siempre relacionada con las actividades de los locales a pie de calle.

En ese sentido, en la Agenda se afirma que “*Apoyar el comercio local es sinónimo de calidad, buen servicio y sostenibilidad. Además, beneficia al medio ambiente al reducir los trayectos y envíos necesarios para distribuir los productos. De igual forma, el comercio local contribuye al crecimiento y dinamización de la estructura social y económica de los barrios*”

Así pues, se pueden concluir las siguientes afirmaciones:

- El comercio local es uno de los motores de la vida urbana, y es necesario su potenciación y dinamización para asegurar la vitalidad urbana y la sostenibilidad.
- Los hábitos de consumo actuales hacen cada vez menor el consumo en los locales comerciales de proximidad, por la tendencia a usar grandes centros comerciales y, más recientemente, la compra *online*.

- Estas condiciones pueden llevar a una degradación urbana, cuando los locales comerciales cerrados provocan la falta de vitalidad y de calidad ambiental.
- Será necesario revisar dos aspectos fundamentales para beneficiar el uso en los locales comerciales:
 - Las condiciones de implantación, que deben recoger la máxima flexibilidad dentro de las condiciones básicas de seguridad e higiene.
 - Los usos permitidos, para que con la máxima flexibilidad, se dé la posibilidad de que las diferentes situaciones económicas y dinámicas futuras encuentren los espacios necesarios para su desarrollo y adaptación.

Para ello, es fundamental el estudio de los aspectos urbanísticos que inciden en el desarrollo comercial del municipio, que se analizarán en el siguiente apartado.

6.3. Aspectos urbanísticos que inciden en el desarrollo comercial del municipio

En esta fase es necesario estudiar los aspectos urbanísticos que inciden en el desarrollo comercial del municipio, y en especial los usos y condiciones de implantación de los mismos.

Para ello se introduce a continuación un concepto que es necesario tener en cuenta para la consecución de los objetivos del presente Plan Especial: el de **zócalo urbano**.

El zócalo urbano es aquella planta del edificio en contacto con el espacio público. Su importancia se basa en que es el lugar en el que se concentran las relaciones entre la esfera privada y la pública de la ciudad.

Es en este zócalo urbano, normalmente coincidente con las plantas bajas de las edificaciones, donde pueden encontrarse los locales comerciales y es en él donde será necesario estudiar los usos existentes.

Más allá de la definición de Planta Baja, propia de las determinaciones urbanísticas, el zócalo urbano es un concepto de mayor envergadura –y menor concreción normativa– que nos permitirá referirnos a estos espacios a pie de calle.

Así pues, la existencia de actividades en el zócalo urbano es determinante para la vitalidad del espacio público. Esta vitalidad puede estar apoyada por los locales comerciales y los usos que en ellos se desarrollan. Si bien los usos terciarios son los que más relaciones crearán en el espacio público, la falta de uso o la degradación de los mismos, hace que sean preferibles los usos residenciales cuando los comerciales o terciarios no ocupen estos ámbitos.

A continuación se estudiarán los aspectos urbanísticos que influyen en estos zócalos comerciales: desde la definición de planta baja, a la categorización de los usos comerciales y otros usos terciarios, así como a las ordenanzas residenciales que acogen estos usos en sus edificaciones.

6.3.1. El uso comercial y otros usos terciarios.

Según la RAE, el concepto **comercio** tiene la siguiente acepción:

1. *m. Compraventa o intercambio de bienes o servicios.*

Dentro de esta definición se pueden incluir tanto los usos estrictamente “*comerciales*”, como otros servicios ofrecidos en los locales que, como veremos a continuación, superan la categoría básica comercial del Plan General de Algete:

El uso **comercial** está regulado en el PG de Algete dentro de diferentes categorías en el Artículo 8.3. “*Usos Según su Función*”

La categoría básica o principal en el Plan General es la 4. **Comercial**. Se define como correspondiente a “*de servicio al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías*”

Adicionalmente, en el capítulo 9 de las Normas Urbanísticas, *Regulación de Usos según su función*, se definen otros usos o actividades terciarias susceptibles de desarrollarse en los locales comerciales de planta baja se recogen en otras categorías diferentes, como son:

- 5.- **Oficinas**, ya que incluye por ejemplo las entidades bancarias.
- 7.- **Social**, que incluye bares, restaurantes y cafeterías.
- 8.- **Religioso**, que puede incluir locales de culto
- 9.- **Docente y cultural**, al incluir por ejemplo academias.
- 10.- **Deportivo**, que puede incluir gimnasios o espacios para la práctica deportiva
- 11.- **Sanitario**, que puede incluir consultas de diversa índole
- 12.- **Artesanía**, que puede incluir un estudio de pintura
- 15.- **Servicios del automóvil**, que incluye talleres mecánicos

En todas estas categorías de usos se dan condiciones para la implantación, alguna de las cuales tienen una gran incidencia en la posibilidad final de implantar usos terciarios en los locales ya existentes.

A continuación se analizan estas condiciones, con unos comentarios introductorios sobre la situación observada y las posibles mejoras para permitir una mayor flexibilización en la implantación de estos usos, de acuerdo a las normativas actuales en vigor.

- ❖ En el Artículo 9.12 **“Comercial. Definición y clasificación”**, se dan las siguientes condiciones:

En primer lugar, hay que hacer referencia las categorías que se establecen, entre las que tienen mayor incidencia para el presente estudio, las siguientes:

- *4º Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera*
- *5º Locales comerciales, sólo en planta baja con tolerancia en almacén en semisótano o sótanos.*

A continuación, en el Artículo 9.13 se recogen una serie de “Condiciones de carácter general”, entre las que se recogen a continuación las que tienen mayor incidencia en una posible implantación en un local existente, y algunos comentarios sobre su posible incidencia en la implantación de usos:

- *5. La altura de los locales comerciales será en edificios de uso exclusivo, de trescientos centímetros (300 cm) como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta centímetros (270 cm) como mínimo en los locales de sótano.*

→ Esta condición puede limitar el uso de los locales existentes, si no cumplen unas alturas mínimas que no podrán adaptar.

→ Parece conveniente referir las alturas libres mínimas, como máximo, a las genéricas de la Ordenanza en la que se incluyan.

- *11. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.*

→ Estas condiciones parecen adecuadas, al exigir unos huecos mínimos en caso de ventilación natural.

- *15 Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados (3 m²).*

→ Esta condición puede limitar el uso de los locales existentes, y no parece necesaria en la coyuntura comercial actual, que puede basar su dinámica en la reposición externa de productos.

- 16. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m^2) de superficie comercial salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400m^2) en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50m^2)

→ La condición de establecer plazas de aparcamiento puede impedir el establecimiento de nuevos locales comerciales en inmuebles existentes. Las condiciones establecidas en el Plan General parecen adecuadas a las nuevas edificaciones, pero sería necesario determinar que no sean de aplicación a los nuevos usos en edificaciones existentes. Además, las dinámicas de la Agenda 2030 tienden a potenciar la actividad comercial en los centros urbanos con acceso peatonal, por lo que para el ámbito que nos ocupa esta limitación puede resultar contraproducente.

→ Parece conveniente no contar con esta limitación en la implantación de comercio u otros usos en las edificaciones existentes.

En este sentido, es necesario considerar la determinación del artículo 9.33, apartado 2, del Plan General de Algete:

“Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayto., previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiera en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el estacionamiento de un canon de uso preferencial”

→ Así pues, será necesario especificar, en primer lugar, que la exigencia de la dotación de aparcamiento sea una determinación únicamente para las nuevas edificaciones y, en segundo lugar, asegurar la disponibilidad actual de plazas de aparcamiento en la vía o espacios libres de las edificaciones existentes delimitadas en el presente Plan Especial.

- ❖ En el Artículo 9.14 **“Oficinas. Definición y clasificación”**, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

En este caso, se refiere a usos como *“actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase”*. Así pues, pueden acoger oficinas de bancos, pero también todo tipo de despachos profesionales (abogados, gestorías, etc.)

En primer lugar, hay que hacer referencia las categorías que se establecen, entre las que tienen mayor incidencia para el presente estudio, las siguientes:

- *3º Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª.*
- *4º Locales de oficina en planta baja.*

A continuación, y de un modo análogo al uso de comercio, se recogen las que tienen mayor incidencia en una posible implantación en un local existente:

- *2. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro (1 m) de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro (1 m). La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de dos metros noventa centímetros (2,90 m) y la del total no será inferior a dos metros setenta centímetros (2,70 m).*
- *3. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro (1 m), cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a tres metros (3 m).*
- *4. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la ordenanza específica de cada zona.*

→ Esta condición puede limitar el uso de los locales existentes, si no cumplen unas alturas mínimas que no podrán adaptar.

→ Parece conveniente referir las alturas libres mínimas, como máximo, a las genéricas de la Ordenanza en la que se incluyan y, en último término a otra legislación sectorial de aplicación.

- *7. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de no que fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.*

→ Estas condiciones parecen adecuadas, al exigir unos huecos mínimos en caso de ventilación natural.

- *14. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).*

→ La condición de establecer plazas de aparcamiento puede impedir el establecimiento de nuevos locales comerciales en inmuebles existentes. Las condiciones establecidas en el Plan General parecen adecuadas a las nuevas edificaciones, pero sería necesario determinar que no sean de aplicación a los nuevos usos en edificaciones existentes. Además, las dinámicas de la Agenda 2030 tienden a potenciar la actividad comercial en los centros urbanos con acceso peatonal, por lo que para el ámbito que nos ocupa esta limitación puede resultar contraproducente.

→ Parece conveniente no contar con esta limitación en la implantación de comercio u otros usos en las edificaciones existentes.

→ De modo análogo al uso “Comercial”, es necesario considerar la determinación del artículo 9.33, apartado 2.

→ Así pues será necesario especificar, en primer lugar, que la exigencia de la dotación de aparcamiento sea una determinación únicamente para las nuevas edificaciones y, en segundo lugar, asegurar la disponibilidad actual de plazas de aparcamiento en la vía o espacios libres de las edificaciones existentes delimitadas en el presente Plan Especial.

- ❖ En el Artículo 9.17 “*Social e institucional*”, se dan las condiciones para el uso anteriormente definido como “**Social**”.

Se define como “*locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación*”.

Para la escala del ámbito del presente Plan Especial, de las categorías que se establecen tendrían incidencia para el presente estudio las siguientes:

- 1º Casinos, salas de fiestas, discotecas, discotecas con espectáculo, bailes, bingos, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie total.
- 2º Bares, salas de fiesta, cafés (casinos, etc.), hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie total.
- 3º Bares, restaurantes, cafés hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie total.
- 4º Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.
- 5º Usos institucionales (Administrativos, guarderías, escuela infantil, etc.)

En este caso, como condiciones y dimensiones de los locales, se establece que “*Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria*”, por lo que el análisis necesario es el mismo que el realizado respecto al uso “Comercial”.

- ❖ En el Artículo 9.18 **“Religioso”**, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

Se define como *“edificios y locales destinados al culto público y privado”*.

Para la escala del ámbito del presente Plan Especial, de las categorías que se establecen tendrían incidencia para el presente estudio las siguientes:

- 2º Centros Parroquiales
- 3º Templos (Iglesias, sinagogas, mezquitas)
- 4º Capillas y oratorios.

Como condiciones se establece que *“Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes”*.

- ❖ En el Artículo 9.19 **“Docente y cultural”**, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

Se define como *“locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades”*.

Todas las categorías establecidas podrían tener incidencia en la escala del ámbito del presente Plan Especial, pero para todas ellas se refiere a las Zonas de Ordenanza correspondientes, las “disposiciones vigentes” y, en su defecto al uso de Oficinas.

- 1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas. (Formación Profesional).
- 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de cincuenta alumnos).
- 3ª. Centros de estudios con carácter privado (colegios, academias y preescolar con menos de cincuenta alumnos).
- 4ª. Centros culturales integrados de carácter público.
- 5ª. Centros universitarios.

Como condiciones se establece que *“Cumplirán las disposiciones vigentes y las Normas Particulares de la Ordenanza correspondiente, y en su defecto, las de oficinas que le fueran de aplicación”*, por lo que el análisis necesario es el mismo que el realizado respecto al uso “Oficinas”.

- ❖ En el Artículo 9.20 **“Deportivo”**, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

Se define como *“lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte”*.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. *Instalaciones unitarias (pista de tenis, piscina, pista polideportiva, formando unidades como máximo de dos instalaciones).*
- 2ª. *Instalaciones deportivas múltiples (polideportivo, tanto público como privado)*

Todas las categorías establecidas podrían tener incidencia en la escala del ámbito del presente Plan Especial, y para todas ellas se refiere a una normativa sectorial (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas)

Aunque las categorías puedan parecer limitativas, dentro de ellas pueden tener cabida cualquier uso deportivo a instalar en el zócalo comercial, como son los gimnasios u otras instalaciones para prácticas de deporte, ya sean unitarias o múltiples.

- ❖ En el Artículo 9.21 **“Sanitario”**, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

Se define como *“edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos”*.

Algunas de las categorías están especialmente dirigidas a los edificios de uso exclusivo. Las categorías que podrían incluir actividad en locales comerciales son:

- 5ª. *Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), en edificios de vivienda o independientes.*
- 6ª. *Clínicas veterinarias y establecimientos similares, en edificios de vivienda o independientes.*

Las condiciones que propone para ellas son las de Uso Residencial Colectivo que le fueran de aplicación.

- ❖ En el Artículo 9.22 **“Artesanía”**, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

Se define como *“actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen”*.

Todas las categorías establecidas podrían tener incidencia en la escala del ámbito del presente Plan Especial, pero las condiciones de éstos no parecen tener incidencia en los objetivos del presente análisis.

Como condiciones asigna las *“establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene del Trabajo”*, y también algunas otras genéricas sin demasiada incidencia en el presente análisis.

- ❖ En el Artículo 9.41 ***“Servicios del automóvil”***, se dan las siguientes determinaciones para el uso referido:

Se incluyen los talleres del automóvil, de interés en presente estudio, dentro de la categoría b):

“Se consideran Talleres del Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase”.

Como condiciones establece, entre otras, que *“deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones legales”*.

→ En este caso, y debido al uso específico como servicios del automóvil, no parece conveniente eximir del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

6.3.2. Zonas de ordenanza residenciales que acogen usos comerciales.

A continuación, se procede a analizar las Zonas de Ordenanza de uso residencial existentes en el ámbito de análisis, que recogen los usos comerciales o las otras categorías análogas anteriormente descritas.

En el ámbito del presente Plan Especial, se han excluido todas las áreas del casco antiguo, donde es predominante la Zona de Ordenanza 1.

En cuanto a las tipologías residenciales susceptibles de acoger locales comerciales, el estudio se basa en las siguientes:

- Ordenanza 3 *“Residencial Unifamiliar”*
- Ordenanza 2. *“Residencial Multifamiliar”*

Adicionalmente habrá que estudiar en apartados independientes las ordenanzas a las que están sometidas las edificaciones analizadas dentro de las siguientes zonas:

- Zona F, bajo el Plan Parcial “Sector V” del Plan General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado mediante Decreto de Alcaldía Presidencia, con fecha 30 de diciembre de 1999, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 9 de fecha 12 de enero de 2.000. En concreto, será de utilidad el estudio de la zona de Ordenanza “Residencial Multifamiliar V.P.O.”.
- Caso G, donde se ha incluido dentro del ámbito de estudio el Centro comercial “Los Palomares”, para lo que será necesario analizar la ordenanza “5 Servicios”, dentro de la categoría 1.
- También se analizará a continuación el Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algete, ya que se incorpora al Plan General como al API-2, pues afecta a algunas de las edificaciones incluidas dentro del ámbito de estudio.

- **Características de la Zona de Ordenanza 3:**

La zona de ordenanza 3 “Residencial unifamiliar” ocupa una gran parte del ámbito estudiado, sin embargo, no tiene un gran impacto en el comercio del ámbito pues los usos terciarios deberían darse en edificio exclusivo, y no se han localizado ejemplos significativos en número o importancia de parcelas con uso terciario que tengan incidencia en los objetivos del presente Plan Especial.

Así pues, la Ordenanza 2 “Residencial multifamiliar” será el objetivo de estudio principal para determinar la situación del comercio en los zócalos urbanos de las áreas delimitadas.

- **Características de la Zona de Ordenanza 2:**

En la Ordenanza 2, “Residencial Multifamiliar”, principal objeto de análisis del presente documento, se permiten entre otros los siguientes usos, analizados en los apartados anteriormente enunciados:

- **5.- Oficinas**, ya que incluye por ejemplo las entidades bancarias.
- **7.- Social**, que incluye bares, restaurantes y cafeterías.
- **8.- Religioso**, que puede incluir locales de culto
- **9.- Docente y cultural**, al incluir por ejemplo academias.
- **10.- Deportivo**, que puede incluir gimnasios o espacios para la práctica deportiva
- **11.- Sanitario**, que puede incluir consultas de diversa índole
- **12.- Artesanía**, que puede incluir un estudio de pintura
- **15.- Servicios del automóvil**, que incluye talleres mecánicos

Estos usos se permiten actualmente con las siguientes condiciones:

4.1.3. Comercial

En categorías 2ª a 6ª; en la 4ª sin sobrepasar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total edificada y únicamente se permite en sótano y semisótano si se encuentra unido a la planta baja. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²). En aquellas situadas en planta baja, se permite la posibilidad de sótano y semisótano, unido a la planta baja.

4.1.4. Oficinas

En 3ª, 4ª y 5ª categorías. En categoría 3ª se admite el sótano unido a planta baja no independiente. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

4.1.6. Social

En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento cada cincuenta metros cuadrados (50 m²). Sólo se permite la existencia de bares en planta baja, con posibilidad de almacén en planta sótano o semisótano. En edificios exclusivos se permite libertad de disposición.

4.1.7 Religioso

En 2ª, 3ª y 4ª categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²).

4.1.8. Cultural

En categoría 3ª. En cualquier categoría en edificio exclusivo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

4.1.9. Deportivo

En categorías 1ª y 2ª.

4.1.10. Sanitario

En categorías 4ª, 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

4.1.11. Artesanía

En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupada por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del veinte por ciento (20 %) de la superficie total edificada. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada taller.

4.1.14. Servicio del automóvil.

En categorías 2ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de quinientos metros cuadrados (500 m2), más el espacio destinado a aparcamiento. (...)

Es decir, se permiten todos los usos que se pueden considerar como de actividades comerciales, en especial en planta baja, la planta de referencia a la hora de estudiar el zócalo urbano.

Además, se da el hecho de que la realidad construida y analizada es que todos los usos comerciales localizados se localizan en el zócalo edificatorio, o al menos en una posición relativa de planta baja en los viales que contornan el edificio, por lo que será el análisis de esta posición la que primará en este estudio.

Por otra parte, hay que observar también que de la realidad analizada del ámbito, no se ha encontrado ningún local comercial específicamente asociado a aparcamiento, sin duda alguna debido a que las edificaciones han sido en su práctica totalidad construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

A continuación, se aportan otras condiciones que pueden resultar en una dificultad o incluso imposibilidad para implementar nuevos usos en los locales existentes en el ámbito, junto con unas primeras apreciaciones de cómo se podrían superar estas cuestiones:

Artículo 17.4 Ordenanza 2.

2.4 Altura de pisos

La altura libre de pisos será, como mínimo, de doscientos cincuenta centímetros (2,50 m). La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja cuando se destine a usos comerciales, almacenes u oficinas será en todos los casos, como mínimo, de tres metros (3 m).

En los locales comerciales, oficinas o almacenes, en planta baja, para acomodarse a la pendiente de la calle podrá reducirse la altura libre del techo de la planta baja respecto de la rasante de la calle hasta un mínimo de dos cuarenta metros (2,40m) respetando siempre los tres metros (3,00 m) como altura libre en el interior del local.

→ Los edificios existentes en algunas ocasiones no se pueden acomodar a estas condiciones. Sería importante permitir la implantación de usos en locales comerciales existentes con una altura mínima que garantice la seguridad y habitabilidad, referida a la altura libre mínima de 2,50 m.

4.3. Usos en semisótano.

Además de lo recogido en cada uso para las plantas semisótano en aquellos que, debido a la pendiente del terreno, lleguen a convertirse en planta baja en alguna de sus fachadas, se permiten únicamente los usos de garaje-aparcamiento, almacén o taller de artesanía.

→ Esta determinación limita la posibilidad de uso del zócalo urbano. Parece conveniente establecer de una forma más precisa la definición de planta baja en función de todos los

espacios que circundan al edificio para, a continuación, flexibilizar los usos en las plantas baja y semisótano.

6.3.3. El uso residencial en planta baja.

El uso residencial está permitido en la zona de Ordenanza 2, en todas las plantas, con las siguientes condiciones:

4.1.1 Vivienda

En categoría 2ª, 3ª y 4ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada (2) viviendas o fracción, siempre que su número sea superior a tres (3).

4.1.2. Residencial Colectivo

En todos los grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada (5) dormitorios, en los grupos 4º y 5º, cada tres (3) dormitorios en los restantes.

Una de las posibles opciones a estudiar en las áreas que cuentan con locales comerciales sin uso, es su utilización como viviendas. Los usos residenciales están permitidos en estas áreas, y no son extraños a las plantas bajas de los edificios residenciales múltiples. A continuación, se va analizar la posibilidad de permitir usos residenciales en planta baja, en la Zona de Ordenanza 2:

La Zona de Ordenanza 2 se recoge en el Artículo 17.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Algete. Se divide en tres grados, con las siguientes características:

Grado 1. Residencial Multifamiliar con un máximo de tres (3) alturas y una densidad máxima sobre parcela de cincuenta (50) viv/ha.

Sup. Máxima ocupada 40 %

Edificabilidad máxima 1,00 m2/m2

Grado 2. Residencial Multifamiliar con un máximo de cinco (5) alturas y densidad máxima sobre parcela de setenta y cinco (75) viv/ha.

Sup. Máxima ocupada 35 %

Edificabilidad máxima 1,50 m2/m2

Grado 3. Residencial Multifamiliar con un máximo de siete (7) alturas y densidad máxima sobre parcela de cien (100) viv/ha

Sup. Máxima ocupada 30 %

Edificabilidad máxima 2,00 m2/m2

En cuanto a la tipología de la edificación, se define como “edificios el altura, con autorización de plantas bajas comerciales o sobre pilares, sótano o semisótano de posible garaje y un número de plantas definidos según los grados”.

De estos grados, según el Plan General “*no se permiten nuevas edificaciones con los grados 2 y 3, acogándose únicamente a dichos Grados las ya existentes*”.

Siendo así, se entiende que al menos en los Grados 2 y 3 esta ordenanza vendría a recoger la situación edificatoria existente de forma previa a la aprobación del Plan General de Algete.

La altura máxima de plantas es un factor fundamental para la división en grados, en la que se establece también una altura máxima, del siguiente modo:

Grado 1. Tres (3) plantas (10 metros)

Grado 2. Cinco (3) plantas (16 metros)

Grado 3. Siete (7) plantas (22 metros)

Además, en el Grado 3 el Plan General indica que sólo 5 de las 7 plantas de altura pueden destinarse a vivienda.

Por otra parte, la superficie máxima ocupada para los distintos grados se define como:

Grado 1. Cuarenta por ciento (40 %) de la parcela neta.

Grado 2. Treinta y cinco por ciento (35 %) de la parcela neta

Grado 3. Treinta por ciento (30 %) de la parcela neta

Y la edificabilidad máxima permitida, sobre rasante es:

Grado 1. 1,00 m²/m²

Grado 2. 1,50 m²/m²

Grado 3. 2,00 m²/m²

Se han analizado las condiciones de todas las edificaciones existentes en el ámbito, pertenecientes a la Ordenanza 2 (Grados 2 y 3), en un estudio cuyos datos se incorporan como Anexo al presente Plan Especial, (Anexo 1), con las siguientes conclusiones:

- Efectivamente, todas las edificaciones en estos grados (2 y 3) son anteriores al Plan General, según consulta en catastro.
- Ninguna edificación de los grados 2 y 3 cumple la densidad máxima de viviendas por hectárea que se asigna por parcela.
- Tampoco pueden cumplir con la superficie máxima ocupada, ni con la edificabilidad máxima asignada responden a los parámetros propuestos por el Plan General.
- Los edificios de estas tipologías cuentan en su mayoría con una parcela catastral que es la huella de la propia edificación, por lo que la ocupación más común es el 100 %, y la

edificabilidad, está entre 5 m²/m² para los edificios de 5 plantas y de 7 m²/m² para los de 7 plantas.

Así pues, el Plan General de Algete, a pesar de que aparentemente tiene la intención de recoger la realidad previa en cuanto a los edificios de 5 y 7 plantas existentes antes de la redacción del Plan estableciendo un Grado de Ordenanza específico para ellos, en realidad está determinando unas condiciones urbanísticas que no coinciden en absoluto con la realidad edificada, dejando aparentemente “fuera de ordenación” toda la edificación residencial de estas características.

La paradoja es tal, que si no se permiten nuevas edificaciones en estos grados de ordenanza, no tendría sentido establecer ninguna condición para ellas más allá de recoger la realidad construida.

De hecho, si fuera necesario sustituir algún edificio, en el Plan General no se le asigna cuál es la ordenanza o el grado de la misma que debería cumplir (pues no especifica ni se tiene por qué sobreentender que el único grado de aplicación para estos casos sea el grado 1).

Con estas condiciones, se entiende que las determinaciones para el Grado 2 y 3, que no recogen la realidad existente y no suponen una alternativa a la sustitución de ninguna de las edificaciones, no pueden considerarse en absoluto como ordenación estructurante del Plan General, aún más cuando esta condición no se refleja expresamente.

Analizando la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Artículo 35, donde analiza las Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas, se puede leer en su apartado 4:

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Así pues, al no estar expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes, y formar parte de los conceptos regulados en el apartado 4 del artículo 35 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, se entienden como parte de la ordenación pormenorizada del Plan General de Algete, al menos, las siguientes determinaciones de los Grados 2 y 3 de la Ordenanza 2:

- El número de viviendas
- La densidad de viviendas
- La posición en altura de los usos residenciales.

Para profundizar en este análisis, y entendiendo que el Plan General está dando unas determinaciones de imposible cumplimiento a todos los edificios existentes a los que se les han asignado los Grados 2 y 3 de la Ordenanza 2, es necesario también analizar cuál es el concepto de “fuera de ordenación” en el mismo:

Para analizar esta cuestión habría que remitirse al Artículo 15.12 “*Edificación existente no calificable como fuera de ordenación*”, que dice así:

ARTICULO 15.12 EDIFICACIÓN EXISTENTE NO CALIFICABLE COMO FUERA DE ORDENACIÓN

Para los edificios existentes que por su situación y uso no deban calificarse como “Fuera de Ordenación”, se regula su situación de acuerdo con sus condiciones volumétricas por las siguientes normas:

1. *En los edificios existentes cuya superficie edificada sea superior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de las ordenanzas de su zona, podrán realizarse obras de conservación y consolidación siempre que no supongan aumento de la superficie edificada; en caso de demolerlos, la nueva edificación se regulará por las condiciones de volumen de la ordenanza de zona y las generales que les sea aplicable (...)*

Esta redacción parece indicar que, al menos esta tipología de edificios “*cuya superficie edificada sea superior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de su zona*”, no deban calificarse como “Fuera de Ordenación”, y se permitan en ellas obras de conservación y consolidación sin aumento de superficie edificada.

Así pues, según lo anteriormente expuesto, y en especial según la propia redacción del Plan General, los edificios de los Grados 2 y 3 de la Ordenanza 2 no pueden considerarse como “Fuera de Ordenación”, por lo que sí se debe permitir en ellos el cambio de uso, dentro de la edificabilidad existente, según las condiciones que se determine en el presente Plan Especial.

No es voluntad del presente Plan Especial aumentar la superficie actualmente edificada, y tampoco resolver la paradoja creada por el Plan General, en su errónea asignación de condiciones a un grado de ordenanza que únicamente acoge edificios existentes. En todo caso,

será recomendable una revisión de Plan General que regule escrupulosamente las condiciones de estos edificios, que no han sido recogidos con el debido rigor en el actual Plan General, lo que supera los objetivos del presente Plan Especial.

Así pues, desde el presente Plan Especial, se pretende analizar y puntualizar las determinaciones correspondientes a las ordenaciones pormenorizadas del Plan General de Ordenación Urbana de Algete que puedan ser de interés para conseguir el objetivo de revitalizar las zonas urbanas a través de la revisión de las condiciones de los locales comerciales del zócalo urbano.

6.3.4. Condiciones del uso residencial.

En el Artículo 9.4 del Plan General de Algete se define el programa de la vivienda, y en el 9.5 la Altura de los techos, de la siguiente manera:

9.4 PROGRAMA DE LA VIVIENDA

- 1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.*
- 2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco metros cuadrados (25 m²), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.*
- 3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:*
 - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce metros cuadrados (12 m²), su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no menor que trescientos centímetros (300 cm) y uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta centímetros (270 cm)*
 - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce metros cuadrados (14 m²), cumpliendo asimismo las condiciones anteriores.*
 - c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados (20 m²) cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.*
 - d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que seis metros cuadrados (6 m²), uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta centímetros (160 cm). Dispondrá de un fregadero.*
 - e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m²), cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos metros (2 m)*
 - f) Dormitorio principal: Tendrá una superficie al menos de doce metros cuadrados (12 m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta centímetros (240 cm).*
 - g) Dormitorio doble: Cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez metros cuadrados (10 m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta centímetros (240 cm).*

h) *Dormitorio sencillo: Tendrá, como mínimo, una superficie de siete metros cuadrados (7 m^2), con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos centímetros (200 cm).*

i) *Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres metros cuadrados (3 m^2). Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera, y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina, ni dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deben quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.*

j) *Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (85 cm). Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta centímetros (70 cm), siempre que su longitud no supere los treinta centímetros (30 cm) y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta centímetros (50 cm) por ciento ochenta centímetros (180 cm).*

k) *Tendedor: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos metros cuadrados (2 m^2) de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.*

l) *Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta centímetros cuadrados (140 cm^2) y un lado libre mínimo de ciento diez centímetros (110 cm).*

m) *Trasteros: Se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:*

-No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de los locales que se prevean una dimensión tal que permita situar una cama. La superficie máxima por trastero será de seis metros cuadrados (6 m^2).

- Su número será igual o superior como máximo en dos (2) al número de viviendas a que sirvan.

- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad o al portero de la finca.

-Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

9.5 ALTURA DE LOS TECHOS

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de cada vivienda, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte centímetros (220 cm) en el resto.

Así pues, en las normas urbanísticas en vigor existen dos posibilidades:

- Establecer un apartamento en el que se unifique la estancia-comedor-cocina con el dormitorio, acompañado de un cuarto de aseo completo, con una superficie no inferior a 25 m^2 .

- La segunda opción es establecer una vivienda mínima compuesto por vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio principal.

En este caso, aunque no se expresa la superficie mínima, la vivienda tendría que estar formada al menos por las siguientes superficies:

- Vestíbulo: La superficie mínima del vestíbulo claramente es errónea en el Plan General, ya que $140 \text{ cm}^2 = 0,014 \text{ m}^2$, lo que constituye una superficie imposible de cumplir, si el vestíbulo tiene un lado libre mínimo de 110 cm.
- Cocina: 6 m²
- Estancia-comedor: 14 m²
- Cuarto de aseo: 3 m²
- Dormitorio principal: 12 m². (o dos dormitorios sencillos: 7 m² x 2)
- Tendedero: 2 m², en caso de contar con más de un dormitorio.

La suma de estas superficies sería de $12 + 3 + 14 + 6 + \text{Vestíbulo}$, en el caso de un dormitorio, y de $2 + 7 + 7 + 12 + 3 + 14 + 6 + \text{Vestíbulo}$, en el caso de dos dormitorios sencillos.

→ No se considera adecuado permitir viviendas de nueva implantación constituidas por apartamentos de únicamente 25 m² en las plantas bajas de los edificios residenciales del ámbito estudiado, pues la ausencia de vestíbulo puede crear una falta de privacidad en las viviendas que es contraria a la calidad que se quiere ofrecer a la escena urbana, por lo que se propone un programa de vivienda mínima compuesto por vestíbulo, cocina, estancia- comedor, cuarto de aseo y dormitorio principal de acorde a la descripción del Plan General, estableciendo la superficie mínima en **40 m²**.

→ Con esta superficie de **40 m²**, se podrán incluir al menos las superficies mínimas para una vivienda de un dormitorio, que constan de 35 m² de superficie obligatoria para cumplir con la medida mínima del programa formado por un dormitorio, un aseo, una estancia-comedor y una cocina, así como 5 m² extra para destinar al vestíbulo, o bien para distribuirlos entre éste vestíbulo y el resto de las estancias.

(Esta medida mínima de 40 m² aplicaría únicamente en el caso de cambio de uso a vivienda en edificaciones existentes contemplado en el presente Plan Especial)

Otra condición de interés respecto a las viviendas que determinan las NN.UU. del Plan General, es la condición de accesos comunes a las viviendas, incluida en el capítulo 9.7, y que se reproduce a continuación:

9.7 ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1. En edificios de viviendas multifamiliares se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de cien centímetros (100 cm). Su trazado tendrá una forma que permita el paso horizontal de un prisma de setenta por setenta centímetros (70 x 70 cm) por doscientos centímetros (200 cm).

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6 %) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien centímetros (100 cm) cuando por ellas se acceda a un máximo de dieciséis (16) viviendas; cuando se acceda a más de dieciséis (16) y hasta un máximo de cuarenta y ocho (48), su ancho será de al menos ciento veinte centímetros (120 cm); y cuando se acceda a más de cuarenta y ocho (48) viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de ciento veinte centímetros (120 cm).

(...)

→ Se entiende como prioritaria la opción de acceder a las viviendas a través de espacios comunes, por lo que se incluirá esta condición en las normas del Plan Especial. Sin embargo, para poder acoger casos de locales comerciales que no cuenten con esta opción, para que queden eximidos de la misma se impondrá la condición de incluir un informe que, desde el punto de vista técnico y/o jurídico justifique la imposibilidad de realizar el paso a las viviendas a través de zonas comunes, pudiendo en esos casos realizarla directamente desde el espacio público.

→ Esta posibilidad de acceder directamente desde el espacio público aplicará únicamente en el caso de cambio de uso a vivienda en las plantas bajas de las edificaciones existentes incluidas en el ámbito del presente Plan Especial, convenientemente justificada por el informe técnico y/o jurídico correspondiente.

→ Se entiende que las condiciones de accesibilidad están superadas por la actual normativa de accesibilidad universal, a la que se hará referencia en las normas urbanísticas del Plan Especial

Y también es necesario considerar la dotación de aparcamiento, que se establece en el artículo 9.8.:

9.8 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos para otros usos. Se exceptúan las edificaciones que se indican en las Ordenanzas particulares de zonas o aquellas solares que no superen la superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²)

→ Siguiendo en la línea de los comentarios a la dotación de aparcamiento en usos terciarios, estas condiciones parecen adecuadas a las nuevas edificaciones, pero sería necesario clarificar que no sean de aplicación a los nuevos usos en edificaciones existentes.

→ Parece conveniente no contar con esta limitación en la implantación de nuevas viviendas en las edificaciones existentes.

Por último, hay que señalar que tras el análisis de los artículos correspondientes al uso “Residencial Colectivo”, que también se puede permitir en las Plantas Bajas de los edificios residenciales, se dan unas condiciones similares a las del uso “Viviendas”, y solo sería de incidencia la dotación de aparcamiento que se establece para ellas:

9.10.2.4 APARCAMIENTO

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de local destinado a hospedaje o por cada cinco (5) habitaciones si resultase número mayor.

→ De nuevo estas condiciones parecen adecuadas a las nuevas edificaciones, pero sería necesario clarificar que no sean de aplicación a los nuevos usos en edificaciones existentes.

→ De forma análoga al uso de vivienda, parece conveniente no contar con esta limitación en la implantación del uso “Residencial colectivo” en las edificaciones existentes.

6.3.5. Consideración de planta baja, semisótano, sótano

A continuación, se procede a analizar las condiciones para considerar una planta como planta baja, semisótano o sótano, que puede también ser de incidencia en los objetivos del presente Plan Especial.

En la descripción de términos urbanísticos de las Normas Urbanísticas del Plan General, se encuentran las siguientes definiciones:

41 Sótano

Planta edificatoria cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro (1,00 m) o menos por encima de la cota de rasante oficial de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, salvo en los casos en que la ordenanza particular de zona disponga otras condiciones.

42 Semisótano

Planta edificatoria cuya cara superior del suelo está situada en alguno de sus puntos a más de treinta centímetros (30 cm) bajo la rasante oficial de la acera y cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro (1,00 m) sobre la rasante oficial de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, salvo en los casos en que la Ordenanza particular de zona disponga otras condiciones. Cuando una planta edificatoria con suelo no escalonado que reúna las características de semisótano presente su suelo una parte por debajo de los treinta centímetros (30 cm) de la rasante y otra parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano si el porcentaje de la primera es igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del total de la superficie de la planta.

43 Planta baja

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de treinta centímetros (30 cm) de la rasante oficial de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro (1 m) por encima de la rasante. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas

que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en elevación de la altura máxima.

Al analizar la realidad construida del ámbito del Plan Especial, se ha detectado que la gran diferencia altimétrica entre los extremos de algunas edificaciones, así como entre los posibles frentes a viales o espacios libres que los contornan, pueden dificultar la interpretación de estas determinaciones a la hora de implantar los distintos usos permitidos.

Llegados a este punto, es necesario hacer referencia al Criterio de Interpretación 02_2025, redactado por los servicios técnicos municipales de urbanismo, que trata precisamente de “Edificios con fachadas opuestas que dan frente a calles de diferentes rasantes”, con el que el presente Plan Parcial pretende alinearse:

En el Plan General se define en su Art. 6.16 se hace referencia a los casos con fachadas opuestas que dan frente a calles de diferentes rasantes, y en él se establece lo siguiente:

“En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela. El paramento descubierto por el cambio de alturas deberá tratarse como fachada. Se permite, si las condiciones de la zona lo hacen posible, el relleno en la zona de menor cota, con muros de contención no superiores en un metro y medio (1,5 m); y englobados en un ángulo de proporción 1:2, para aquellos casos en que se realicen varios escalonados.”

En el artículo 6.20 del Plan General de Algete se establece también la determinación del número de plantas de la edificación:

“En el número de plantas que se permiten, se incluirán las plantas altas y la baja, aunque sea diáfana o con soportales, también se incluirán los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado del techo del mismo se encuentre a una altura superior a un metro (1,00 m), en el punto medio de la fachada principal medidos sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación. Excepto en vivienda unifamiliar, Grado 7, con parcelas de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) en las cuales se permite que no compute como planta el semisótano, cuya altura desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de acceso no exceda de un metro y medio (1,50 m), siempre que se utilice exclusivamente para garaje.”

Además, en el Plan General se establecen los usos permitidos en planta sótano, semisótano, baja y plantas por encima de la baja. En concreto, para los sótanos y semisótanos, es en el artículo 6.24 donde se recogen las condiciones permitidas:

- 1. Deberán tener ventilación suficiente, según su normativa sectorial correspondiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.*
- 2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros (2,20m).*

3. El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de siete metros (7 m) bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos (2) plantas o bien tres (3) cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento.

Los usos que se permiten en planta baja vienen recogidos en cada ordenanza de aplicación según la ubicación de cada edificación.

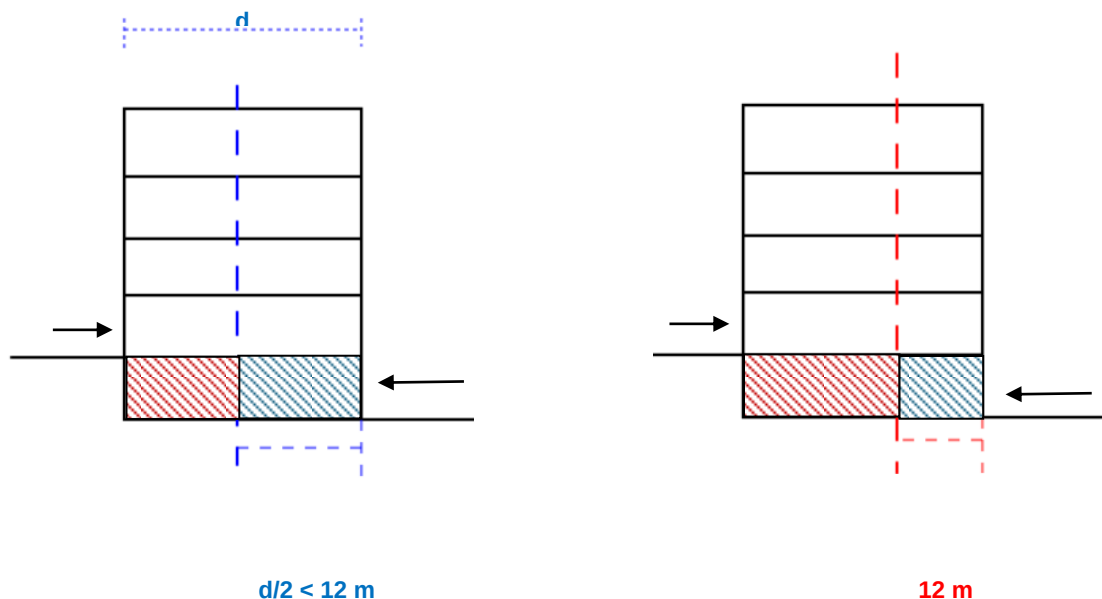
Debido a las características topográficas del término municipal de Algete y su influencia en la configuración de los accesos a edificaciones existentes, así como en la disposición de diferentes parcelas y edificaciones en relación con la vía pública, existen numerosas edificaciones con accesos a distintas cotas. En muchos casos, las plantas inferiores o semisótanos disponen de acceso directo desde la calle de cota inferior, mientras que las plantas superiores se comunican con calles situadas a mayor altura.

Como consecuencia de lo anterior, resulta complejo en determinados casos definir con precisión cuándo una planta debe considerarse sótano, semisótano o planta baja. Las definiciones normativas habituales —basadas en criterios de rasante y superficie en contacto con el terreno no siempre resultan fácilmente aplicables en un entorno con desniveles pronunciados y múltiples frentes de parcela.

Esta dificultad en la clasificación de las plantas genera, a su vez, complicaciones en la aplicación de la normativa urbanística relativa a los usos permitidos en cada nivel. En determinadas situaciones, una planta podría cumplir simultáneamente las condiciones para ser considerada sótano desde un frente y planta baja desde otro, lo que hace necesario un análisis individualizado de cada caso.

→ Así pues, de forma análoga a la propuesta por los servicios técnicos municipales de urbanismo, en el Criterio de Interpretación 02_2025, que trata de *“Edificios con fachadas opuestas que dan frente a calles de diferentes rasantes”*, se propone también en el presente Plan Especial incluir y dar carácter normativo al citado criterio de interpretación:

- Como norma general se va a considerar la posibilidad de permitir los usos autorizables en planta baja en aquellos locales que dispongan de acceso directo desde la vía pública con cota más baja, para permitir el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6.36 del Plan General.
- Considerando las limitaciones del artículo 6.16. del Plan General, donde se establece que se toma la altura de la edificación en cada calle con diferente rasante, manteniéndose hasta la mitad del fondo de la parcela y considerando la limitación de edificabilidad máxima de 12 metros para Ordenanza 1 de casco, se va a permitir la posibilidad de implantación de los usos permitidos en planta baja, siempre que se trate de locales con acceso directo desde la vía pública, en un máximo de la mitad de fondo de la parcela, hasta un máximo de 12 metros de fondo por analogía con la citada ordenanza.
- Esta determinación no implica una modificación del número de plantas de la edificación. Se trata exclusivamente de una flexibilización en la aplicación de los usos permitidos, limitada a la planta baja y hasta la mitad del fondo de la parcela, con un máximo de 12 metros de profundidad. (Se aporta esquema gráfico explicativo)



Se permiten usos autorizables en planta baja según ordenanza correspondiente



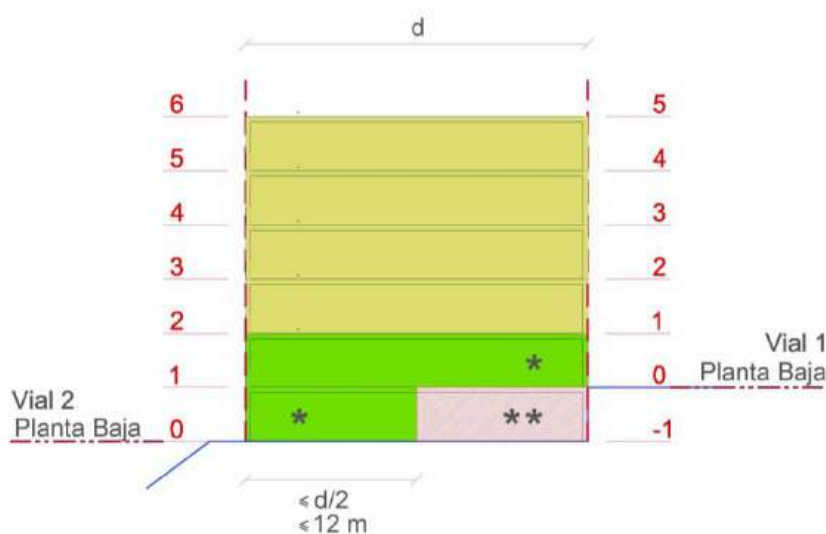
Se permiten usos autorizables en planta sótano/ semisótano según ordenanza correspondiente y según situación de cada local con respecto a la rasante de la calle.

- En caso de la implantación de usos con piezas habitables, además, deberán cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación que se recogen en el artículo 6.36 del PGOU de Algete.
- No obstante, los usos considerados deberán dar cumplimiento a la normativa municipal, Código Técnico de la Edificación, así como, cuantas otras sean de aplicación según el uso que se pretenda.

En el área delimitada por el presente Plan Especial, la tipología de edificios analizados es, en su gran mayoría, la de bloque abierto limitado por espacios libres, ya sean viario o zonas verdes. Con estas condiciones, en muchos casos se dan circunstancias análogas a las anteriormente descritas, con gran diferencia de cota entre el vial frontal y el trasero.

Es por ello que se propone la alineación con los criterios propuestos por los servicios técnicos municipales, que se incluirán en el cuerpo normativo del presente Plan Especial.

Además, en los casos en los que sea necesario se incorporará la determinación gráfica esquemática de la situación constatada y un esquema de su interpretación:



Ejemplo de análisis para la consideración de la Planta Baja y los usos en ella permitidos, que incluirán las Fichas del Plan Especial en que sea adecuado un análisis específico.

6.3.6. Implantación de trasteros

Se ha analizado el Criterio de Interpretación 01_2025, redactado por los servicios técnicos municipales de urbanismo, que trata de la “Implantación de Trasteros en Ordenanza 2. Residencial Multifamiliar”, con el que el presente Plan Parcial pretende alinearse.

En él, se analiza como el Plan General en su Art. 9.23 incluye en el uso de Industria los almacenes, *“comprendiendo como tales los espacios destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales, se podrá efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas”*.

Además, entre los usos *permitidos*, tanto en Ordenanza 1 (Casco Antiguo) como en Ordenanza 2 (Residencial Multifamiliar), según el apartado 4.1.12 de los artículos 17.3 Ordenanza 1. Casco Antiguo y 17.4. Ordenanza 2. Residencial Multifamiliar de las Normas Urbanísticas del PGOU de Algete se encuentra el Industrial sin especificar la categoría permitida, y con la siguiente anotación:

“La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX de la Clasificación nacional de Actividades Económicas (CNAE)”

Así pues, el Plan General no se ajusta a la clasificación de usos vigente según establece el Real Decreto 10/2025, de 14 de enero, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades

Económicas 2025 (CNAE-2025), por lo que no se puede determinar en qué condiciones se permite el uso de almacén.

Es por ello que se ha considerado necesario por parte de los servicios técnicos municipales el establecimiento de un criterio de interpretación de lo que el Plan General considera como Industrial dentro de los Usos Permitidos en la Ordenanza 1 (Casco Antiguo) y en la Ordenanza 2 (Residencial Multifamiliar).

Según el Criterio de Interpretación 01_2025, el uso de almacén definido según el artículo 9.23 antes transcrito no es compatible con la implantación en un edificio residencial ya que no garantiza que no se causen molestias para las viviendas, pudiendo ser las sustancias almacenadas, insalubres o peligrosas.

Por lo que, para la implantación de la actividad de almacén dentro de los límites de aplicación de las Ordenanzas 1 y 2, los servicios técnicos municipales estiman que se deberían cumplir las condiciones establecidas en la definición de trastero contenida en el artículo 9.4 Programa de Vivienda de la modificación puntual del PGOU de Algete referida al Casco antiguo y al uso residencial:

“13) TRASTEROS:

Se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- *No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de los locales que se prevean una dimensión tal que permita situar una cama. La superficie máxima por trastero será de seis metros cuadrados (6 m²).*
- *Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.”*

Como tal uso, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Código técnico de la Edificación en lo referente, tanto a ventilación como Protección en caso de Incendio, contenidas en los respectivos documentos básicos así como el resto de normativa que le sea de aplicación.

→ Así pues, se propone en el presente Plan Especial alinearse con estos criterios técnicos municipales, incluyendo su redacción en la normativa del mismo.

6.3.7. Plan Parcial “S-5”

Adicionalmente es necesario estudiar las ordenanzas a las que están sometidas las edificaciones analizadas dentro de la Zona F, bajo el Plan Parcial “Sector V” del Plan General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado mediante Decreto de Alcaldía Presidencia, con fecha 30 de diciembre de 1999, y que fue publicada en el B.O.C.M. nº 9 de fecha 12 de enero de 2.000.

En concreto, será de utilidad la zona de Ordenanza “Residencial Multifamiliar V.P.O.”, que dice así respecto a los usos permitidos:

Uso y tipo de edificación: Edificación de uso residencial, viviendas agrupadas en bloques multifamiliares con servicios comunes, con un máximo de tres (3) alturas.

(...)

Usos completamente permitidos: En planta baja y en sótano y semisótano si se encuentra unido a la planta baja. Se autorizan los usos:

- *Comercial: en categoría 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (100 m2)*
- *Social: En categorías 2ª a 5ª: Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (50 m2)*
- *Oficinas: En 4ª categoría. Se admite el sótano o semisótano unido a planta baja. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (50 m2)*
- *Sanitario: En categoría 5ª y 6ª. Se admite el sótano o semisótano unido a planta baja. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (50 m2)*
- *Cultural: En categoría 3ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150 m2)*
- *Artesanía: En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar el 20% de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada taller.*
- *Religioso: En 2ª, 3ª y 4ª categorías.. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (100 m2)*

En estas edificaciones el Plan Parcial permite en planta baja tanto usos residenciales como una serie de usos terciarios, especificando algunas condiciones concretas y refiriéndose al Plan General para todo lo que en él no esté establecido.

La edificabilidad máxima de cada manzana aparece definida en el Plano de Ordenación. En este planeamiento de desarrollo se ha agotado la edificabilidad y aprovechamiento establecidos de forma determinante, por lo que no habría lugar a el cambio de uso entre residencial y terciario según los planteamientos y objetivos del presente Plan Especial, pero sí al menos a la flexibilización de las condiciones de implantación de los usos terciarios, que adolecen de las mismas limitaciones que en la Ordenanza 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Algete.

Hay que observar que en el ámbito de análisis también se encuentra una parcela sometida a la ordenanza "Comercial Privado". Se trata de la parcela identificada en catastro bajo la referencia 4563204VK5946S. El Plan Parcial plantea una edificabilidad de 815 m2, coincidente en este uso con el aprovechamiento.

La parcela está sin desarrollar. El uso que se permite es el comercial privado, por lo que la tipología con que se hubiera desarrollado sería seguramente el de una gran superficie comercial. La regulación de esta tipología comercial no está dentro de los objetivos del Plan Especial, por lo que no se incluirá en el ámbito de regulación del mismo.

6.3.8. Centro comercial “Los Palomares”

Se ha incluido dentro del ámbito de estudio el Centro comercial “Los Palomares”.

Constituye un centro comercial a la antigua usanza, con una tipología más parecida a una galería comercial que a un centro comercial con las comodidades que ofrecen los mismos en la actualidad.

Los locales comerciales presentan una ocupación y vitalidad muy variadas. Los exteriores en contacto con la vía pública se encuentran activos en su mayoría, pero en el interior una gran proporción de ellos se encuentra desocupado.

Por razones evidentes no se pueden proponer en el ámbito usos residenciales, pero la flexibilización de la implantación comercial puede ayudar a dinamizar el ámbito.

La parcela en cuestión, según catastro, cuenta con una superficie de 785 m² y 2.290 m² construidos, constituidos por diferentes locales comerciales.

El edificio es de 1980, también según datos de catastro, por lo que sin duda es anterior a la aprobación del Plan General de Algete. Así pues, los parámetros de las Normas Urbanísticas referidos a esta parcela deberían haber recogido la situación preexistente lo que, como veremos a continuación, no se cumple:

A continuación se analiza la normativa de referencia “5 Servicios”, dentro de la categoría 1.

El grado 1. Comercial implica las siguientes categorías:

- 1. Mercados
- 2. Comercios en edificio no exclusivo
- 3. Comercio en edificio exclusivo
- 4. Locales comerciales en planta baja, semisótano y planta primera
- 5. Locales comerciales en planta baja
- 6. Locales en pasajes comerciales

Otras condiciones que se dan en las Normas Urbanísticas para el Grado 1, son:

- Altura máxima: doce metros (12 m) a cornisa.
- Se autoriza sobrepasar con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria.
- La altura máxima será de dos plantas (2)

→ Estas condiciones se superan en la edificación existente, ya que aunque la altura máxima está cerca de ese límite, el número de plantas puede ser de 3 si se computa una planta semisótano.

- Altura libre de piso: Doscientos cincuenta centímetros (2,50) libres, de pavimento a falso techo, o cara inferior del forjado de techo.
- Superficie máxima ocupada: cuarenta por ciento (40%) de parcela neta (edificable).

→ Esta condición rebasa la ocupación del 100 % del edificio que nos ocupa.

- Edificabilidad máxima permitida: 1 m2/m2 en edificios exclusivos para la actividad.

→ Esta condición no recoge la edificabilidad real de 2,92 m2/m2 existente en la parcela.

- Retranqueos: se establece una serie de retranqueos condicionados por la altura.

→ El edificio ocupa en su totalidad la parcela sobre la que se asienta.

- Parcela mínima: 1.000 m2

→ El edificio se asienta sobre una parcela de 785 m2.

Por otra parte, los usos permitidos, la Ordenanza 5, categoría 1ª son:

- *Comercial*
- *Social*
- *Cultural*
- *Religioso*
- *Servicios automóvil*

Los usos tolerados son:

- *Residencial colectiva*
- *Oficinas*
- *Sanitario*
- *Espectáculos*
- *Deportivos*

Los usos prohibidos son:

- *Vivienda unifamiliar*
- *Artesanía*
- *Industria*
- *Garaje-Aparcamiento*

Como se ha detallado, las condiciones preexistentes a la aprobación del Plan General no se recogen adecuadamente en éste, y se le ha asignado unas condiciones imposibles de cumplir, partiendo incluso de la parcela mínima.

Ante la situación de la falta de vitalidad del Centro Comercial, se propone una revisión de los parámetros de implantación de los usos que puedan impulsar la vida comercial del mismo o, eventualmente, su sustitución por una nueva infraestructura con los usos permitidos en el Plan General.

6.3.9. Plan Parcial “S-4”

Hay que tener en cuenta el Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algete, ya que se incorpora al Plan General como al API-2, pues afecta a algunas de las edificaciones analizadas. A su vez, este documento se vio afectado por las siguientes modificaciones:

- Modificación del Plan Parcial del Sector 4, aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 29 de noviembre de 2001, publicada en el B.O.C.M. nº 294 de fecha 11 de diciembre de 2001.
- Modificación del Plan Parcial del Sector 4, aprobada mediante acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2004, publicada en el B.O.C.M. nº 242 de fecha 11 de octubre de 2004.

En este sector, se encuentran dos parcelas que merecen ser objeto de análisis, ya que pueden acoger usos terciarios, y que se identifican con las siguientes referencias catastrales y dirección postal, y grado de desarrollo:

- 8341803VK5984S0001OX
c/ Fuente del Noque nº 21 (sin desarrollar)
- 8241119VK5984S0003HQ (desarrollada con uso oficina)
Camino de Covicha nº 32

Las dos parcelas se encuentran sometidas al uso “Comercial” del Plan Parcial, que asigna a las mismas una edificabilidad lucrativa y el uso que se permite es el comercial privado.

Se han analizado las modificaciones del Plan Parcial y se localizado que en la segunda modificación, los usos “comerciales” se amplían para permitir otros usos terciarios, como son las oficinas (uso que se ha desarrollado en la parcela de Camino de Covicha nº 32, de ejecución en 2007 y, por lo tanto, posterior a la modificación del Plan Parcial de 2004)

Así pues, dado que en estas parcelas se permiten usos terciarios en parcela exclusiva, y la regulación de esta tipología comercial o terciaria no está dentro de los objetivos del Plan Especial, no se incluirán estas parcelas en el ámbito de regulación del mismo.

6.4. Análisis de la situación de los locales comerciales por zonas

Se ha procedido a analizar las diferentes zonas en las que existen locales comerciales, y los edificios que son susceptibles de acogerlos.

Para ello, en primer lugar se han localizado las edificaciones bajo la Ordenanza 2, en cualquiera de sus Grados, ya que como se justificó anteriormente, es la tipología edificatoria en el ámbito de estudio que cuenta con usos terciarios en las plantas bajas y adyacentes.

A continuación, se han agrupado para su estudio diferentes zonas que comparten características de cercanía, o de semejanza tipológica que pueden hacer que los comercios que en ellas se encuentran den servicio a toda el área estudiada.

Como se observó con anterioridad la topografía de Algete, al estar asentado sobre diversas colinas, condiciona en gran medida la movilidad peatonal entre zonas. Este es también, por lo tanto, uno de los factores a tener en cuenta a la hora de agrupar edificaciones dentro de cada área de estudio.

Para su análisis, se han agrupado diferentes fincas catastrales entre sí, pues en casi todas las ocasiones comparten una tipología común, y más que probablemente una iniciativa edificatoria común original, y que únicamente se ha dividido en parcelas catastrales diferentes referidas a cada acceso y núcleo de comunicaciones independiente.

El listado de las zonas de análisis es el siguiente:

- **ZONA A.**
c/ FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE - c/ VIRTUDES
- **ZONA B**
c/ VALSERRANO- c/ PLANTAS
- **ZONA C**
C º COVICHIA - c/ LOS PAZOS
- **ZONA D**
c/ MAYOR – c/PALOMARES – c/ PIO BAROJA
- **ZONA E**
c/ MONTE ALBILLO
- **ZONA F**
c/ ENRIQUE CASAS
- **CASO G**
Centro Comercial LOS PALOMARES
- **ZONA H**
Edificios dispersos ORD. 2.1

En cada zona, se va a proceder a analizar de forma empírica el destino de los bajos comerciales, dentro de las siguientes categorías:

-  Local comercial abierto
-  Local vacío
-  Local cerrado
-  Oficina
-  Vivienda
-  Soportal
-  Taller
-  Garaje
-  Local sin altura

- **Locales comerciales abiertos:** son aquellos que, independientemente del uso a que estén destinados, cuentan con un público potencial que debe utilizar el espacio público anexo.

A priori, la existencia de locales comerciales abiertos denota vitalidad en el área, en especial si estos cuentan con una densidad crítica que sea capaz de atraer público del área o de áreas anexas.

Se identifican con un punto verde.

- **Locales comerciales vacíos:** son aquellos locales que no presentan señales de haber contado con una actividad terciaria anterior.

Su existencia demuestra una falta de interés del comercio por ellos, con una clara falta de actividad comercial que se alarga en el tiempo.

Se identifican con un punto rojo.

- **Locales comerciales cerrados:** son aquellos locales que presentan señales de haber contado con una actividad comercial anterior, pero que en algún momento paró su actividad.

Su existencia demuestra una falta de interés del comercio por ellos, denotando una zona con actividad comercial en regresión.

Se identifican con un punto azul.

- **Oficinas:** son locales comerciales con una actividad identificada como oficina o similar, que en principio no atrae tanto público exterior, o lo hace de forma puntual respecto a los locales puramente comerciales.

Su presencia atestigua un cierto interés del mercado por el local, pero su uso no aporta tanta vitalidad al espacio público anexo como los locales con comercio.

Se identifican con un punto amarillo.

Además, se han localizado otros usos en planta baja, con menor incidencia en la vitalidad comercial de la zona: Viviendas, Soportales, Talleres y Garajes:

- **Viviendas:** En estas áreas las viviendas de planta baja son habituales. En algunas de las edificaciones del ámbito son el único uso de planta baja.

Su presencia no es marginal, ni residual, sino que es un uso que aporta dignidad a la escena urbana.

Si bien no crean las sinergias de vitalidad del comercio, su presencia es preferible a la existencia de locales vacíos.

- **Soportales:** En algunas edificaciones, el uso de planta baja es el de soportales de la edificación.

Al no suponer un área edificada, no se pretende dar determinaciones sobre los mismos, anotando únicamente su existencia cuando se detectan.

- **Talleres:** son locales comerciales con una actividad terciaria, si bien su presencia no aporta una escena urbana de calidad.

Se identifica su presencia, aunque su existencia no se considera como señal de vitalidad urbana.

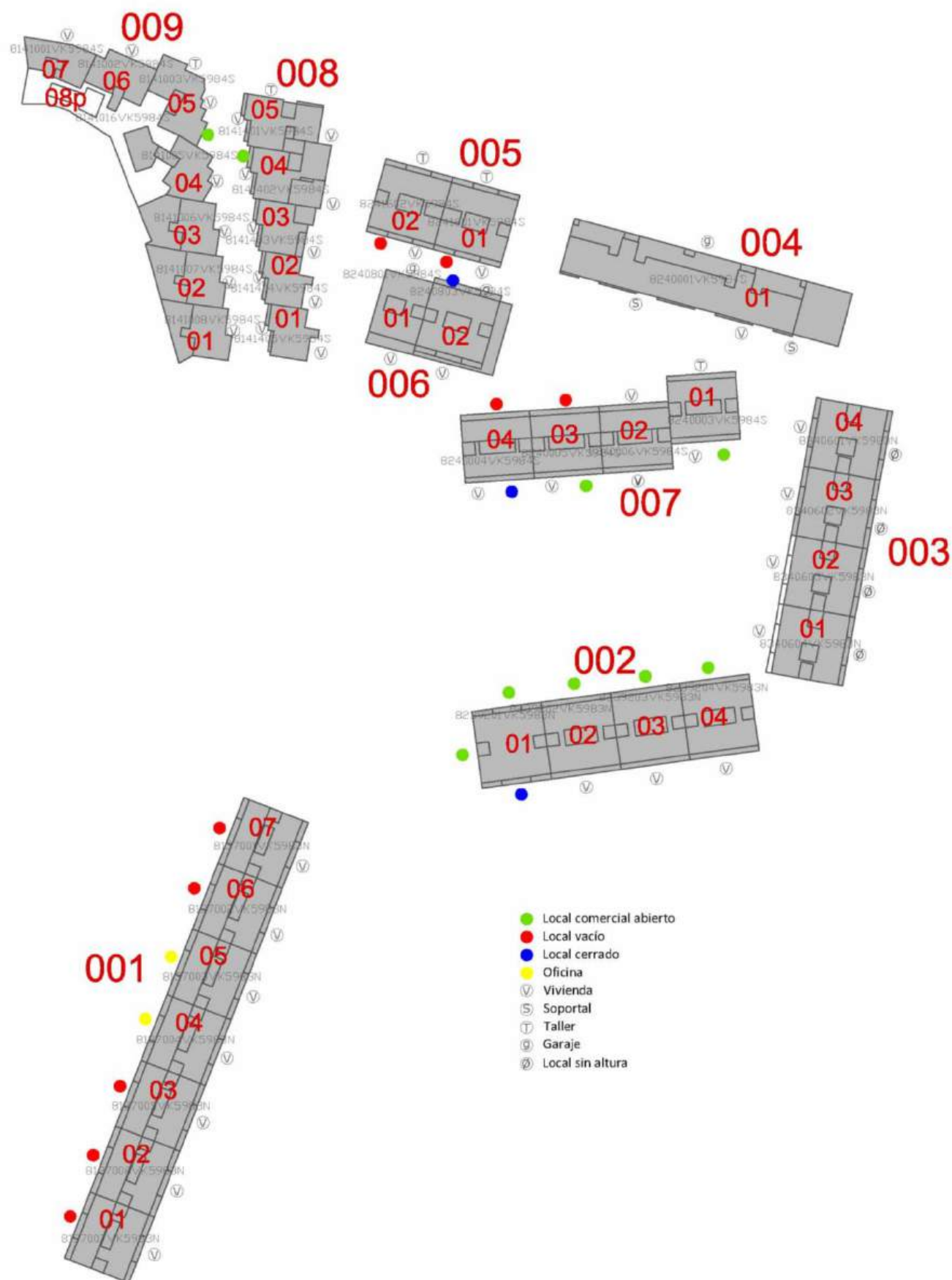
- **Garaje:** son locales destinados a aparcamientos.

Se identifica su presencia, aunque su existencia no se considera como señal de vitalidad urbana.

También se han identificado ámbitos en el que los locales de planta baja no cuentan con la altura suficiente para ofrecer una actividad en contacto con el espacio público (por encontrarse en una posición de semisótano o sótano), lo que se identifica con el siguiente símbolo: Ø.

De todos estos usos detectados, no se indica el número existente en cada parcela, sino únicamente la existencia de las diferentes tipologías de uso en los locales.

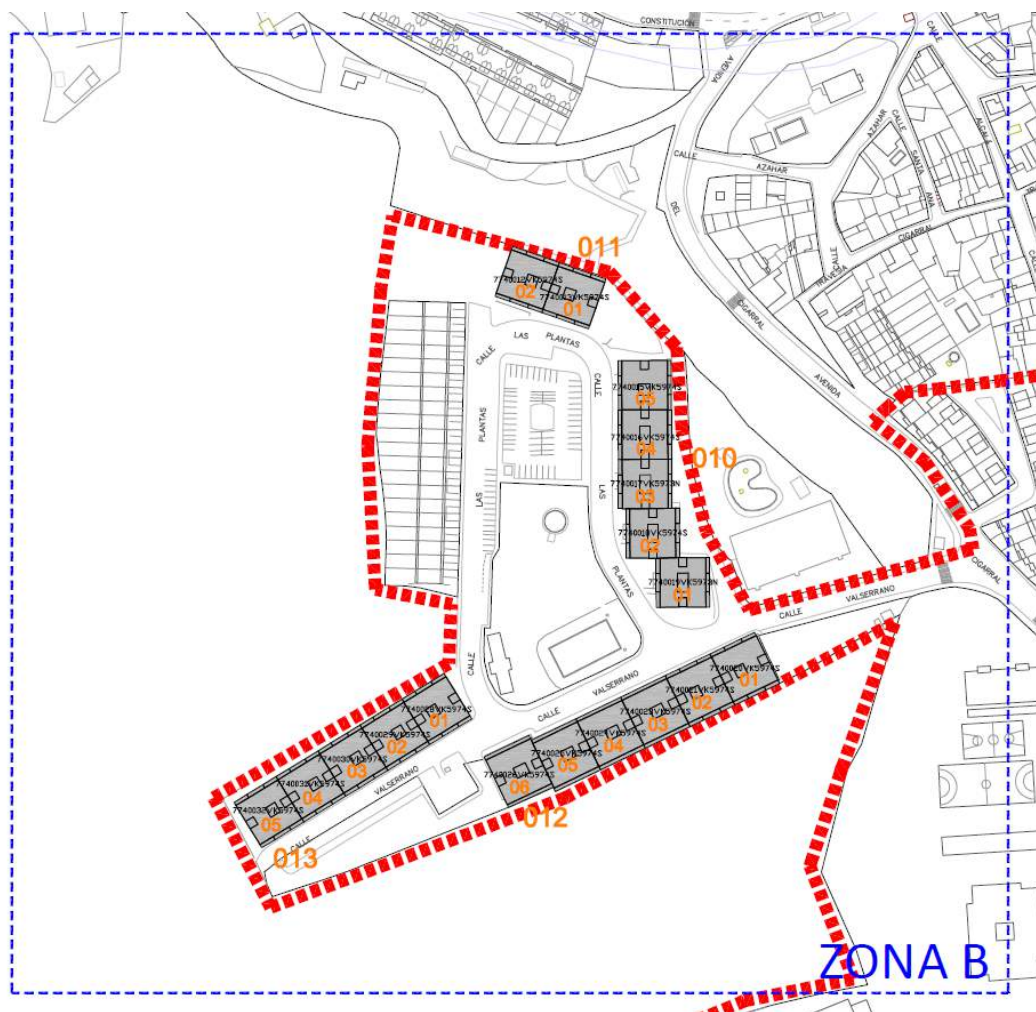
A continuación se hace un análisis de cada una de las zonas delimitadas:



Zona A. Situación de los locales comerciales en planta baja.

- **ZONA B**

c/ VALSERRANO – c/ PLANTAS

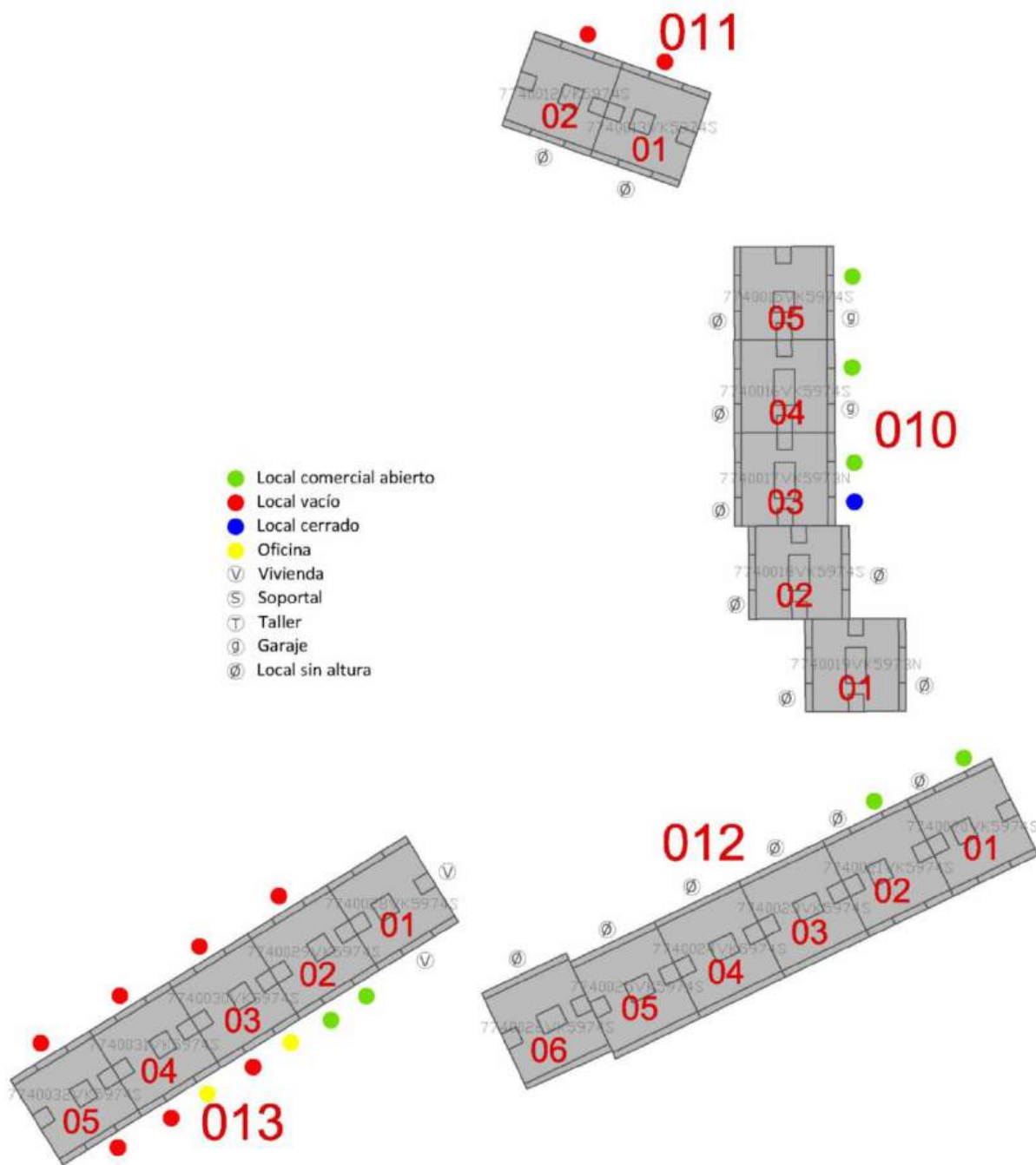


Se ha delimitado la ZONA B, en el entorno de la Calle Valserrano y de la Calle Plantas

Es un ámbito en una localización aislada, con una única conexión viaria con el casco tradicional, en su ángulo suroeste.

Está separado del resto del casco por una fuerte pendiente, e incluso dentro del mismo también presenta una topografía ascendente hacia el extremo sur, lo que hace que algunas edificaciones presenten desniveles entre sí.

Se encuentra en una de las zonas con mayor altura del municipio.



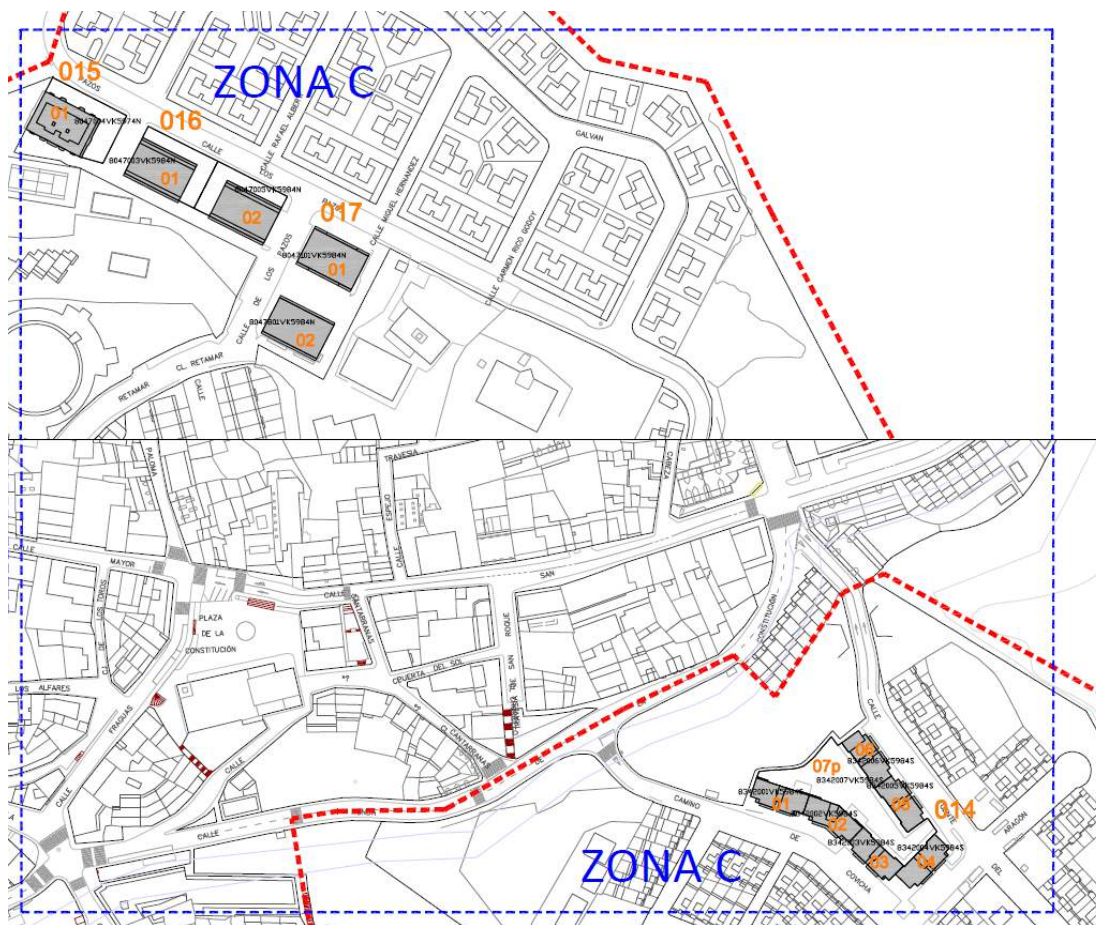
Zona B. Situación de los locales comerciales en planta baja.

En este ámbito se deducen las siguientes circunstancias:

- No es un área propensa al comercio, y existen números locales vacíos o sin uso.
- Únicamente en el acceso a la zona existen un pequeño número de comercios con cierta vitalidad, como es el caso de la farmacia.
- Existen locales comerciales vacíos, sin que se haya desarrollado aparentemente ninguna actividad en ellos desde su construcción.
- Sólo los locales más cercanos al acceso al área tienen una cierta vitalidad.

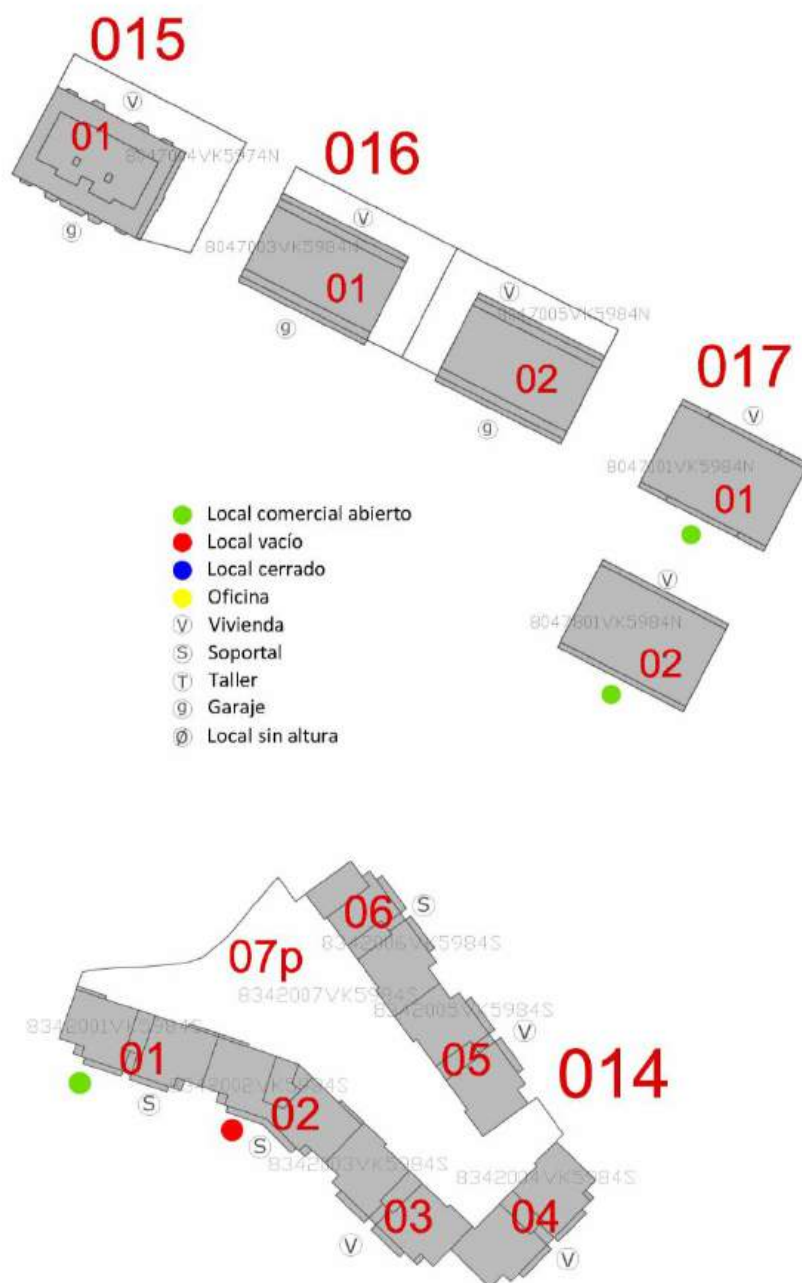
- **ZONA C**

C^o COVICHIA - c/ LOS PAZOS



Se ha delimitado la ZONA C, en dos zonas aisladas en posiciones periféricas tanto del ámbito de estudio, como del centro urbano de Algete.

Las dos localizaciones están aisladas, entre sí y con las zonas adyacentes, por distancia y topografía.



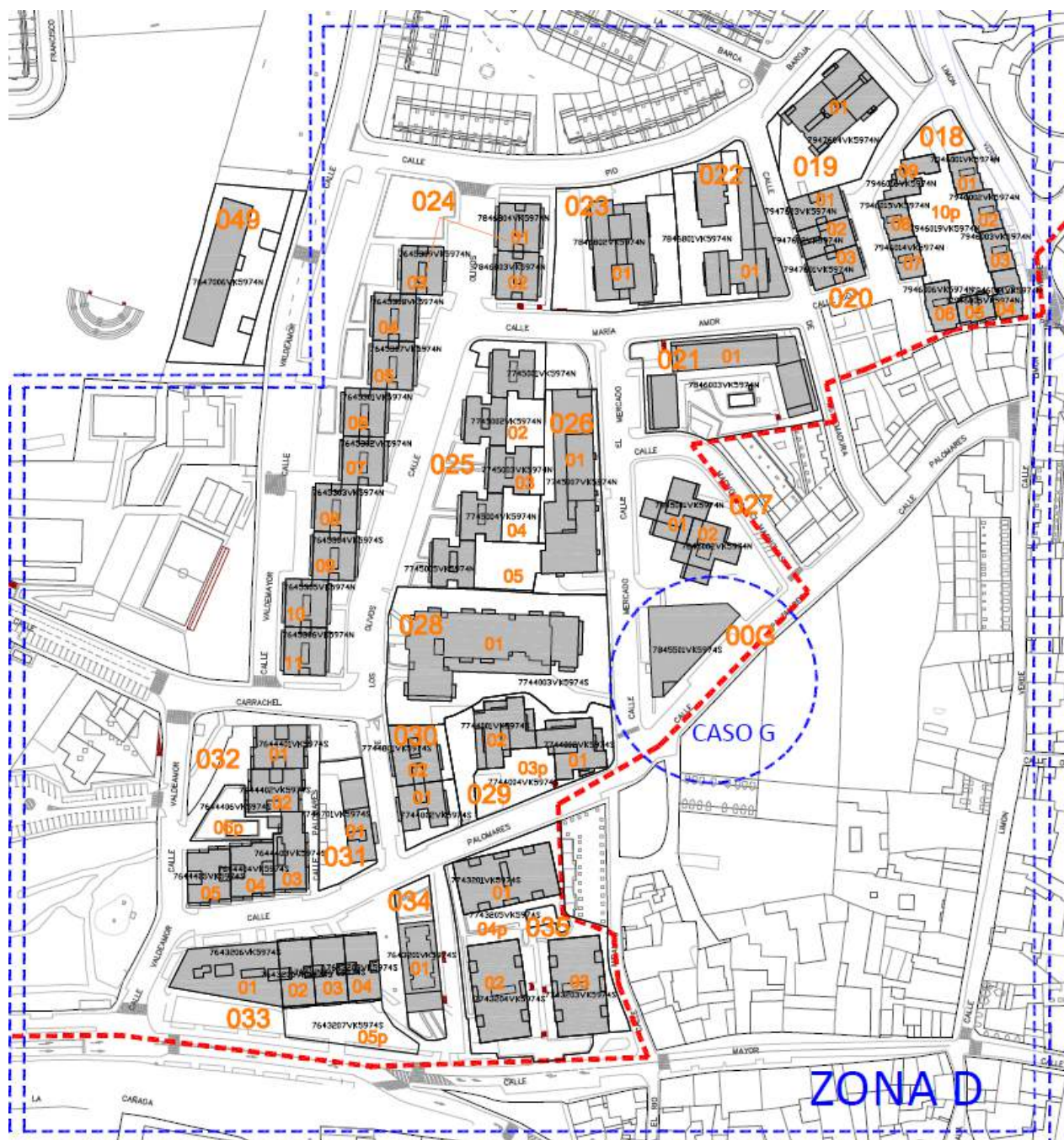
Zona C. Situación de los locales comerciales en planta baja

En este ámbito se deducen las siguientes circunstancias:

- No es un área propensa al comercio, la existencia de locales comerciales es puntual.
- Los comercios instalados en la zona no corresponden a productos de necesidades básicas (por ejemplo, tienda de informática, escuela infantil)

- ZONA D**

c/ MAYOR – c/ PALOMARES – c/ PIO BAROJA



Se ha delimitado la ZONA D, en una gran parte del ámbito sobre los ejes formados por la c/ Mayor al sur, la c/ Palomares que la corta en diagonal, y la c/ Pío Baroja, que la cierra en el norte.

Es un ámbito en una localización céntrica, cercana al casco tradicional y que incluso cuenta con una galería comercial, el Centro comercial “Palomares”, que aunque será objeto de un estudio adicional, es necesario avanzar que presenta una cierta decadencia y no está atrayendo comercio de calidad a su entorno.

En su límite sur, la c/ Mayor supone un escaparate para el comercio, al constituir la principal vía de acceso rodado al municipio. En esta zona los comercios se encuentran en activo, y cuentan con comercio de calidad, que incluye sedes bancarias.

Se da la circunstancia también que en su extremo Este, la c/ Valdeamor acoge el mercadillo semanal de Algete. Las edificaciones anexas cuentan con una tipología de comercio separado de las plantas residenciales, y todos ellos se encuentran en activo lo que confiere al área cierta vitalidad urbana a pesar de la difícil topografía.

En su extremo norte la c/ Pío Baroja también acumula una serie de comercios, en activo en su gran mayoría, que continúan el eje de Valdeamor.

En el resto del área, el comercio se presenta de forma puntual, con diferente grado de ocupación, acusando una cierta decadencia fuera de las áreas anteriormente señaladas.

En este ámbito se deducen las siguientes circunstancias:

- Los ejes de c/ Mayor, c/ Valdeamor y c/ Pío Baroja cuentan con comercios activos y suponen polos de actividad comercial del municipio.
- En el resto del área los locales presentan una vitalidad variada, pero no constituyen ámbitos comerciales de especial relevancia.
- El entorno del centro comercial Palomares presenta una cierta degradación, y no consigue ser un polo de atracción de comercio, a pesar de su especialización en un edificio de uso exclusivo.



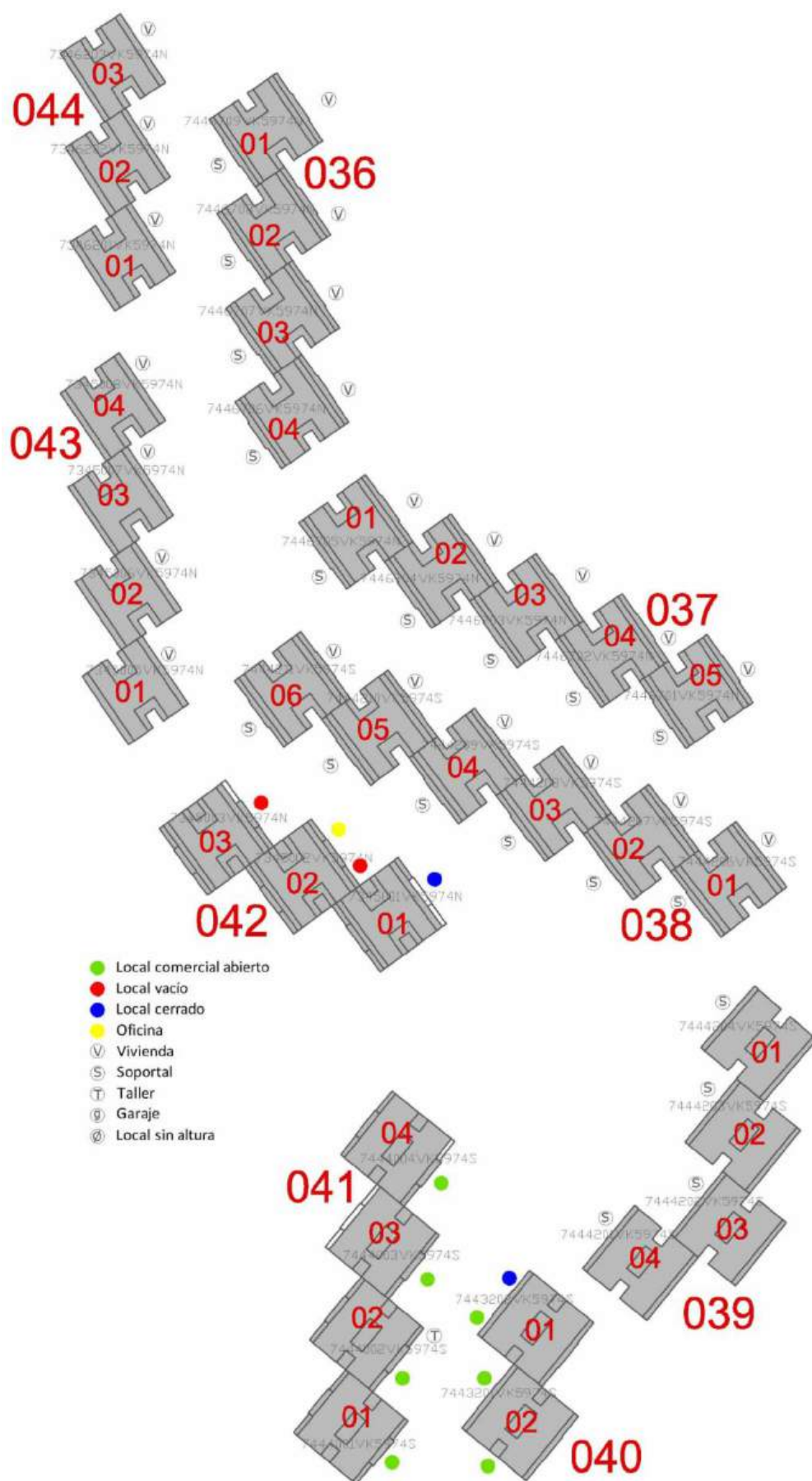
Zona D. Situación de los locales comerciales en planta baja.

Todos los edificios presentan una tipología similar, que supera las grandes pendientes a través de generosos soportales constituidos por una estructura singular que da carácter a la zona.

Únicamente se permiten comercios en los edificios más al sur:

En este ámbito se deducen las siguientes circunstancias:

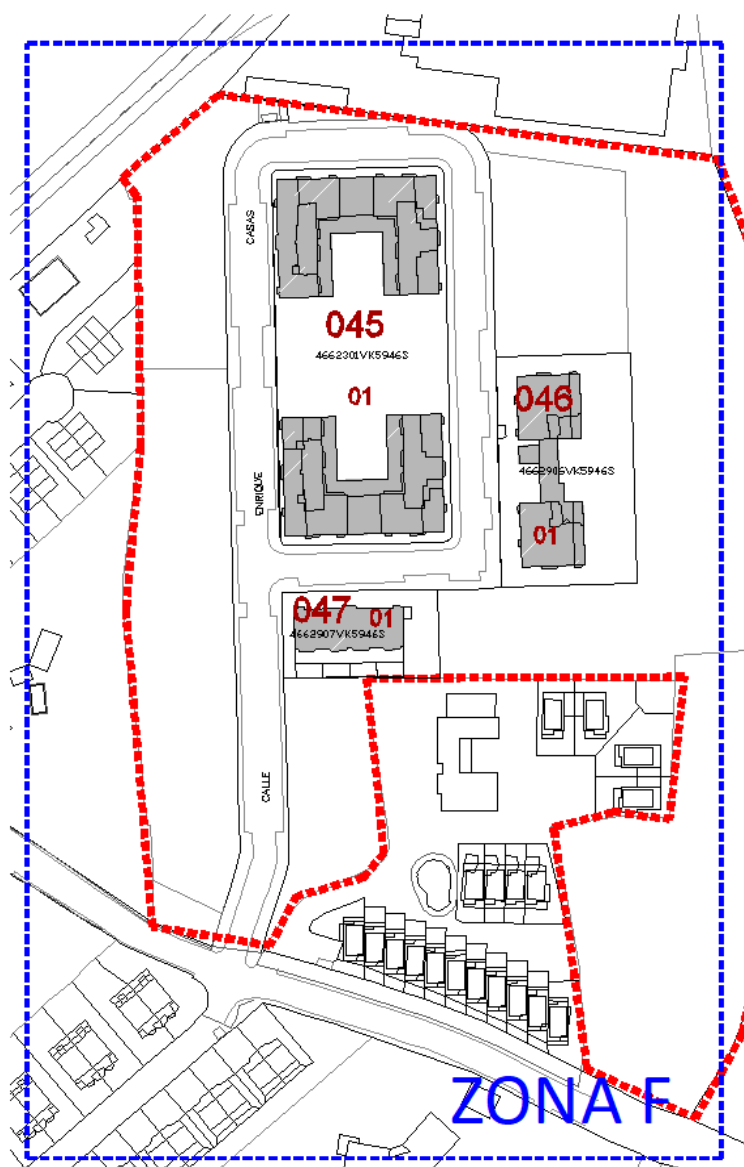
- Los comercios se encuentran en el entorno de la c/ Mayor, pero no se benefician de la visibilidad de la misma por su posición retranqueada y la diferente topografía.
- El comercio de la zona tiene un carácter mixto entre comercio de cercanía y servicios que podrían estar en cualquier parte del municipio.
- La dificultad topográfica de la zona dificulta los desplazamientos peatonales de la zona.



Zona E. Situación de los locales comerciales en planta baja.

- **ZONA F**

c/ ENRIQUE CASAS

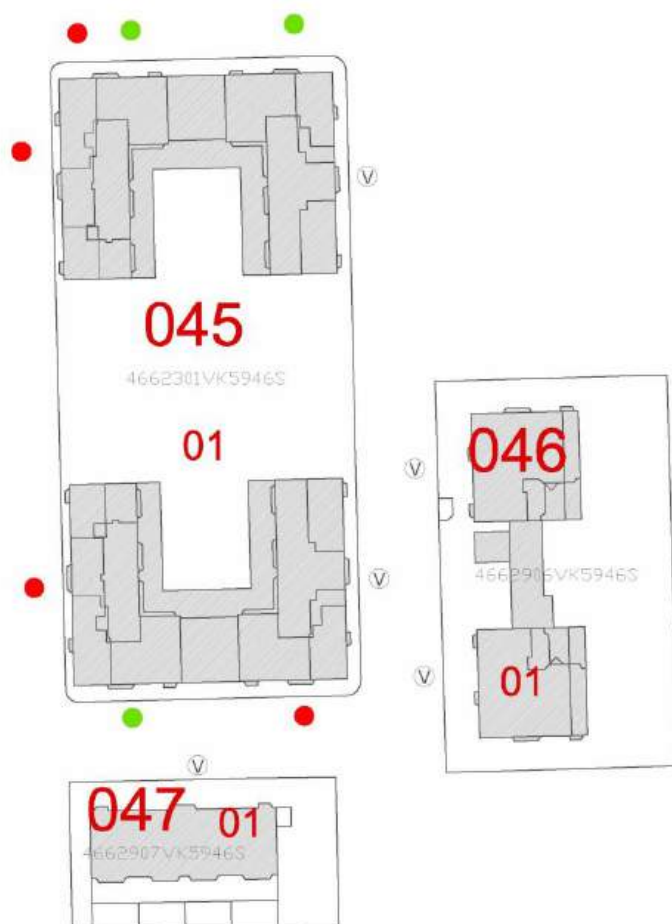


Se ha delimitado la ZONA F, en el entorno de la Calle Enrique Casas.

Es un ámbito en una localización muy aislada, separado totalmente del casco urbano al que no se puede llegar a pie.

El desarrollo es fruto de un Plan Parcial aprobado poco después del Plan General de Algete, con unas determinaciones muy precisas en cuanto a aprovechamientos y edificabilidades.

En cuanto a la situación de los locales comerciales en planta baja, a continuación se presenta el siguiente gráfico:



- Local comercial abierto
- Local vacío
- Local cerrado
- Oficina
- Ⓥ Vivienda
- Ⓢ Soportal
- Ⓣ Taller
- ⓖ Garaje
- ⌀ Local sin altura

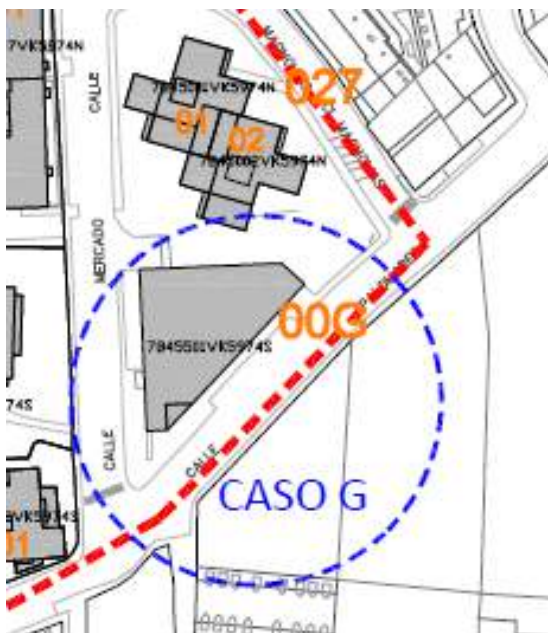
Zona F. Situación de los locales comerciales en planta baja.

En este ámbito se deducen las siguientes circunstancias:

- No es un área especialmente propensa al comercio, y sólo se ocupa con algún uso aproximadamente la mitad de los locales.
- Existe una parcela terciaria que no se ha desarrollado.
- Su carácter aislado no favorece la existencia de comercio, y su poca densidad tampoco promueve el comercio de primera necesidad.

- **CASO G**

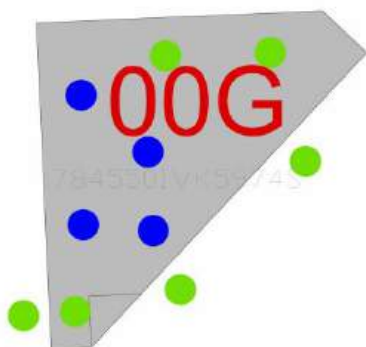
Centro Comercial “Los Palomares”



Caso G. Situación del caso de estudio.

Se ha delimitado la ZONA G, como un caso especial de estudio: el centro comercial “Los Palomares”. Constituye una tipología más cercana a una galería comercial a la antigua usanza, y no un centro comercial con las comodidades que ofrecen los mismos en la actualidad.

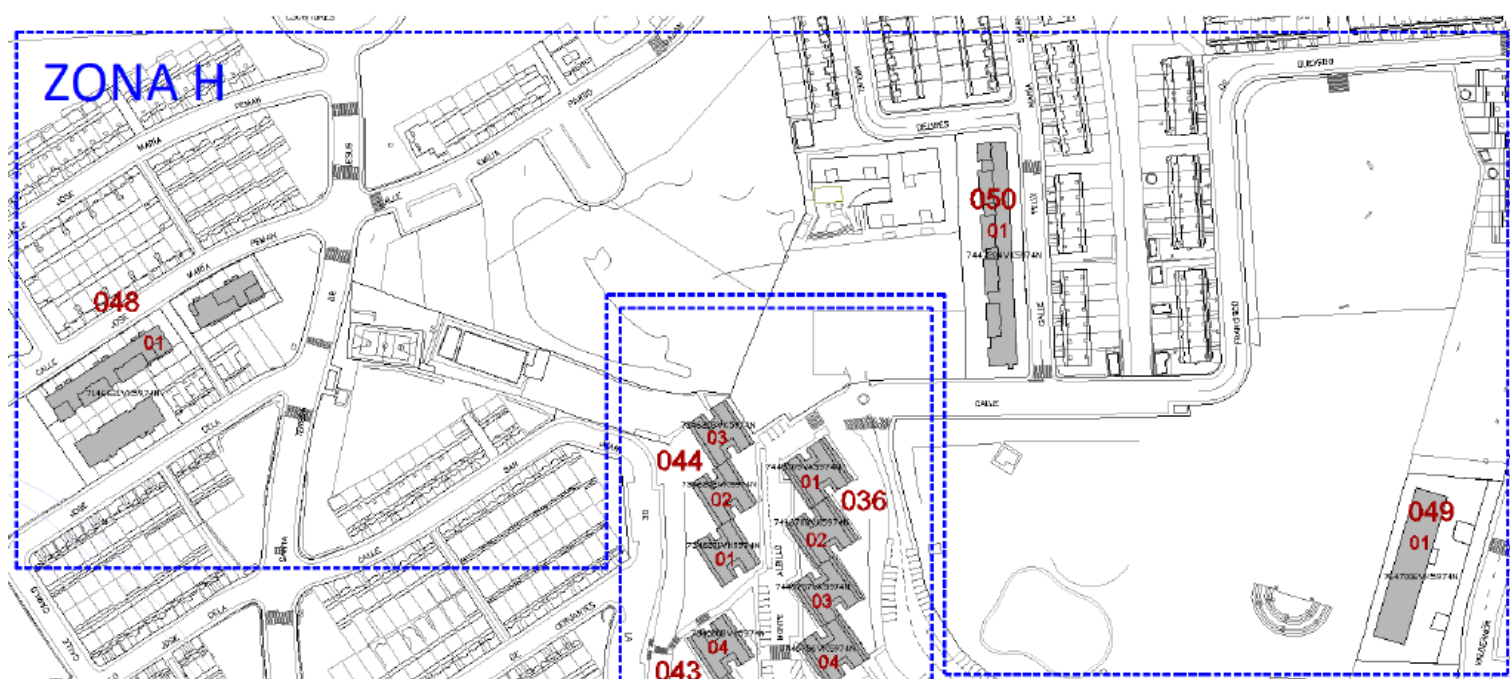
Los locales comerciales presentan una ocupación y vitalidad variadas. Los exteriores se encuentran activos, pero en el interior una gran proporción de ellos se encuentran sin uso:



Caso G. Esquema de la ocupación de los locales: abiertos los que tienen contacto con el exterior y cerrados en gran parte en su interior.

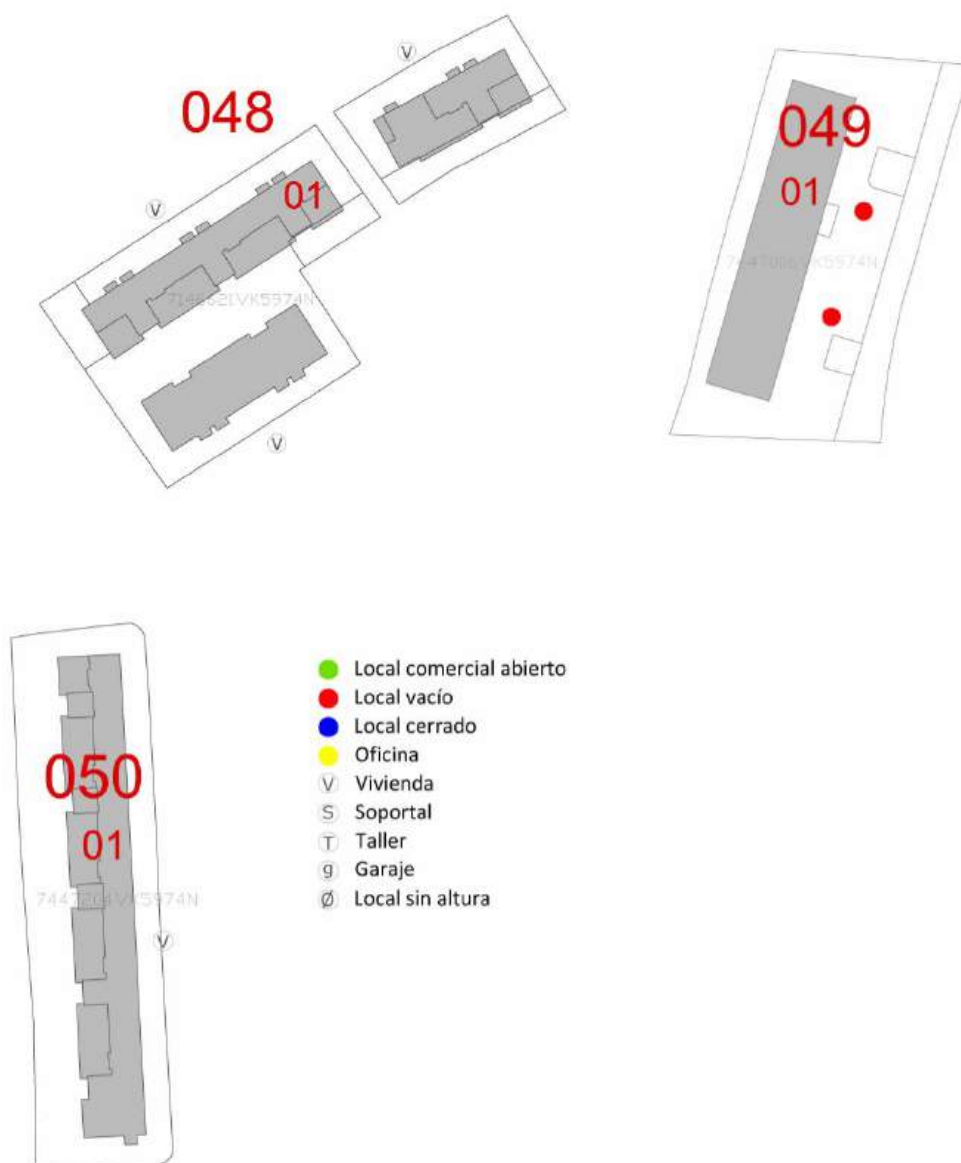
- **CASO H**

Edificios dispersos ORD. 2.1



Se ha delimitado la ZONA H, para tres edificaciones multifamiliares desarrolladas en fecha posterior a la aprobación del Plan General de Algete.

Dos de ellas no cuentan con comercio en planta baja, y en la tercera, a pesar de su cercanía con el mercadillo y de la calidad arquitectónica, los locales se encuentran sin uso, como se puede observar en el siguiente gráfico:



Zona H. Situación de los locales comerciales en planta baja

En este ámbito se deben haber cumplido las prescripciones del Plan General para el grado G1 de la Ordenanza 2 en fechas recientes, por lo que a priori no se propondrá tolerancia en el uso residencial, pero sí en la implantación de los locales comerciales, que pueda ayudar a la dinamización de los existentes. En todo caso, se prevé que la cercanía a uno de los ejes comerciales del municipio, junto con las medidas de flexibilización propuestas, logre dotar de la adecuada vitalidad a los locales comerciales de la edificación 049.

6.5. Conclusiones generales del análisis de las áreas comerciales

En general, se observa una cierta degradación en muchos de los zócalos comerciales del ámbito, con zonas que mantienen los locales vacíos desde hace décadas y en otras en los que el cierre de comercios empieza a dejar zócalos carentes de actividad.

Únicamente ha observado ejes con cierta vitalidad comercial, en la Zona D, en la continuidad entre c/ Mayor, c/ Valdeamor y c/ Pío Baroja, que se propondrá como zona a preservar de un eventual cambio de uso de la planta baja comercial, como se define a continuación:

6.6. Zonas a preservar

Tras el análisis de la vitalidad de la planta baja comercial del ámbito delimitado en el presente Plan Especial, se considera conveniente proteger el uso terciario y su potenciación en el eje formado por:

- c/ Mayor
- c/ Valdeamor
- c/ Pío Baroja

En estas zonas los locales comerciales se encuentran activos y cuentan con buena calidad de acceso y uso.

Por lo tanto, se propone la salvaguarda en estas áreas de los usos terciarios del zócalo comercial, estableciendo áreas de protección del comercio, en las zonas grafiadas en el siguiente plano:



Zona D. Áreas de protección del comercio.

7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

Para la correcta consecución de las determinaciones del Plan Especial, es necesario valorar las posibilidades de acción establecidas por la normativa en vigor.

Así pues, en primero lugar es necesario remitirnos al Artículo 35 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:

Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.

No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.

(...)

No es voluntad del presente Plan Especial la variación de las determinaciones estructurantes del Plan General, pero parece conveniente analizar el apartado 5 citado, para profundizar en el marco legal en el que se insertan los Planes Especiales en la actualidad:

5. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:

a) El cambio del uso pormenorizado de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de 15 por 100.

b) Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15 por 100 de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general.

c) En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 por 100 sobre la densidad existente o prevista en el plan general.

d) Aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas establecidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes, siguiendo las directrices y con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de esta ley.

e) El establecimiento de conformidad con el artículo 50.1.a) de cualquier elemento de las redes públicas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 29bis.

f) La delimitación de área o áreas homogéneas, o su modificación, así como el establecimiento o modificación de todas sus determinaciones estructurantes y pormenorizadas de conformidad con el artículo 37.1 y relacionados.

g) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

En el caso que nos ocupa la superficie edificable de cada solar no viene establecida por la ordenanza de aplicación, sino que la precede y se convierte en un dato paradójico el establecido en los grados 2 y 3 de la Ordenanza 2, ya que no son de aplicación en ningún edificio de nueva construcción.

Por lo tanto, las determinaciones del presente Plan especial no pretenden intervenir sobre la edificabilidad del ámbito, que se entiende como preexistente y, a falta de mayor precisión en el Plan General, agotada.

En conclusión, sólo se quiere afectar a los usos permitidos en la planta baja e inferiores, incluidos los posibles usos residenciales, partiendo de la premisa de que la densidad de viviendas no es una determinación estructurante en el Plan General de Algete, que no la califica expresamente como tal.

Adicionalmente, se revisan determinadas condiciones relativas a la ordenación pormenorizada:

- Definición de Planta Baja e inferiores.
- Usos permitidos en Planta Baja e inferiores.
- Flexibilización de las condiciones de implantación de los locales comerciales.
- Determinación de las dotaciones de aparcamiento para estos usos.

Así pues, si la densidad o número de viviendas fuera una determinación estructurante, desde un Plan Especial se podría incluso llegar a variar estos parámetros hasta un máximo del 15% sobre la densidad existente, sin la necesidad de una revisión de planteamiento.

Aunque no sea de aplicación en el presente caso, este parámetro puede servir de referencia a la hora de analizar la incidencia de la posible variación del número de viviendas o densidad residencial en este ámbito.

Así pues, con estos criterios se analizará el uso que actualmente se da a las plantas bajas, si son usos terciarios o residenciales, y se analizará una posible variación en su uso dentro de las categorías previamente designadas por el Plan General, comprobando que su incidencia se mantiene dentro de unas proporciones ajustadas.

Por lo tanto, la propuesta del Plan Especial podrá modificar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, y corresponderá al pleno del Ayuntamiento su aprobación definitiva, como se recoge en el Artículo 61 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:

Artículo 61. Órganos competentes para la aprobación definitiva.

4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones. Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

8. PROPUESTAS

Una de las finalidades del Plan Especial es el estudio de la realidad de los espacios comerciales en relación a la dinámica comercial del municipio.

Este análisis se ha realizado de forma pormenorizada para todas las edificaciones que cogen usos comerciales en el ámbito delimitado.

Se han establecido zonas donde se considera imprescindible la reserva de los locales, dadas las dinámicas de vitalidad del comercio en estas áreas.

A continuación, se propone actualizar y flexibilizar la normativa aplicable a locales comerciales para todas las áreas, así como flexibilizar los parámetros para que se den usos alternativos.

En el caso de las áreas sin una dinámica comercial específica, se dan parámetros para flexibilizar el uso de vivienda, comprobando su inclusión dentro de unos límites relacionados con la densidad de las mismas.

Y todo ello se expresará en unas Normas Urbanísticas específicas, que se matizarán de forma individualizada en cada uno de los edificios residenciales analizados, mediante fichas específicas.

A continuación se describen las propuestas del presente Plan Especial para conseguir estos objetivos, y que se dividen en las siguientes categorías:

1. Definición de planta baja
2. Usos en planta baja e inferiores
3. Condiciones de implantación
4. Dotación de aparcamiento

8. 1. Definición de planta baja.

DESCRIPCIÓN

El casco urbano de Algete cuenta con una gran diferencia de cotas entre los viales. Muchos edificios se sitúan en cotas muy dispares en su perímetro, lo que hace que una de las plantas considerada semisótano respecto a un vial pueda ser planta baja respecto al vial opuesto.

Esta situación plantea problemas de interpretación en cuanto a la situación de usos en sus plantas en contacto con el espacio público, verdadera cota de uso.

Una tipología recurrente es la del bloque abierto lineal, que suele hacer frente a un vial delantero y un vial posterior. Es necesario definir las características de relación de la edificación con cada uno de los viales.

PROPUESTA

Alineación con los criterios de interpretación redactados por los servicios técnicos municipales de urbanismo al respecto.

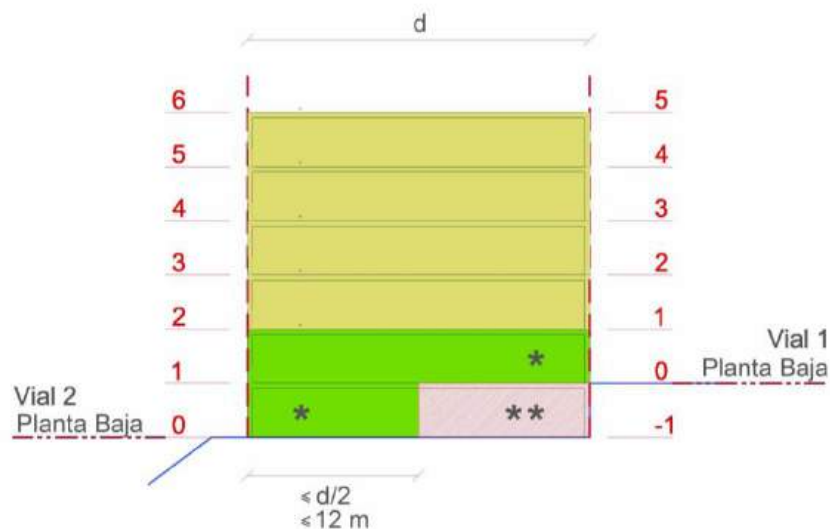
Definición pormenorizada de la condición de planta baja en cada parcela, analizando la topografía de la edificación.

Cuando sea de utilidad, se dará una definición específica al vial delantero y vial posterior, definidos como “Vial 1” y “Vial 2”. Se expresará en las fichas mediante gráficos que analicen la sección del edificio, el número de plantas y la consiguiente sección.

→ Se van a permitir los usos autorizables por el Plan Especial en planta baja, en aquellos locales que dispongan de acceso directo desde la vía pública con cota más baja, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6.36 del PGOU, conforme a los siguientes criterios:

- La consideración de planta baja, semisótano y sótano, se hará respecto a cada uno de los viales y/o espacios libres que contornan la edificación.
- Considerando las limitaciones del artículo 6.16. del Plan General, donde se establece que se toma la altura de la edificación en cada calle con diferente rasante, manteniéndose hasta la mitad del fondo de la parcela y considerando la limitación de edificabilidad máxima de 12 metros para Ordenanza 1 de casco, se va a permitir la posibilidad de implantación de los usos permitidos en planta baja, siempre que se trate de locales con acceso directo desde la vía pública, en un máximo de la mitad de fondo de la parcela, hasta un máximo de 12 metros de fondo por analogía con la citada ordenanza.

- Esta determinación no implica una modificación del número de plantas de la edificación. Se trata exclusivamente de una flexibilización en la aplicación de los usos permitidos, limitada a la planta baja y hasta la mitad del fondo de la parcela, con un máximo de 12 metros de profundidad.
- En aquellos casos los que sea necesario se incorporará la determinación gráfica esquemática de la situación constatada y un esquema de su interpretación en las fichas de cada edificio:



* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

****** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Ejemplo de análisis a realizar, estableciendo la posibilidad de considerar Planta Baja la planta de acceso en los dos viales de contorno de la edificación y condiciones para insertar usos en planta baja en aquellas plantas con cota más baja.

8.2. Usos en planta baja e inferiores

DESCRIPCIÓN

Las normas urbanísticas del Plan General contienen una definición de usos que se pretende mantener.

Sin embargo, se pretende flexibilizar la implantación de usos en planta baja e inferiores, estableciendo también la posibilidad de usos residenciales, para lo que se cuantificará el porcentaje de nuevas viviendas que se puedan llegar a implantar con las determinaciones propuestas.

PROPUESTA

- Flexibilización de usos permitidos en planta baja e inferiores.
- Usos terciarios: Flexibilización de usos por plantas.
- Usos residenciales: Flexibilización de implantación en planta baja y análisis del porcentaje de nuevas viviendas posibles.
- Las determinaciones del presente Plan Especial serán de aplicación a la implantación de nuevos usos en planta baja e inferiores, pero no tendrán afección en las plantas superiores a la baja.

→ Las condiciones para la implantación de usos establecidos en el presente Plan Especial, prevalecerán sobre las determinaciones del Plan General.

→ En cuanto a los usos terciarios, se permiten en **planta baja e inferiores** las siguientes categorías, que se conservan con denominación y definiciones coincidentes con el Plan General de Algete:

- 5.- **Oficinas**, que incluye, por ejemplo, las entidades bancarias.
- 7.- **Social**, que incluye bares, restaurantes y cafeterías.
- 8.- **Religioso**, que puede incluir locales de culto.
- 9.- **Docente y cultural**, al incluir, por ejemplo, academias.
- 10.- **Deportivo**, que puede incluir gimnasios o espacios para la práctica deportiva.
- 11.- **Sanitario**, que puede incluir consultas de diversa índole.
- 12.- **Artesanía**, que puede incluir, por ejemplo, un estudio de pintura.
- 15.- **Servicios del automóvil**, que incluye talleres mecánicos.

→ Se permitirá también el uso de **trasteros en planta baja e inferiores**.

→ En cuanto a los **usos residenciales**, se pretende mantener como usos permitidos en **planta baja**, los usos residenciales que actualmente se permiten en estas zonas en el Plan General, y que corresponden a:

Excepto en las zonas señaladas como de "*protección del comercio*", se pretende permitir de forma expresa usos residenciales en locales existentes en planta baja, lo que puede conllevar un aumento del número de viviendas y, por lo tanto, la posible densidad residencial en el ámbito.

Se ha comprobado que el aumento de densidad residencial no se supere en ningún caso un máximo del 15% sobre la densidad de viviendas existente en el cómputo global del ámbito del Plan Especial.

Se ha querido utilizar este parámetro, aunque la densidad no sea una determinación estructurante en el Plan General de Algete, como referencia de la legislación en vigor, para valorar la posible incidencia urbana de esta medida.

Así pues, con estos criterios se ha analizado el uso que actualmente se da a las plantas bajas, así como el número de viviendas existente en cada edificio y parcela para proponer en la presente ordenación, la posibilidad de implantar nuevas viviendas en los locales comerciales existentes, todo ello sin aumentar la edificabilidad, ni asegurando la viabilidad final de este posible cambio de uso, que debe ser valorado con el correspondiente proyecto, cumpliendo las prescripciones del Plan General y las complementarias del presente Plan Especial, así como toda la normativa en vigor de referencia.

- **Condicionese de las nuevas viviendas**

Se mantienen las definiciones de vivienda de las Normas Urbanísticas del Plan General de Algete. Se considera conveniente, para las nuevas viviendas a implantar en las Plantas Bajas del ámbito delimitado en el presente Plan Especial, no mantener la posibilidad de establecer apartamentos de 25 m² para evitar la aparición de infraviviendas y proteger los posibles contactos directos entre el espacio público y la vivienda, a través de la existencia de vestíbulos o entradas por zonas comunes.

Así pues, se establece la vivienda mínima con una superficie de **40 m²**.

- **Número máximo de viviendas nuevas en Planta Baja**

Se ha generado un cálculo del número máximo de viviendas que se podrá implementar sobre los locales comerciales existentes, de modo estadístico y para comprobar la incidencia en la densidad de viviendas en las parcelas delimitadas en el presente Plan Especial.

Para ello, se han tenido en cuenta las siguientes condiciones:

- En primer lugar, se han dejado fuera del cómputo aquellas parcelas que, pese a contar con locales comerciales en Planta Baja o inferiores, se encuentran incluidas en las

“Áreas de protección del comercio” delimitadas en el presente Plan Especial, y que corresponden a las edificaciones identificadas con los números 023, 024, 033, 034 y 049.

- Se ha computado una posible vivienda por cada local comercial existente en una posición cercana al zócalo urbano, mayor de 40 m2.
- Se han computado un número mayor de viviendas en los locales, a razón de 1 posible vivienda por cada 40 m2, sin considerar la viabilidad técnica ni jurídica de la implantación de un uso residencial sobre los locales existentes, con el fin de obtener un número teórico “de máximos”.
- En este cómputo no se han incluido los locales comerciales que, según la información de Catastro consultada, tengan el uso de “aparcamiento”.
- Tampoco se han incluido los locales comerciales en Planta Sótano o que se encuentran claramente en Planta Semisótano y que, por lo tanto, no podrán acoger usos residenciales, ya que estos sólo son admitidos en Planta Baja.

En las fichas pormenorizadas para cada edificación se incluye la información específica estos datos estadísticos -que no son normativos-, de la siguiente manera:

- Se establece una numeración, reflejada en los documentos gráficos, para cada edificación y las parcelas catastrales que la conforman.
- Se indica la referencia catastral.
- Se indica el número actual de viviendas y el nº de locales.
- Se indica el nº de nuevas viviendas que pueden implantarse sobre los locales comerciales existentes, calculado de forma teórica, con las condiciones anteriormente descritas. Este número no supone una determinación del Plan Especial.

_001	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 30 a 42			
	001_01	8137007VK5983N	19	2	4
	001_02	8137006VK5983N	19	2	4
	001_03	8137005VK5983N	19	2	4
	001_04	8137004VK5983N	19	2	4
	001_05	8137003VK5983N	19	2	4
	001_06	8137002VK5983N	19	2	4
	001_07	8137001VK5983N	19	2	4
	Total		133	14	28

Ejemplo de información que se reflejará en la ficha pormenorizada que se acompaña en el presente Plan Especial para cada edificación.

Se ha hecho el cálculo del número de viviendas máximo que podrían desarrollar en el ámbito delimitado, a través de la suma de todas las edificaciones delimitadas y analizadas, con los siguientes resultados:

Existentes	Viviendas Locales		Propuestos	Viviendas	Porcent.	%
	2960	211		296		10,00

Así pues, con las determinaciones del presente Plan Especial se podrían implantar un máximo de 296 nuevas viviendas, lo que corresponde a un 10% de las existentes actualmente en el ámbito del mismo.

Hay que tener en cuenta que este número máximo calculado de forma teórica no podrá nunca alcanzarse en la realidad, dado que el cálculo se ha hecho únicamente abstrayendo la superficie de los locales existentes, pero sin tener en cuenta otros factores que resultarán limitantes, como pueden ser la altura libre, la disponibilidad de ventilación e iluminación, las cuestiones de acceso o propiedad, etc.

Hay que recordar de nuevo que estas posibles nuevas viviendas se implantarían sobre la edificabilidad existente, y constituyen un uso ya permitido por el Plan General, que únicamente ofrecía un dato arbitrario e irreal respecto a la densidad máxima por parcela de estos edificios ya existentes, lo que abocaba a ser consideradas como *“fuera de ordenación”* un altísimo porcentaje de las viviendas existentes, con la consiguiente inseguridad técnica y jurídica.

Con esta ordenación, se pretende revertir la inseguridad actual, y crear un marco urbanístico adecuado para lograr los objetivos de apoyar la vitalidad urbana, a través de flexibilizar los usos del zócalo comercial, principal factor de vitalidad y seguridad en la vida urbana de nuestros municipios.

8. 3.- Condiciones de implantación.

DESCRIPCIÓN

Las normas urbanísticas del Plan General exigen unas condiciones de implantación a los usos terciarios con unos parámetros que es necesario revisar para permitir una implantación más flexible en los locales ya existentes, sin menoscabar la calidad y seguridad de los locales resultantes.

Hay que tener en cuenta que las edificaciones existentes son anteriores a la redacción del Plan General, y las condiciones de éstas no se incluyeron en el mismo de forma adecuada.

Por otra parte, desde entonces se ha aprobado nueva normativa, que supera algunas de las condiciones definidas en el Plan Especial, por lo que es preciso renovarlas y hacer referencia a normativa de rango superior a la municipal.

PROPUESTA

- Revisión y definición de las condiciones de implantación, sin menoscabar la calidad y seguridad de los usos a implantar.
- Revisión de las alturas mínimas de los espacios.
- Revisión de las condiciones de salubridad y distribución.

8. 4.- Dotación de aparcamientos

DESCRIPCIÓN

La condición de establecer plazas de aparcamiento puede impedir el establecimiento de nuevos locales comerciales en inmuebles existentes, así como usos residenciales.

Las establecidas en el Plan General parecen adecuadas a las nuevas edificaciones, pero sería necesario clarificar que no sean de aplicación a los nuevos usos en edificaciones existentes.

En cuanto a los usos terciarios, hay que señalar que las dinámicas propuestas en la Agenda 2030 tienden a potenciar la actividad comercial en los centros urbanos con acceso peatonal, por lo que para el ámbito que nos ocupa esta limitación puede resultar contraproducente.

Por otra parte, es necesario considerar la determinación ya existente en el Plan General de Algete, en su artículo 9.33, ap. 2:

“Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayto., previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiera en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el estacionamiento de un canon de uso preferencial”

PROPUESTA

Se propone especificar, en primer lugar, que la exigencia de aparcamiento sea una determinación únicamente para las nuevas edificaciones y, en segundo lugar, se analiza la disponibilidad actual de plazas de aparcamiento en la vía o espacios libres de las edificaciones existentes delimitadas en el presente Plan Especial, en cada ficha específica.

Se pretende con esto evitar la necesidad de redactar un informe técnico preceptivo del citado artículo 9.33.

9. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AMBIENTALES

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se ha elaborado el correspondiente Documento Ambiental Estratégico del presente Plan Especial, que acompaña al presente documento.

10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los documentos necesarios para la tramitación del Plan Especial, será necesario:

(...) b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Asimismo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, se establece la necesidad de redactar un Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.5 y art. 24.1.), en el que se pondere el impacto en la Hacienda Pública del Ayuntamiento, afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se transcribe, parcialmente, el Artículo 22:

(...) 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El presente Informe viene a cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se establece la obligatoriedad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como lo establecido en el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, respecto al estudio de viabilidad en el que se justifica la viabilidad en función de las capacidades y posibilidades económicas y financieras.

El presente Plan Especial se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Algete, con el objeto de estudiar la situación del zócalo urbano de las edificaciones que acogen locales comerciales en el área delimitada, para promover una mayor vitalidad del tejido urbano como forma de asegurar una mayor calidad de vida urbana, a través de la flexibilización de usos e implantación en estos zócalos de relación entre la edificación y el espacio público.

Los costes de las determinaciones del presente Plan Especial son nulos para el Ayuntamiento, dado que la flexibilización en la implantación de usos sobre edificaciones preexistentes no conlleva un gasto municipal extra.

Volviendo a los términos de la Ley, cabe decir que en cuanto “*al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes*”, las determinaciones de este Plan Especial no prevén la necesidad de infraestructuras previas, ni de servicios resultantes, ya que se entiende que las edificaciones existentes tenían la capacidad de acoger los usos que se regulan de forma determinada en el presente Plan Especial.

En consecuencia, desde el punto de vista económico el presente Plan Especial resulta viable, en cuanto a la incidencia nula que supone para las Haciendas Públicas.

Cuantificación de la inversión municipal.

La ejecución de las determinaciones del presente Plan Especial no implica ninguna inversión por parte del municipio.

Obtención del aprovechamiento urbanístico.

Como consecuencia de las determinaciones del presente Plan Especial no se plantea la obtención de ningún aprovechamiento urbanístico.

Situación tras la ejecución de las determinaciones del Plan Especial.

Se estima que las determinaciones del Plan podrían activar algunos sectores de la economía del municipio, al ser un factor necesario para fomentar la vitalidad urbana, pero esta cuestión es de difícil cuantificación.

Por ello, aunque prevé un ligero aumento de ingresos en la Hacienda Pública Municipal en función de la expectativa de un mayor impulso económico gracias la mayor vitalidad en el comercio, es un porcentaje pequeño y de difícil cuantificación, por lo que no se considerará su posible incidencia positiva en los presupuestos municipales.

Conclusión

La conclusión final sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial es favorable, ya no existe previsión de ingresos ni de gastos con entidad suficiente para ser considerados derivados de las determinaciones del Plan Especial.

Las principales conclusiones que se desprenden son las siguientes:

- La propuesta no implica gastos para el municipio.
- Se estima que las determinaciones del Plan Especial podrían activar algunos sectores de la economía del municipio, al ser un factor necesario para fomentar la vitalidad urbana, pero esta cuestión es de difícil cuantificación.
- El balance de ingresos y gastos es tendente a 0.

Por tanto, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica del plan es “positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada”, bajo las hipótesis consideradas en este documento.

11. ESTUDIO DE IMPACTOS

11.1. Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras

El presente Plan Especial por su contenido no tiene afección sobre la accesibilidad del entorno urbano ni edificado del municipio.

Así pues, con estas condiciones, se entiende que por su contenido el presente Plan Especial no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado.

Los proyectos de implantación de usos en los locales comerciales existentes que se ejecuten en el futuro, como no puede ser de otro modo, deberán cumplir la legislación en materia de accesibilidad universal, tanto de ámbito estatal como autonómico, así como todas las normativas y documentos legislativos en materia de accesibilidad y no discriminación hacia las personas con discapacidad que se encuentren en vigor en el momento de su redacción o ejecución.

11.2. Impacto sobre el menor, la infancia y la adolescencia

El presente Plan Especial, por su contenido, no tiene impacto negativo alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, y en la Ley 4/2023 de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, que en todo momento se han tenido en cuenta.

11.3. Impacto por razón de género

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones de labor normativa del Gobierno, obliga a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. Así, el artículo 21.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad de Hombres y Mujeres, indica que las Normas y Resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

El presente Plan Especial afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

11.4. Impacto sobre la familia

El presente Plan Especial carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

11.5. Impacto por razón de orientación sexual

La Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGBTI.

El presente Plan Especial ha tenido en cuenta esta legislación y carece de impacto negativo alguno en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

12. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo del Plan Especial se establece mediante una única fase, limitándose el programa de ejecución a una Etapa Única.

2 NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es el señalado en los planos, que se corresponde en su ámbito de más detalle con las edificaciones referidas en las Fichas del mismo.

Vigencia del Plan Especial

El Plan Especial entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el BOCM. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus posibles modificaciones.

Las determinaciones establecidas obligan por igual a la administración y a los particulares, conforme a la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Efectos del Plan Especial

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

Competencias e Interpretaciones

Las competencias que derivan de las presentes Normas Urbanísticas, así como sus interpretaciones serán asumidas por el Ayuntamiento de Algete, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la Interpretación, en todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, se estará a lo estipulado por el Plan General de Algete, que en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las circunstancias no reguladas expresamente por el presente documento, siempre y cuando no supongan contradicción alguna con las determinaciones positivas de éste.

En todo lo que no esté previsto o en caso de contradicción entre los distintos documentos que constituyen el presente Plan Especial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que se establece desde la Memoria y las Normas, primando lo expuesto en los documentos de mayor definición y pormenorización.

Si aún con la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciera alguna imprecisión, se optará por la interpretación más favorable en cuanto al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general.

2. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS, COMPLEMENTARIAS A LAS VIGENTES

2.1. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

En el presente Plan Especial se establecen unas determinaciones complementarias a las vigentes, que se describen a continuación, en función de la delimitación establecida:

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, en aquellos edificios residenciales multifamiliares, incluidos en la Ordenanza 2 y Grados 1, 2 y 3, del Plan General de Algete, para las condiciones de los usos de las plantas bajas e inferiores.

Serán también de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, en aquellos edificios residenciales multifamiliares, sometidos a la Ordenanza “Residencial Multifamiliar V.P.O.” del Plan Parcial “Sector V” del Plan General de Ordenación Urbana de Algete, , para las condiciones de los usos de las plantas bajas e inferiores.

Por último, serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, en el edificio sometido a la Ordenanza “5 Servicios.” del Plan General de Algete, únicamente el apartado específico 2.5 de las presentes Normas Particulares.

Estas Normas se refieren en todo momento a la edificabilidad existente en los edificios analizados y únicamente atienden a los usos que se puede dar a esa edificabilidad, no implicando por lo tanto ningún aumento de la misma.

2.2. Planta Baja, Planta Semisótano y Planta Sótano

Para los ámbitos delimitados en el presente Plan Especial, se tendrá en cuenta la siguiente definición de Planta Baja, Semisótano y Sótano, coincidente con la del Plan General:

Planta baja

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de treinta centímetros (30 cm) de la rasante oficial de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro (1,00 m) por encima de la rasante. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en elevación de la altura máxima.

Semisótano

Planta edificatoria cuya cara superior del suelo está situada en alguno de sus puntos a más de treinta centímetros (30 cm) bajo la rasante oficial de la acera y cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro (1,00 m) sobre la rasante oficial de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, salvo en los casos en que la Ordenanza particular de zona disponga otras condiciones. Cuando

una planta edificatoria con suelo no escalonado que reúna las características de semisótano presente su suelo una parte por debajo de los treinta centímetros (30 cm) de la rasante y otra parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano si el porcentaje de la primera es igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del total de la superficie de la planta.

Sótano

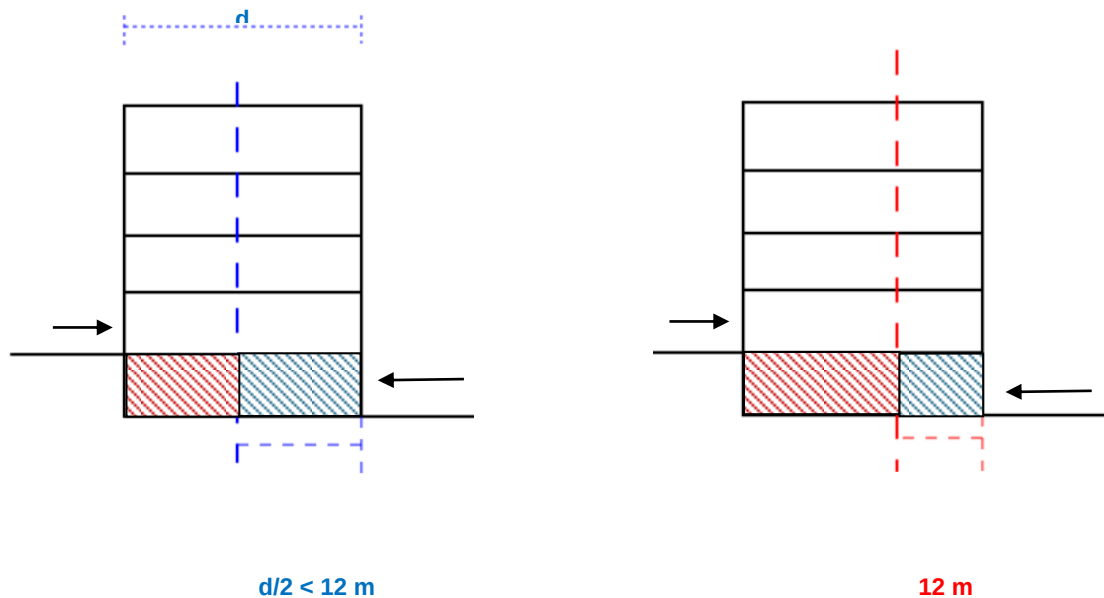
Planta edificatoria cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro (1,00 m) o menos por encima de la cota de rasante oficial de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, salvo en los casos en que la ordenanza particular de zona disponga otras condiciones.

Calles con diferentes rasantes.

Para las calles o espacios libres públicos o privados que contornen los edificios, y que cuenten con diferentes rasantes, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

La consideración de planta baja, semisótano y sótano, se hará respecto a cada uno de los viales y/o espacios libres que contornan la edificación.

Se permite la implantación de los usos permitidos en planta baja, siempre que se trate de locales con acceso directo desde la vía pública, como máximo hasta la mitad de la parcela, y en un máximo de 12 metros de fondo.



Se permiten usos autorizables en planta baja



Se permiten usos autorizables en planta sótano/ semisótano

2.3. Condiciones de uso en Planta Baja e inferiores.

Los usos determinados en el presente Plan Especial se refieren a las plantas bajas e inferiores de los edificios incluidos en la delimitación. Las determinaciones del Plan Especial prevalecerán respecto a las del Plan General en estos ámbitos, pero no serán de aplicación en las plantas superiores a la planta baja.

Para los ámbitos delimitados en el presente Plan Especial, en función del contenido de las Fichas pormenorizadas para las edificaciones del ámbito, la definición de usos permitidos en Planta Baja e inferiores será la siguiente:

- **Vivienda**

En categoría 2ª, 3ª y 4ª

- *Se permiten únicamente en planta baja.*
- *No se permiten usos residenciales en planta semisótano y sótano.*
- *En la planta semisótano o sótano, siempre que estén unidas a planta baja, se pueden localizar usos asociados a los residenciales, como zona de almacenaje o instalaciones, nunca espacios habitables. En esos casos habrá que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *No se limita el número de plantas que pueden acoger el uso de viviendas en el edificio.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

- **Residencial Colectivo**

En todos los grupos.

- *Se permiten únicamente en planta baja.*
- *No se permiten usos residenciales en planta semisótano y sótano.*
- *En la planta semisótano o sótano, siempre que estén unidas a planta baja, se pueden localizar usos asociados a los residenciales, como zona de almacenaje o instalaciones, nunca espacios habitables. En esos casos habrá que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

- **Comercial**

En categorías:

- *4º Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera*
- *5º Locales comerciales, sólo en planta baja con tolerancia en almacén en semisótano o sótanos.*
- *Sin sobrepasar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total edificada*
- *Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.*
- *Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.*
- *Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.*
- *Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

- **Oficinas**

En categorías:

- *3º Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª.*
- *4º Locales de oficina en planta baja.*
- *Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.*
- *Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.*
- *Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.*
- *Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

- **Social**

En categorías:

- *1º Casinos, salas de fiestas, discotecas, discotecas con espectáculo, bailes, bingos, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie total.*

- 2º Bares, salas de fiesta, cafés (casinos, etc.), hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie total.
- 3º Bares, restaurantes, cafés hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie total.
- 4º Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.
- 5º Usos institucionales (Administrativos, guarderías, escuela infantil, etc.)

- Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.
- Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.
- Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.
- Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.
- La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.

- **Religioso**

En categorías:

- 2º Centros Parroquiales
- 3º Templos (Iglesias, sinagogas, mezquitas)
- 4º Capillas y oratorios.

- Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.
- Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.
- Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.
- Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.
- La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.

- **Cultural**

En categorías:

- 1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas. (Formación Profesional).

- 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de cincuenta alumnos).
- 3ª. Centros de estudios con carácter privado (colegios, academias y preescolar con menos de cincuenta alumnos).
- 4ª. Centros culturales integrados de carácter público.
- 5ª. Centros universitarios.

- Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.
- Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.
- Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.
- Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.
- La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.

- **Deportivo**

En categorías:

- 1ª. Instalaciones unitarias (pista de tenis, piscina, pista polideportiva, formando unidades como máximo de dos instalaciones).
- 2ª. Instalaciones deportivas múltiples (polideportivo, tanto público como privado)

- Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.
- Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.
- Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.
- Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.
- La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.

- **Sanitario**

En categorías:

- 5ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), en edificios de vivienda o independientes.

- *6ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares, en edificios de vivienda o independientes.*
- *Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.*
- *Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.*
- *Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.*
- *Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

- **Artesanía**

En todas las categorías.

- *En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupada por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del veinte por ciento (20 %) de la superficie total edificada.*
- *Se permiten locales en planta baja, susceptibles de estar unidos a semisótano y sótano.*
- *Se permiten locales en semisótano, susceptibles de estar unidos a sótano.*
- *Se permite en sótano, por lo tanto, sólo si se encuentra unido al menos a semisótano y/o a planta baja.*
- *Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

- **Servicio del automóvil.**

En categorías:

- *2ª*
- *Ocupando una superficie máxima de quinientos metros cuadrados (500 m2), más el espacio destinado a aparcamiento.*
- *Se permite en locales en planta baja, semisótano y sótano.*
- *Se deben cumplir las condiciones establecidas en el Plan General para este uso.*

- *Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *No se exime a este uso del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.*

- **Trastero**

- *Se permite en locales en planta baja, semisótano y sótano.*
- *Se deben cumplir las condiciones establecidas en el Plan General para este uso.*
- *Los locales tendrán que resolver adecuadamente los aspectos de evacuación y accesibilidad incluidos en la legislación sectorial en vigor correspondiente.*
- *La dotación de aparcamiento se entiende necesaria únicamente para nuevos edificios, y no será de aplicación en edificaciones existentes. De forma complementaria se analiza la disponibilidad de aparcamiento en espacios libres en las fichas de edificaciones del presente Plan Especial.*

2.4. Condiciones de implantación

Para los ámbitos delimitados en el presente Plan Especial, en función del contenido de las Fichas pormenorizadas para las edificaciones del ámbito, se establecen las siguientes condiciones de implantación:

- **Vivienda**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones de los usos residenciales del Plan General de Algete respecto al uso “Vivienda” para el ámbito del Plan Especial:

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

- *La Vivienda mínima que se puede implantar en las plantas bajas de los ámbitos delimitados en el presente Plan Especial, para viviendas de nueva implantación, serán las siguientes:*
- *La superficie útil mínima de la vivienda será de 40 m².*
- *La vivienda mínima estará compuesta por vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos), cumpliendo las piezas descritas las condiciones del artículo 9.4 del Plan General de Algete.*
- *No se permiten apartamentos de 25 m², ni viviendas con superficie menor a 40 m², no quedando fuera de ordenación las viviendas anteriores a la aprobación del presente Plan Especial.*
- *Se establece como prioritaria la opción de acceder a las viviendas a través de espacios comunes. En caso de imposibilidad de cumplir esta condición, se deberá aportar un informe técnico y/o jurídico que justifique la imposibilidad de realizar el paso a las*

viviendas a través de zonas comunes, pudiendo en esos casos realizarla directamente desde el espacio público, a través del vestíbulo de la vivienda.

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm)*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables. Las áreas con altura menor a 250 cm, no podrán superar el 25% de la superficie de la vivienda.*
- *Las nuevas viviendas deberán cumplir la normativa en vigor en materia de accesibilidad universal, por lo que deberán contar al menos con un itinerario accesible desde la vía pública.*

• **Residencial Colectivo**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones de los usos residenciales del Plan General de Algete respecto al uso “Residencial colectivo” para el ámbito del Plan Especial:

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm)*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*
- *Se deberá cumplir la normativa en vigor en materia de accesibilidad universal, por lo existirá, al menos, un itinerario accesible desde la vía pública.*

• **Comercial.**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.12 del Plan General de Algete respecto al uso “Comercial”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*

- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

Distribución:

- *Los locales destinados al comercio con alimentos, se distribuirán de la forma más adecuada a sus usos, sin necesidad de disponer de almacén o trastienda de forma obligatoria.*

- **Oficinas**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.14 del Plan General de Algete respecto al uso “Oficinas”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

- **Social**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.17 del Plan General de Algete respecto al uso “Social”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

- **Religioso**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.18 del Plan General de Algete respecto al uso “Religioso”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

- **Docente y cultural**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.19 del Plan General de Algete respecto al uso “Docente y cultural”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

- **Deportivo**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.20 del Plan General de Algete respecto al uso “Deportivo”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

- **11.- Sanitario**

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.21 del Plan General de Algete respecto al uso “Sanitario”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

12.- Artesanía.

A continuación se regulan de forma complementaria las condiciones del Artículo 9.19 del Plan General de Algete respecto al uso “Artesanía”.

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, para plantas bajas e inferiores, en aquellos edificios delimitados en los Planos y en los que estas determinaciones se recojan en las Fichas.

Estas normas son complementarias de las del Plan General, a las que no anulan, sino que matizan en el caso de los edificios existentes en el ámbito señalado.

Altura:

- *La altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en cualquier planta.*
- *Los espacios con una altura menor sólo podrán dedicarse a instalaciones, aseos, almacenamiento o distribución, siempre con un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm) y no se considerarán espacios habitables.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, deben cumplir lo dispuesto en el Plan General de Algete, así como por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

15.- Servicios del automóvil.

No se introduce ninguna nueva prescripción sobre este uso, que en su especificidad tendrá que cumplir las condiciones del Plan General de Algete, así como la normativa técnica y sectorial en vigor.

2.5. Condiciones para el Centro Comercial “Los Palomares”

Para la parcela del ámbito del Plan Especial, bajo la ordenanza “5 Servicios”, dentro de la categoría 1, se propone la siguiente flexibilización de la normativa en vigor, de forma que se preserve la edificabilidad y condiciones de la edificación actual, incluso ante un eventual cambio de uso:

Condiciones volumétricas:

- *Altura máxima: La actual, sin limitar el número de plantas.*
- *Se autoriza sobrepasar con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria.*
- *Altura libre: Doscientos cincuenta centímetros (2,50 m) libres, de pavimento a falso techo, o cara inferior del forjado de techo.*
- *Esta altura libre mínima de 2,50 m será de aplicación cuando las obras necesarias para la implantación de la actividad modifiquen dicha altura libre, si no fuera así, se estaría a cualquier normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*
- *Superficie máxima ocupada: La actual*
- *Edificabilidad máxima permitida: La actual.*
- *Retranqueos: Se mantendrán los límites actuales de la edificación.*
- *Parcela mínima: La actual.*

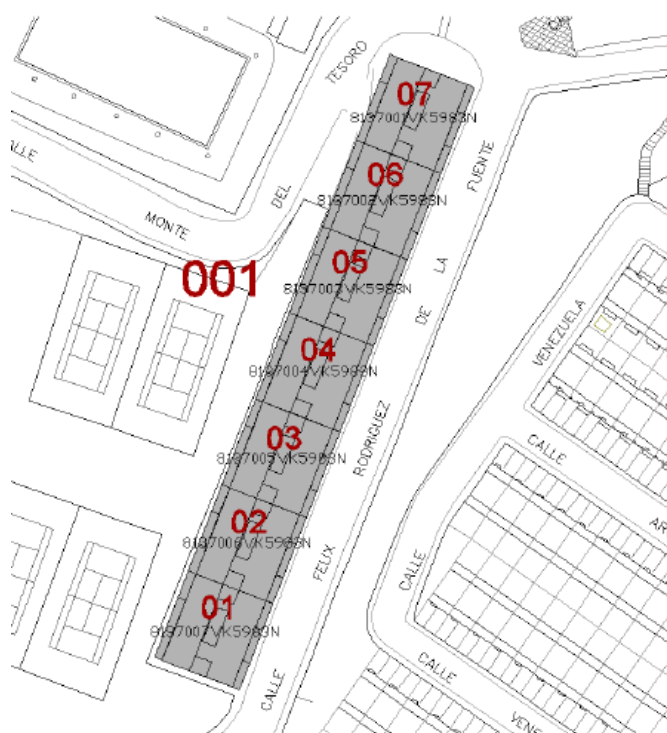
Usos

- *Usos permitidos, tolerados y prohibidos: Se mantienen los establecidos por el Plan General de Algete.*

Salubridad:

- *Las condiciones de iluminación y ventilación, así como las de salubridad, se regirán por la normativa autonómica y estatal en vigor en el momento de la implantación del uso.*

3. FICHAS PORMENORIZADAS POR EDIFICACIONES

FICHA 001**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****001*****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 30-42*****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 001 una edificación unitaria compuesta por siete parcelas catastrales.

Dirección: c/ Félix Rodríguez de la Fuente 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.981

FICHA 001**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****001****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 30-42****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_001	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 30 a 42				
	001_01	8137007VK5983N	19	2	309	614,89
	001_02	8137006VK5983N	19	2	309	614,89
	001_03	8137005VK5983N	19	2	309	614,89
	001_04	8137004VK5983N	19	2	309	614,89
	001_05	8137003VK5983N	19	2	309	614,89
	001_06	8137002VK5983N	19	2	309	614,89
	001_07	8137001VK5983N	19	2	309	614,89
	Total		133	14	2163	614,89

Nº viviendas: 133**Nº locales comerciales:** 14**Densidad residencial:** 614,89 Viv/Ha

001

******: Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 2: c/ Monte Tesoro

- *Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.*
- *Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_001	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 30 a 42			
	001_01	8137007VK5983N	19	2	4
	001_02	8137006VK5983N	19	2	4
	001_03	8137005VK5983N	19	2	4
	001_04	8137004VK5983N	19	2	4
	001_05	8137003VK5983N	19	2	4
	001_06	8137002VK5983N	19	2	4
	001_07	8137001VK5983N	19	2	4
	Total		133	14	28

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

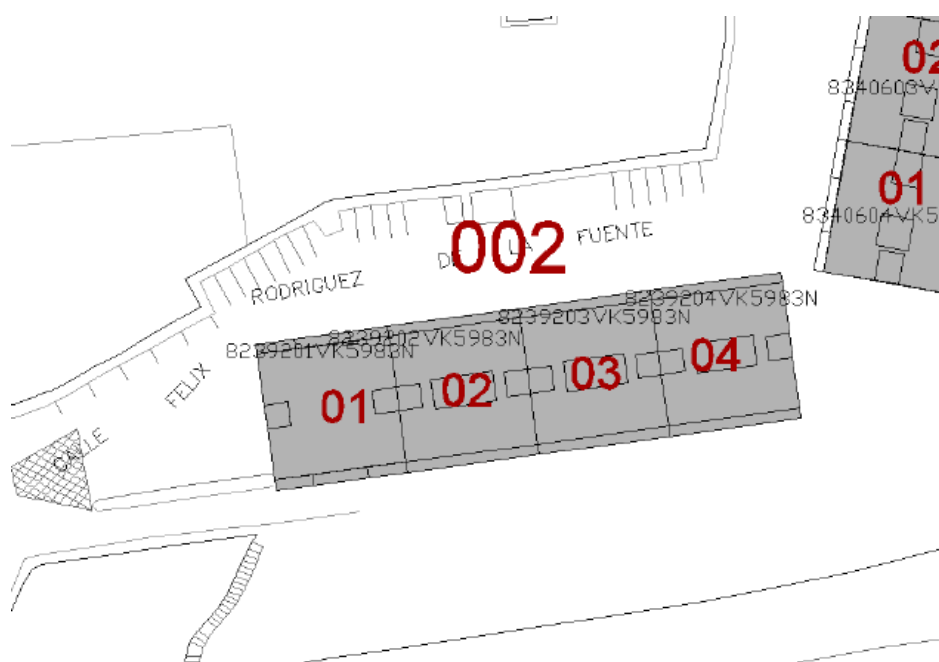
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Félix Rodríguez de la Fuente

Vial 2: c/ Monte Tesoro

FICHA 002**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****002****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 19-25****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 002 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Félix Rodríguez de la Fuente 19, 21, 23, 25

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

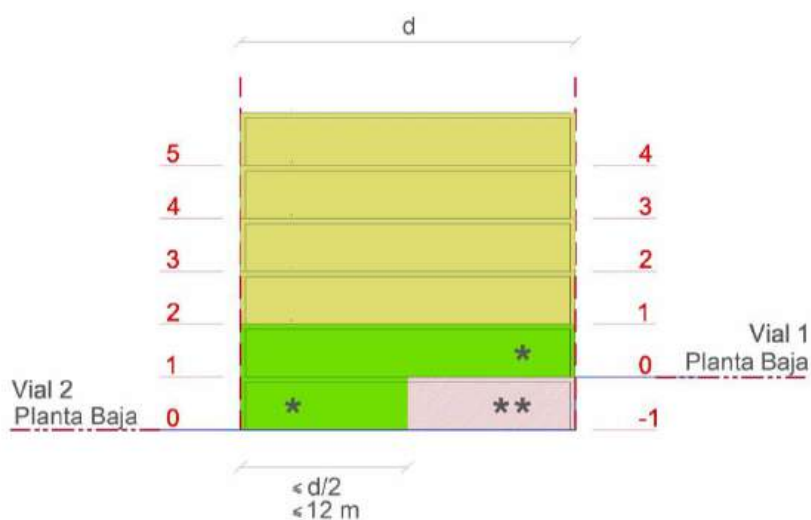
Año de construcción: 1.981

FICHA 002**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****002****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 19-25****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_002	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 19 a 25				
	002_01	8239201VK5983N	16	5	358	446,93
	002_02	8239202VK5983N	20	3	359	557,10
	002_03	8239203VK5983N	20	3	357	560,22
	002_04	8239204VK5983N	20	3	358	558,66
	002_		76	14	1432	530,73

Nº viviendas: 76**Nº locales comerciales: 14****Densidad residencial: 530,73 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



002

* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Virtudes

Vial 2: c/ Félix Rodríguez de la Fuente

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante de Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_002	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 19 a 25			
	002_01	8239201VK5983N	16	4	10
	002_02	8239202VK5983N	20	2	2
	002_03	8239203VK5983N	20	2	2
	002_04	8239204VK5983N	20	2	2
	002_		76	10	16

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Virtudes

Vial 2: c/ Félix Rodríguez de la Fuente

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Félix Rodríguez de la Fuente

FICHA 003**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****003*****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 11-17*****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 003 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Félix Rodríguez de la Fuente 11, 13, 15, 17

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

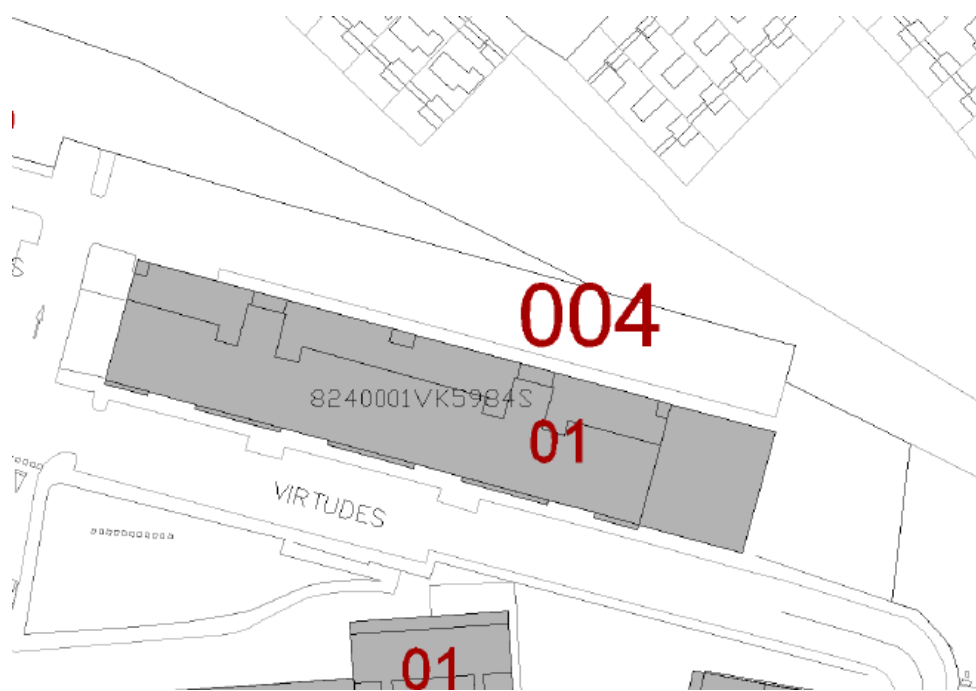
Año de construcción: 1.982

FICHA 003**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****003****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 11-17****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_003	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cata: Viv/Ha	
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 21 a 25				
	003_01	8340604VK5983N	20	0	360	555,56
	003_02	8340603VK5983N	20	0	360	555,56
	003_03	8340602VK5983N	20	0	360	555,56
	003_04	8340601VK5983N	20	0	360	555,56
	003_		80	0	1440	555,56

Nº viviendas: 80**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 555,56 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 004**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****004****C/ VIRTUDES 31****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 004 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Virtudes 31

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

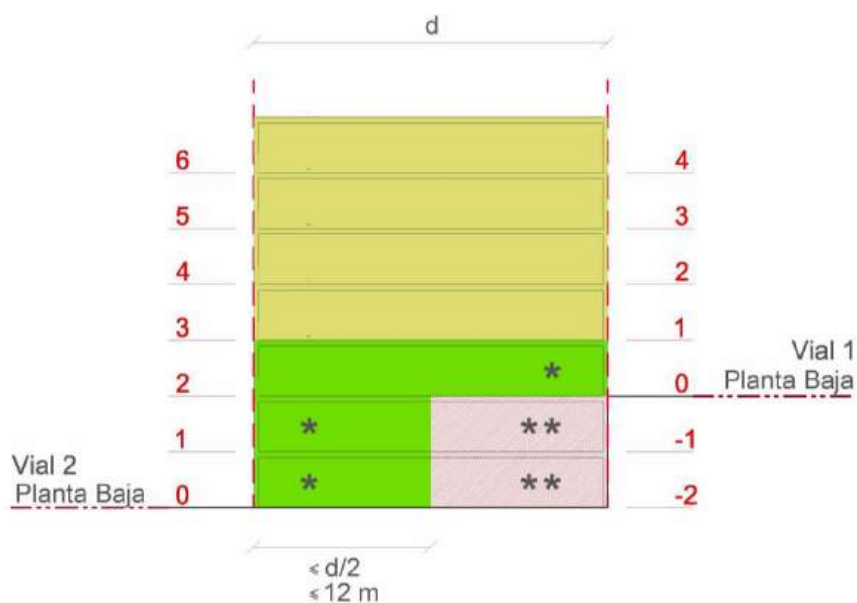
Año de construcción: 1.994

FICHA 004**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****004****C/ VIRTUDES 31****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_004	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cata:	Viv/Ha
	G2	c/ Virtudes 31				
	004_01	8240001VK5984S	31	2	1200	258,33
	004_		31	2	1200	258,33

Nº viviendas: 31**Nº locales comerciales:** 2**Densidad residencial:** 258,33 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



004

* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Virtudes

Vial 2: Vía sin nombre

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante de Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_004	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Virtudes 31			
	004_01	8240001VK5984S	31	2	2
	004_		31	2	2

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

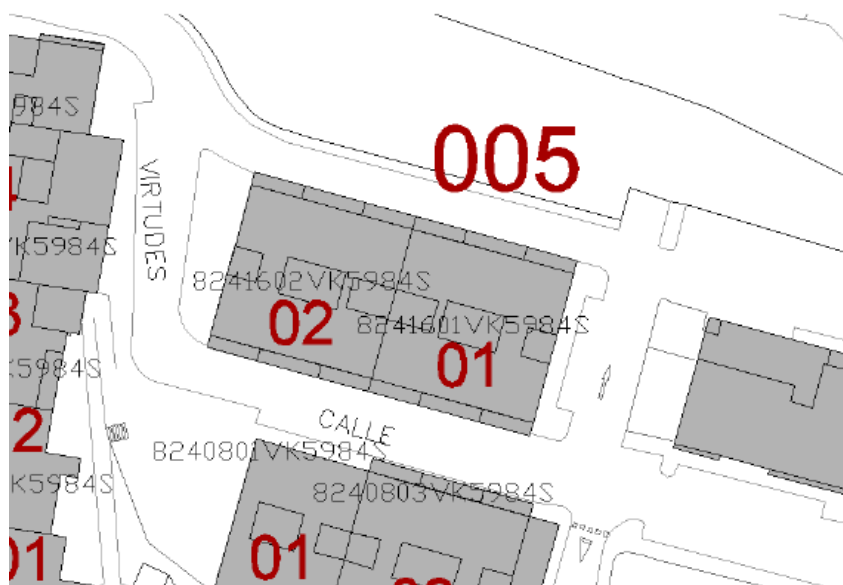
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Virtudes

Vial 2: Vía sin nombre

FICHA 005**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****005****C/ VIRTUDES 27 Y 29****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 005 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ Virtudes 27 y 29.

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.980.

FICHA 005**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****005****C/ VIRTUDES 27 Y 29****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_005	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G3	c/ Virtudes 27 y 29				
	005_01	8241601VK5984S	20	1	341	586,51
	005_02	8241602VK5984S	20	1	341	586,51
	005_		40	2	682	586,51

Nº viviendas: 40**Nº locales comerciales:** 2**Densidad residencial:** 586,51 Viv/Ha

[illegible]

005

****** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 2: Vía sin nombre

- *Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.*
- *Se tomará como referencia la rasante de Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_005	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Virtudes 27 y 29			
	005_01	8241601VK5984S	20	1	4
	005_02	8241602VK5984S	20	1	4
	005_		40	2	8

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

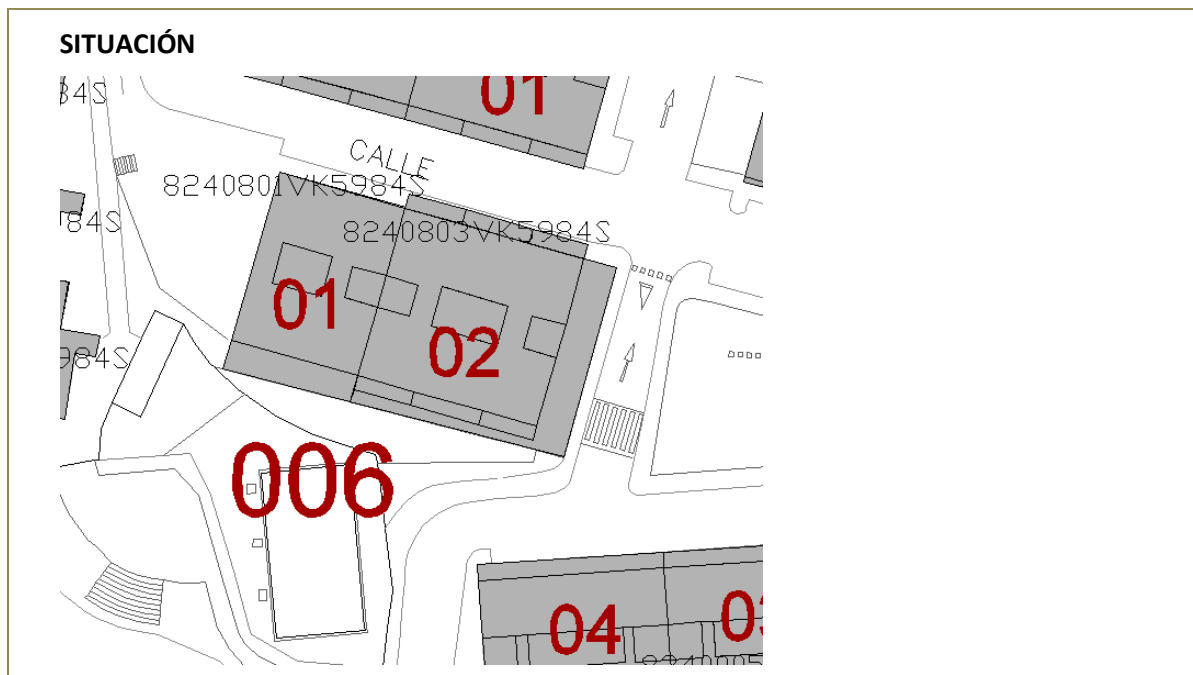
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Virtudes

Vial 2: Vía sin nombre

FICHA 006**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****006****C/ VIRTUDES 26 Y 28****DATOS:**

Se identifica como 006 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ Virtudes 26 y 28.

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.980.

FICHA 006**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****006****C/ VIRTUDES 26 Y 28****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_006	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G2	c/ Virtudes 26 y 28				
	006_01	8240801VK5984S	10	1	283	353,36
	006_02	8240803VK5984S	20	1	466	429,18
	006_		30	2	749	400,53

Nº viviendas: 30**Nº locales comerciales:** 2**Densidad residencial:** 400,53 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Virtudes

No se establece contacto con vial posterior susceptible de acoger nuevos usos.

- *Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 en todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_006	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Virtudes 26 y 28			
	006_01	8240801VK5984S	10	1	2
	006_02	8240803VK5984S	20	1	2
	006_		30	2	4

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Virtudes

Zona 2: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Félix Rodríguez de la Fuente

FICHA 007**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****007****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 3-9****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 007 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Félix Rodríguez de la Fuente 3, 5, 7, 9

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

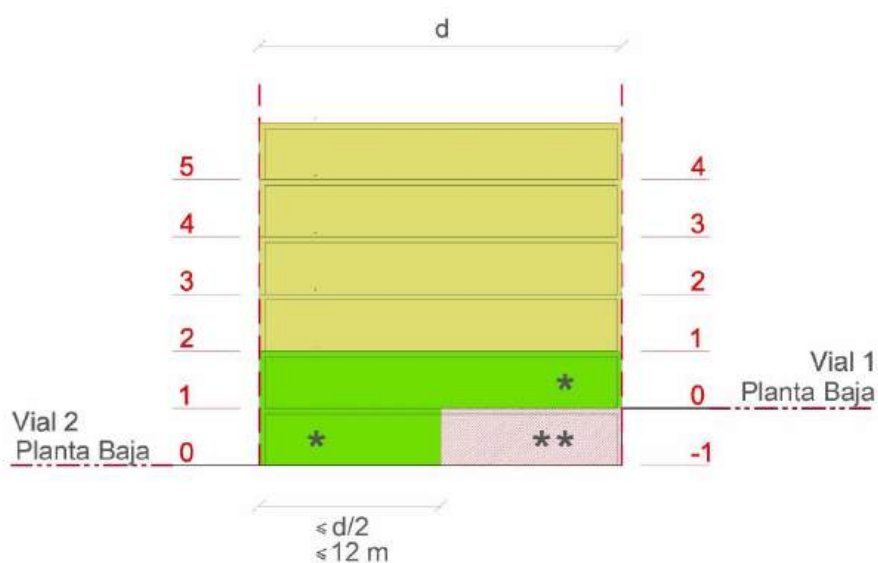
Año de construcción: 1.980

FICHA 007**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****007****C/FÉLIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE 3-9****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_007	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 3 a 9				
	007_01	8240003VK5984S	19	2	298	637,58
	007_02	8240006VK5984S	19	1	304	625,00
	007_03	8240005VK5984S	19	1	300	633,33
	007_04	8240004VK5984S	19	1	302	629,14
	007_		76	5	1204	631,23

Nº viviendas: 76**Nº locales comerciales:** 5**Densidad residencial:** 631,23 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



007

* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Félix Rodríguez de la Fuente

Vial 2: c/ Virtudes

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante de Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_007	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Félix Rodríguez de la Fuente 3 a 9			
	007_01	8240003VK5984S	19	2	8
	007_02	8240006VK5984S	19	1	1
	007_03	8240005VK5984S	19	1	1
	007_04	8240004VK5984S	19	1	1
	007_		76	5	11

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

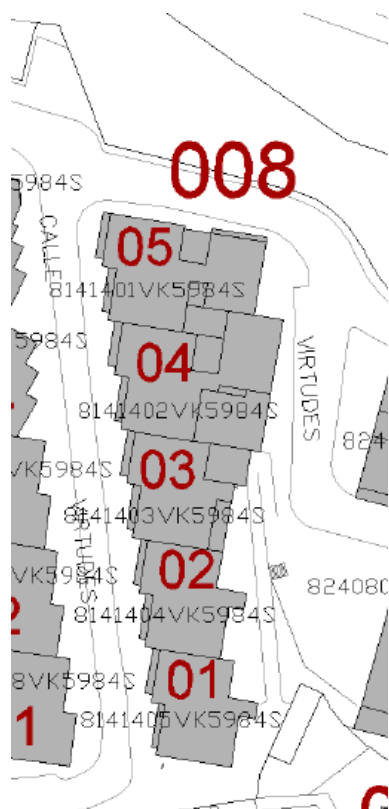
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Félix Rodríguez de la Fuente

Vial 2: c/ Monte Tesoro

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Félix Rodríguez de la Fuente

FICHA 008**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****008****C/ VIRTUDES 17 - 25****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 008 una edificación unitaria compuesta por cinco parcelas catastrales.

Dirección: c/ Virtudes 17, 19, 21, 23, 25

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.971

FICHA 008**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****008****C/ VIRTUDES 17 - 25****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_008	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G2	c/ Virtudes 17 a 23				
	008_01	8141405VK5984S	9	1	151	596,03
	008_02	8141404VK5984S	10	0	153	653,59
	008_03	8141403VK5984S	10	0	193	518,13
	008_04	8141402VK5984S	14	1	308	454,55
	008_05	8141401VK5984S	15	1	265	566,04
	008_		58	3	1070	542,06

Nº viviendas: 58**Nº locales comerciales: 3****Densidad residencial: 542,06 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA**Vial 1: c/ Virtudes**

No se establece contacto con vial posterior susceptible de acoger nuevos usos.

- *Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 en todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *En la parcela catastral 8141401VK5984S, al tener dos frentes al vial en ángulo recto, la consideración de Planta Baja se podrá hacer en la rasante de c/ Virtudes en su cota inferior.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_008	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Virtudes 17 a 23			
	008_01	8141405VK5984S	9	1	1
	008_02	8141404VK5984S	10	0	0
	008_03	8141403VK5984S	10	0	0
	008_04	8141402VK5984S	14	1	1
	008_05	8141401VK5984S	15	1	6
	008_		58	3	8

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Virtudes

Zona 2: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Félix Rodríguez de la Fuente

FICHA 009**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****009****C/ VIRTUDES 12 - 24****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 009 una edificación unitaria compuesta por siete parcelas catastrales con edificación residencial y una parcela catastral con espacios libres comunitarios.

Dirección: c/ Virtudes 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.971 a 1.977

FICHA 009**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****009****C/ VIRTUDES 12 - 24****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_009	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G2	c/ Virtudes 12 a 24				
	009_01	8141008VK5984S	9	1	243	370,37
	009_02	8141007VK5984S	9	1	275	327,27
	009_03	8141006VK5984S	10	0	276	362,32
	009_04	8141005VK5984S	14	1	258	542,64
	009_05	8141003VK5984S	15	3	245	612,24
	009_06	8141002VK5984S	9	1	189	476,19
	009_07	8141001VK5984S	9	1	172	523,26
	009_08p	8141016VK5984S			521	
	009_		75	8	2179	344,19

Nº viviendas: 75**Nº locales comerciales: 8****Densidad residencial: 344,19 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Virtudes

No se establece contacto con vial posterior susceptible de acoger nuevos usos.

- *Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 en todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *En la parcela catastral 8141003VK5984S, al tener dos frentes al vial con un ángulo recto, la consideración de Planta Baja se podrá hacer en la rasante de c/ Virtudes en su cota inferior.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_009	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Virtudes 12 a 24			
	009_01	8141008VK5984S	9	1	1
	009_02	8141007VK5984S	9	1	1
	009_03	8141006VK5984S	10	0	0
	009_04	8141005VK5984S	14	1	1
	009_05	8141003VK5984S	15	3	5
	009_06	8141002VK5984S	9	1	1
	009_07	8141001VK5984S	9	1	1
	009_08p	8141016VK5984S			
	009_		75	8	10

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

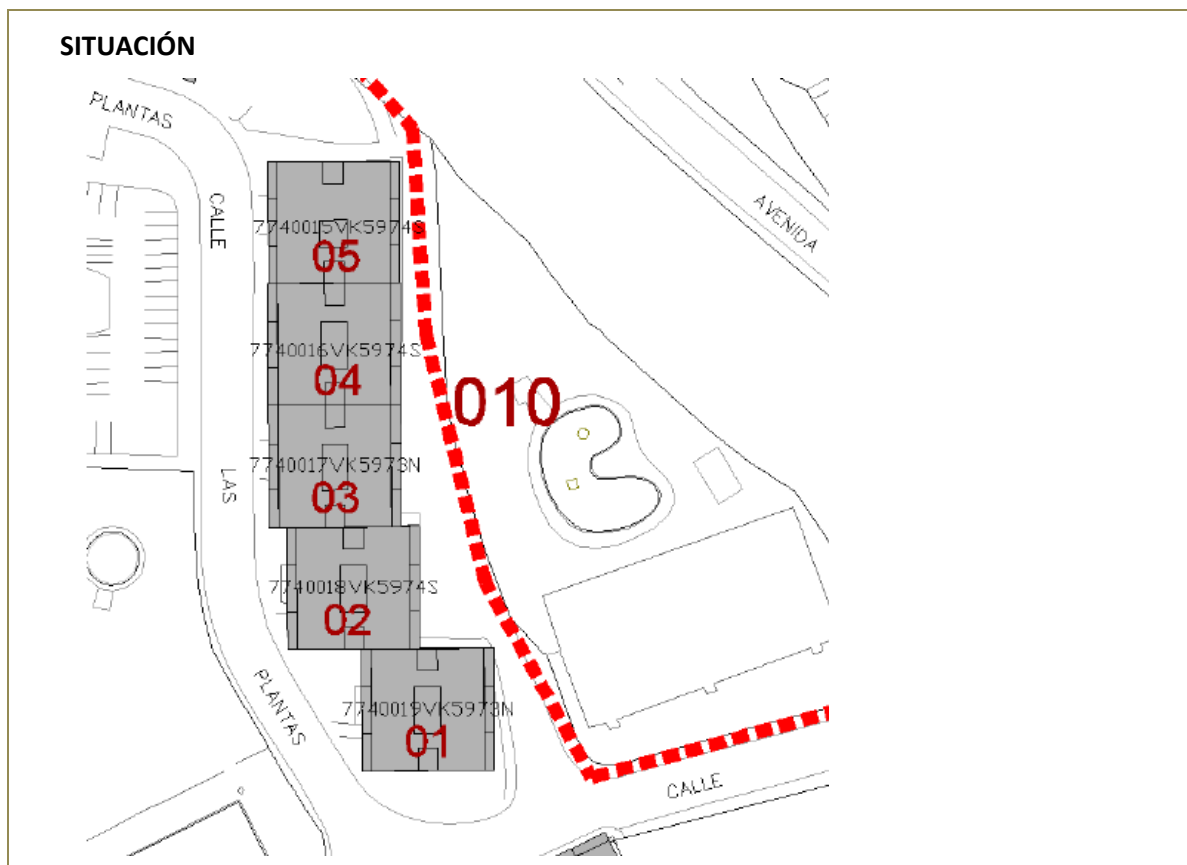
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Virtudes

Zona 2: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Félix Rodríguez de la Fuente

FICHA 010**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****010****C/ PLANTAS 2 - 10****DATOS:**

Se identifica como 010 una edificación unitaria compuesta por cinco parcelas catastrales.

Dirección: c/ Plantas 2, 4, 6, 8, 10

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.980

FICHA 010**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****010****C/ PLANTAS 2 - 10****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

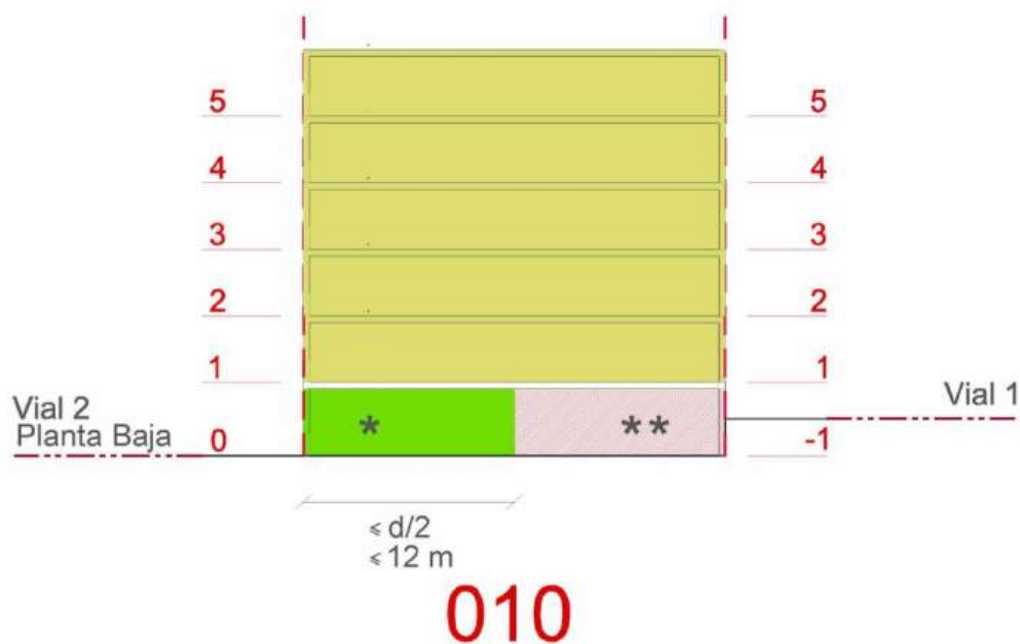
_010	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G3	c/ Plantas 2 a 10				
	010_01	7740019VK5973N	20	0	346	578,03
	010_02	7740018VK5974S	20	0	346	578,03
	010_03	7740017VK5973N	20	2	346	578,03
	010_04	7740016VK5974S	20	1	346	578,03
	010_05	7740015VK5974S	20	1	346	578,03
	010_		100	4	1730	578,03

Nº viviendas: 100**Nº locales comerciales:** 4**Densidad residencial:** 578,03 Viv/Ha

010

C/ PLANTAS 2 - 10

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Plantas, cota alta.

Vial 2: c/ Plantas, cota baja.

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_010	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Nuevas viv.
	G3	c/ Plantas 2 a 10				
	010_01	7740019VK5973N	20	0	346	0
	010_02	7740018VK5974S	20	0	346	0
	010_03	7740017VK5973N	20	2	346	2
	010_04	7740016VK5974S	20	1	346	1
	010_05	7740015VK5974S	20	1	346	1
	010_		100	4	1730	4

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Plantas, cota superior

Vial 2: c/ Plantas, cota inferior

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Plantas

FICHA 011**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****011****C/ PLANTAS 12 - 14****DATOS:**

Se identifica como 011 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ Plantas 12, 14

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

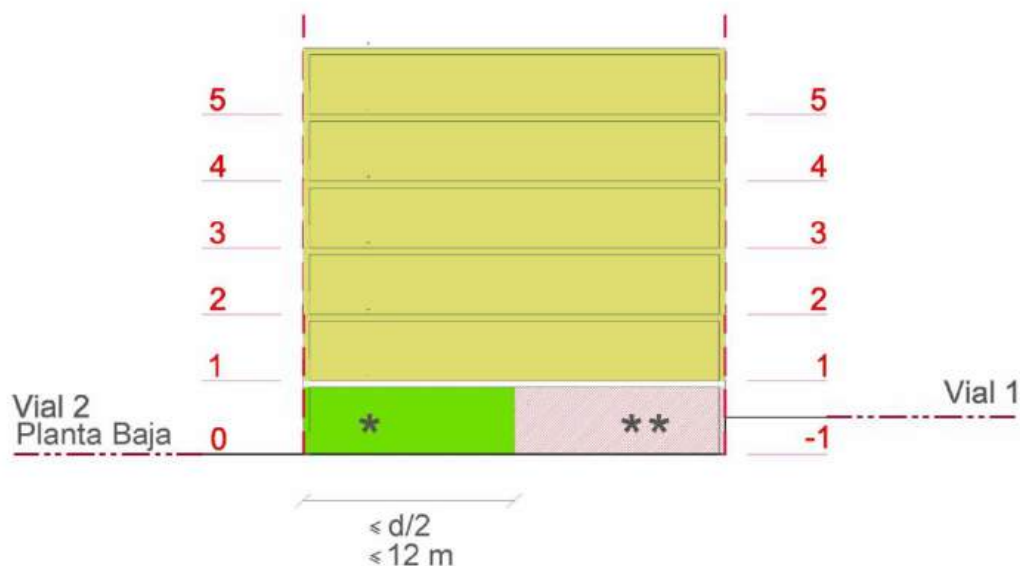
Año de construcción: 1.980

FICHA 011**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****011****C/ PLANTAS 12 - 14****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_011	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G3	c/ Plantas 12 a 14				
	011_01	7740013VK5974S	20	1	346	578,03
	011_02	7740012VK5974S	20	1	346	578,03
	011_		40	2	692	578,03

Nº viviendas: 40**Nº locales comerciales:** 2**Densidad residencial:** 578,03 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Plantas, cota alta.

Vial 2: c/ Plantas, cota baja.

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_011	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Plantas 12 a 14			
	011_01	7740013VK5974S	20	1	7
	011_02	7740012VK5974S	20	1	7
	011_		40	2	6

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

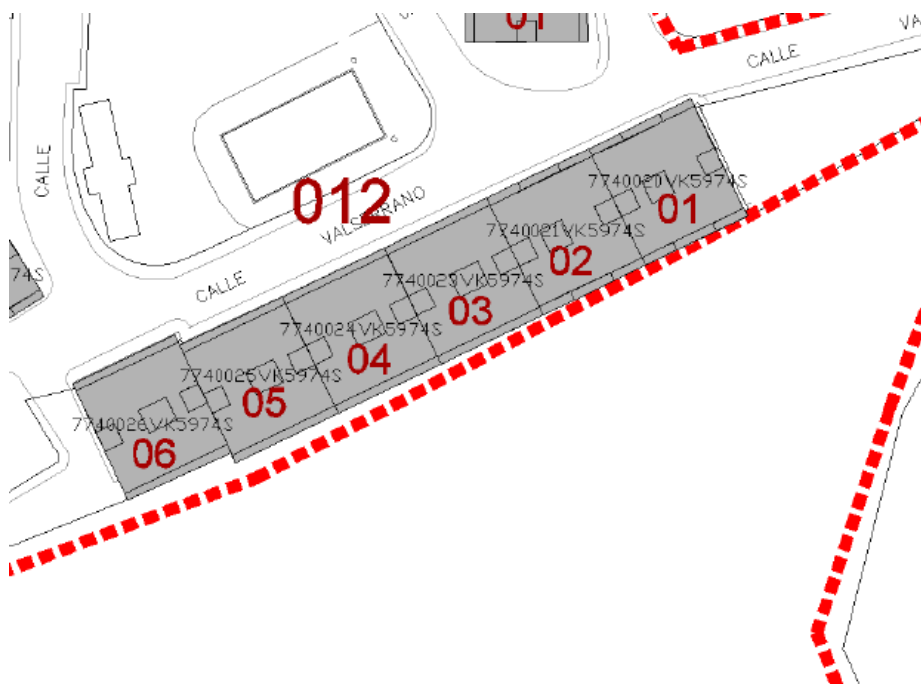
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Plantas, cota superior

Vial 2: c/ Plantas, cota inferior

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Plantas

FICHA 012**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****012****C/ VALSERRANO 1 - 11****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 012 una edificación unitaria compuesta por seis parcelas catastrales.

Dirección: c/ Valserrano 1, 3, 5, 7, 9, 11

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.980

FICHA 012**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****012****C/ VALSERRANO 1 - 11****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_012	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G3	c/ Valserrano 1 a 11				
	012_01	7740020VK5974S	20	1	377	530,50
	012_02	7740021VK5974S	20	1	346	578,03
	012_03	7740023VK5974S	20	0	377	530,50
	012_04	7740024VK5974S	20	0	377	530,50
	012_05	7740025VK5974S	20	0	377	530,50
	012_06	7740026VK5974S	20	0	377	530,50
	012_		120	2	2231	537,88

Nº viviendas: 120**Nº locales comerciales:** 2**Densidad residencial:** 537,88 Viv/Ha

FICHA 012**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****012****C/ VALSERRANO 1 - 11****DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA****Vial 1:** c/ Valserrano

No se establece contacto con vial posterior susceptible de acoger nuevos usos.

- *Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 en todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_012	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Valserrano 1 a 11			
	012_01	7740020VK5974S	20	1	8
	012_02	7740021VK5974S	20	1	7
	012_03	7740023VK5974S	20	0	0
	012_04	7740024VK5974S	20	0	0
	012_05	7740025VK5974S	20	0	0
	012_06	7740026VK5974S	20	0	0
	012_		120	2	15

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

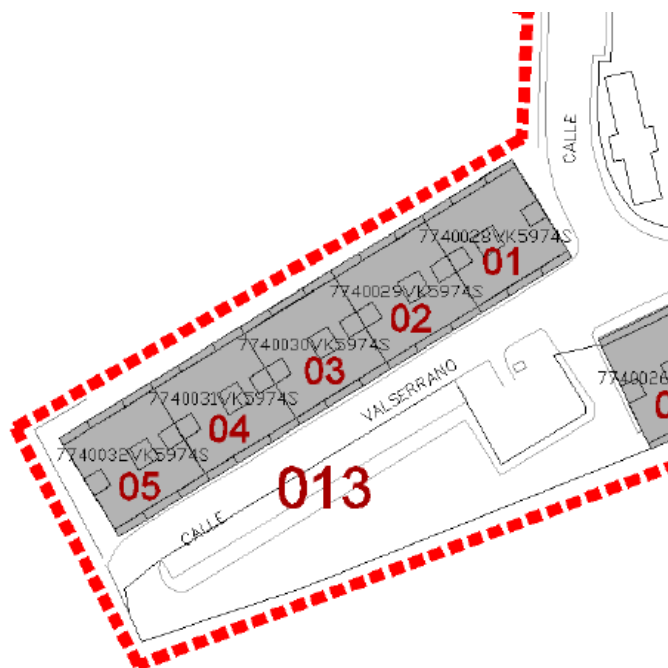
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Valserano

Zona 2: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Valserrano

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Plantas

FICHA 013**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****013****C/ VALSERRANO 2 - 10****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 013 una edificación unitaria compuesta por cinco parcelas catastrales.

Dirección: c/ Valserrano 2, 4, 6, 8, 10

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.980

FICHA 013**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****013****C/ VALSERRANO 2 - 10****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_013	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	sup. Cat.	Viv/Ha
	G3	c/ Valserrano 2 a 10				
	013_01	7740028VK5974S	21	0	346	606,94
	013_02	7740029VK5974S	20	1	346	578,03
	013_03	7740030VK5974S	20	1	346	578,03
	013_04	7740031VK5974S	20	1	346	578,03
	013_05	7740032VK5974S	20	1	346	578,03
	013_		101	4	1730	583,82

Nº viviendas: 101**Nº locales comerciales: 4****Densidad residencial: 583,82 Viv/Ha**

FICHA 013**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****013****C/ VALSERRANO 2 - 10****DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA****Vial 1:** c/ Valserrano**Vial 2:** Espacio libre posterior

- *No existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.*
- *En cualquier caso, se tomará como referencia la rasante del Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores, así como la de los frentes transversales de la edificación.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_013	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Valserrano 2 a 10			
	013_01	7740028VK5974S	21	0	0
	013_02	7740029VK5974S	20	1	7
	013_03	7740030VK5974S	20	1	7
	013_04	7740031VK5974S	20	1	7
	013_05	7740032VK5974S	20	1	7
	013_		101	4	28

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

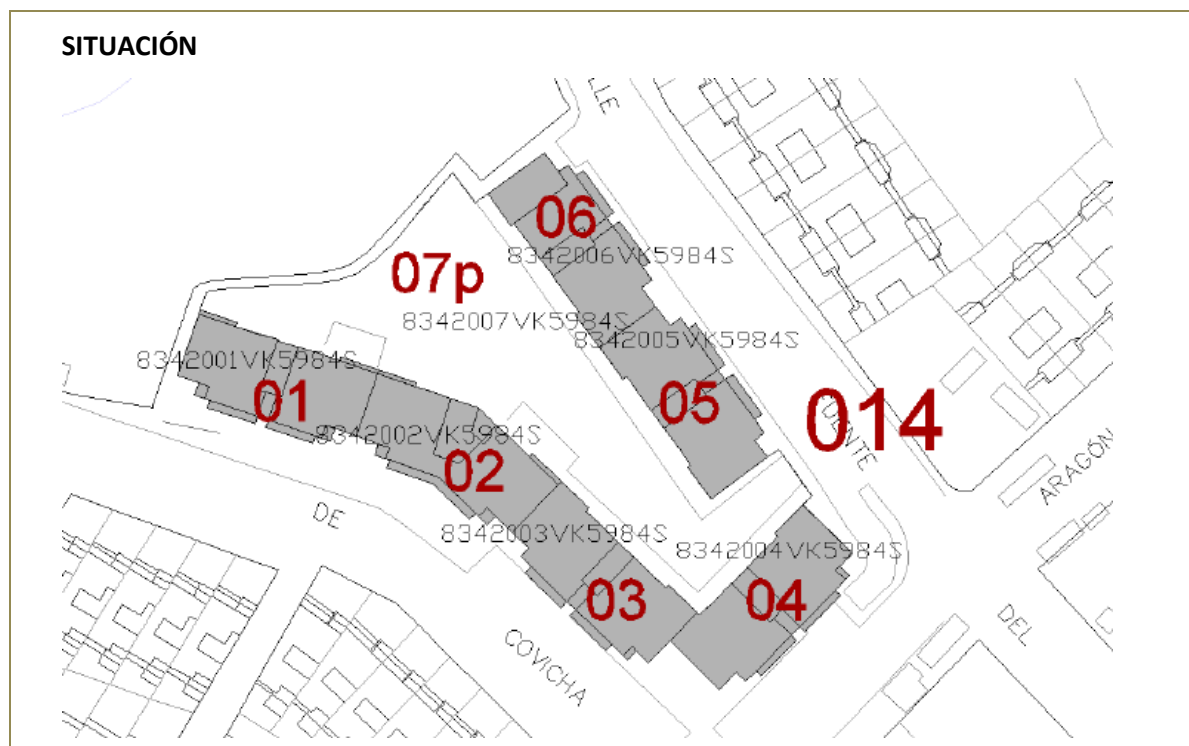
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Valserano

Zona 2: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Valserrano

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Plantas

FICHA 014**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****014****Cº COVICHIA 1-5; C/ CERRO ARAGÓN 27****C/ FUENTE DEL NOQUE 2 Y 4****DATOS:**

Se identifica como 014 una edificación unitaria compuesta por seis parcelas catastrales, con edificaciones residenciales y una parcela dedicada a espacios libres.

Dirección: Camino Covicha 1, 3, 5; c/ Cerro Aragón 27; c/ Fuente del Noque 2, 4

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.980

FICHA 014**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****014****Cº COVICHIA 1-5; C/ CERRO ARAGÓN 27****C/ FUENTE DEL NOQUE 2 Y 4****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_014	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	Camino Covicha 1, 3, 5; c/ Cerro Aragón 27; c/ Fuente del Noque 2, 4				
	014_01	8342001VK5984S	9	2	220	409,09
	014_02	8342002VK5984S	9	2	232	387,93
	014_03	8342003VK5984S	10	0	220	454,55
	014_04	8342004VK5984S	10	0	222	450,45
	014_05	8342005VK5984S	10	0	217	460,83
	014_06	8342006VK5984S	9	1	220	409,09
	014_07	8342006VK5984S			1178	
	014_		57	5	2509	227,18

Nº viviendas: 57**Nº locales comerciales: 5****Densidad residencial: 227,18 Viv/Ha**

FICHA 014**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****014**

*Cº COVICHIA 1-5; C/ CERRO ARAGÓN 27
C/ FUENTE DEL NOQUE 2 Y 4*

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: Camino Covicha

Vial 1: c/ Cerro Aragón

Vial 1: c/ Fuente del Noque

La edificación forma un recinto casi cerrado.

- *Se tomará como referencia la rasante de los viales de todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_014	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	Camino Covicha 1, 3, 5; c/ Cerro Aragón 27; c/ Fuente del Noque 2,			
	014_01	8342001VK5984S	9	2	4
	014_02	8342002VK5984S	9	2	4
	014_03	8342003VK5984S	10	0	0
	014_04	8342004VK5984S	10	0	0
	014_05	8342005VK5984S	10	0	0
	014_06	8342006VK5984S	9	1	1
	014_07	8342006VK5984S			
	014_		57	5	9

- El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.
- Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.

*Cº COVICHIA 1-5; C/ CERRO ARAGÓN 27
C/ FUENTE DEL NOQUE 2 Y 4*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: Camino de Covicha

Vial2: c/ Cerro Aragón

Vial 3: c/ Fuente del Noque

FICHA 015**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****015****C/ DE LOS PAZOS 10****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 015 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ de los Pazos, 10

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

Año de construcción: 1.998

FICHA 015**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****015****C/ DE LOS PAZOS 10****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_015	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G1	c/ de los Pazos 10				
	015_01	8047004VK5974N	18	0	840	214,29
	015_		18	0	840	214,29

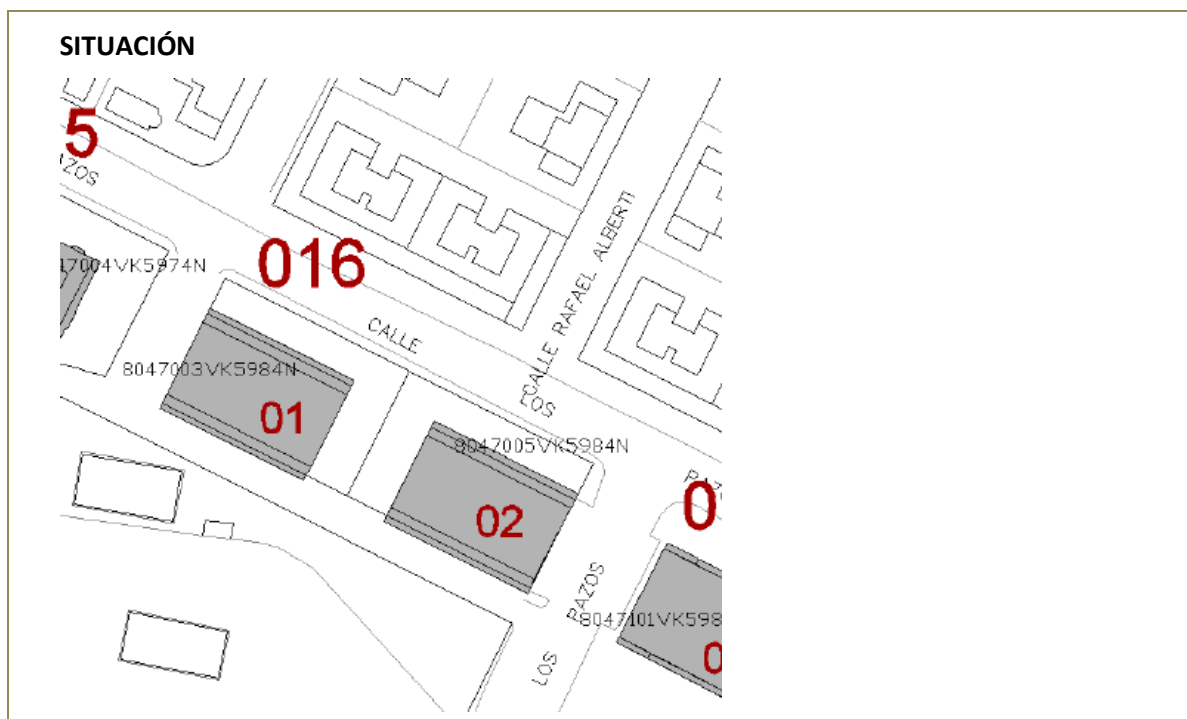
Nº viviendas: 18

Nº locales comerciales: 0

Densidad residencial: 214,29 Viv/Ha

CONSIDERACIONES GENERALES

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 016**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****016****C/ DE LOS PAZOS 6 Y 8****DATOS:**

Se identifica como 016 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ de los Pazos 6 y 8

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.985

FICHA 016**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****016****C/ DE LOS PAZOS 6 Y 8****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_016	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ de los Pazos 6 y 8				
	016_01	8047003VK5984N	22	0	715	307,69
	016_02	8047005VK5984N	22	0	715	307,69
	016_		44	0	1430	307,69

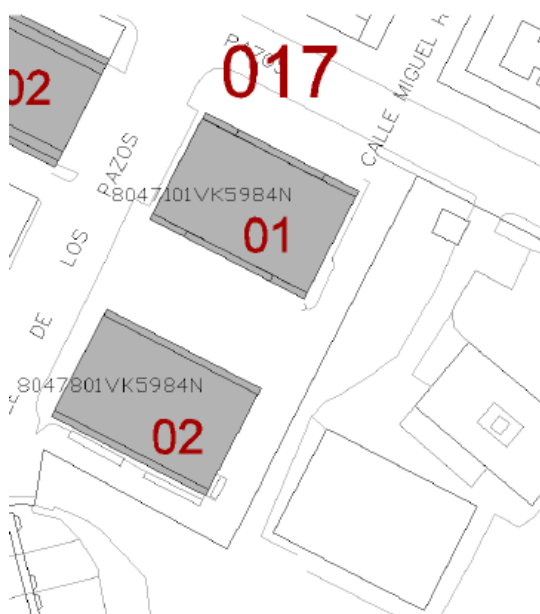
Nº viviendas: 44

Nº locales comerciales: 0

Densidad residencial: 307,69 Viv/Ha

CONSIDERACIONES GENERALES

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 017**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****017****C/ DE LOS PAZOS 2 Y 4****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 017 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ de los Pazos 2 y 4

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

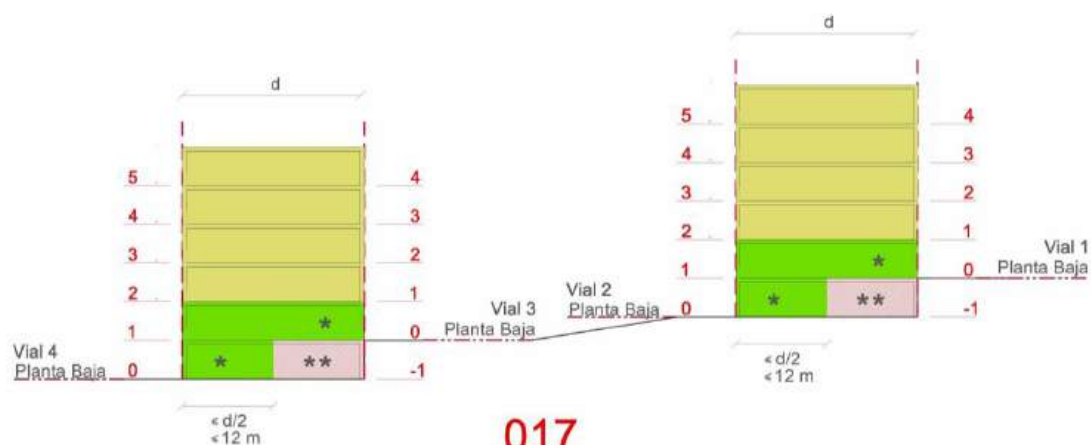
Año de construcción: 1.984

FICHA 017**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****017****C/ DE LOS PAZOS 2 Y 4****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_017	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ de los Pazos 2 y 4				
	017_01	8047101VK5984N	20	2	399	501,25
	017_02	8047801VK5984N	20	2	399	501,25
	017_		40	4	798	501,25

Nº viviendas: 40**Nº locales comerciales:** 4**Densidad residencial:** 501,25 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



017

* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ de los Pazos, cota superior

Vial 2: Espacio libre interbloque, rasante superior con la edificación

Vial 3: Espacio libre interbloque, rasante inferior con la edificación

Vial 1: c/ de los Pazos, cota inferior

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y a la rasante superior con la edificación del espacio interbloque (Vial 2)
- Del mismo modo, existe una gran diferencia de cota entre la rasante inferior con la edificación del espacio interbloque (Vial 3) y el frente longitudinal de la edificación a Vial 4.
- Se tomará como referencia las rasantes señaladas como Vial 1, Vial 2, Vial 3 y Vial 4 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_017	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ de los Pazos 2 y 4			
	017_01	8047101VK5984N	20	2	4
	017_02	8047801VK5984N	20	2	4
	017_		40	4	8

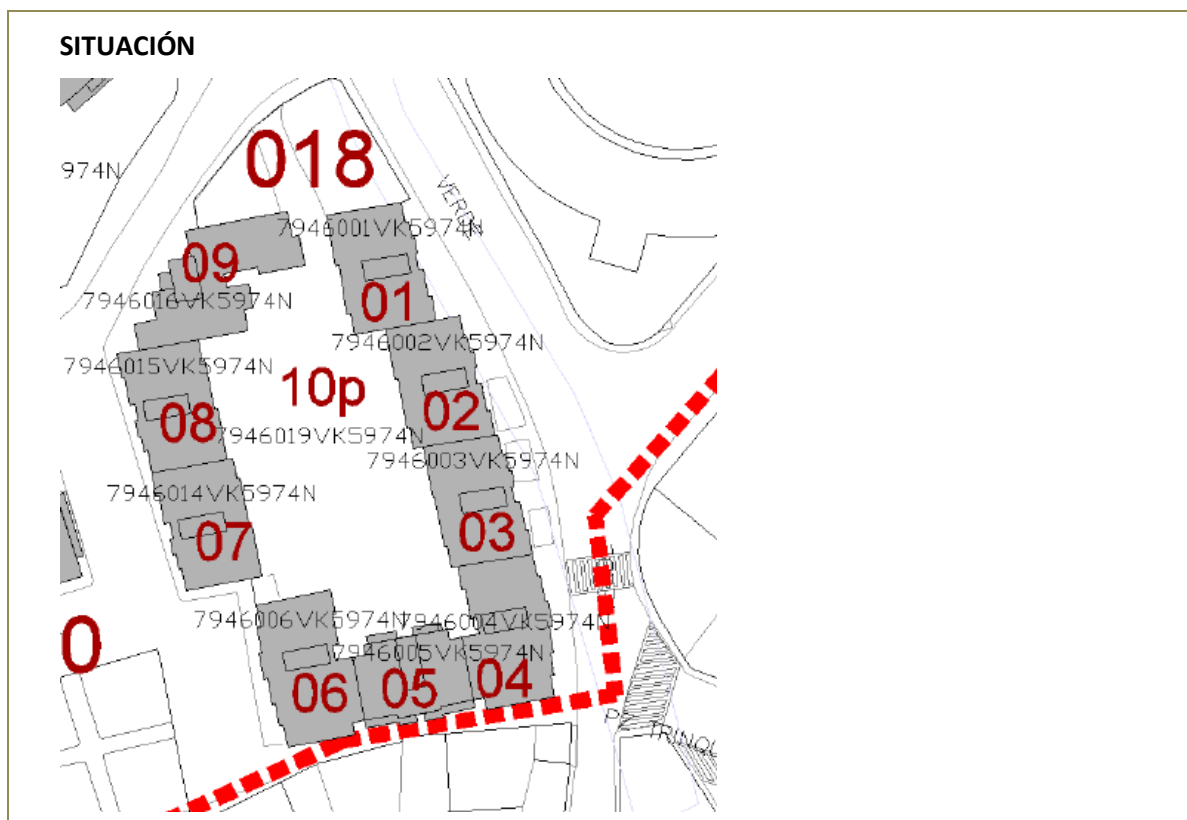
- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ de los Pazos

FICHA 018**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****018****C/ LIMÓN VERDE 31 A 47****DATOS:**

Se identifica como 018 una edificación unitaria compuesta por nueve parcelas catastrales que cuentan con edificación residencial y una parcela destinada a espacio libre.

Dirección: c/ Limón Verde 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.984

FICHA 018**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****018****C/ LIMÓN VERDE 31 A 47****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_018	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Limón Verde 31 a 47				
	_018_01	7946001VK5974N	10	2	170	588,24
	_018_02	7946002VK5974N	8	2	170	470,59
	_018_03	7946002VK5974N	8	2	171	467,84
	_018_04	7946004VK5974N	10	1	200	500,00
	_018_05	7946005VK5974N	10	0	140	714,29
	_018_06	7946006VK5974N	10	0	201	497,51
	_018_07	7946014VK5974N	10	0	170	588,24
	_018_08	7946015VK5974N	10	0	170	588,24
	_018_09	7946016VK5974N	10	0	209	478,47
	_018_10	7946019VK5974N			1439	
	_018		86	7	3040	282,89

Nº viviendas: 86**Nº locales comerciales: 7****Densidad residencial: 282,89 Viv/Ha**

FICHA 018**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****018*****C/ LIMÓN VERDE 31 A 47*****DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA****Vial 1:** c/ Limón Verde

La edificación forma un recinto casi cerrado.

- *Se tomará como referencia la rasante de los viales de todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_018	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Limón Verde 31 a 47			
	_018_01	7946001VK5974N	10	2	0
	_018_02	7946002VK5974N	8	2	3
	_018_03	7946002VK5974N	8	2	4
	_018_04	7946004VK5974N	10	1	0
	_018_05	7946005VK5974N	10	0	0
	_018_06	7946006VK5974N	10	0	0
	_018_07	7946014VK5974N	10	0	0
	_018_08	7946015VK5974N	10	0	0
	_018_09	7946016VK5974N	10	0	0
	_018_10	7946019VK5974N			
	_018		86	7	7

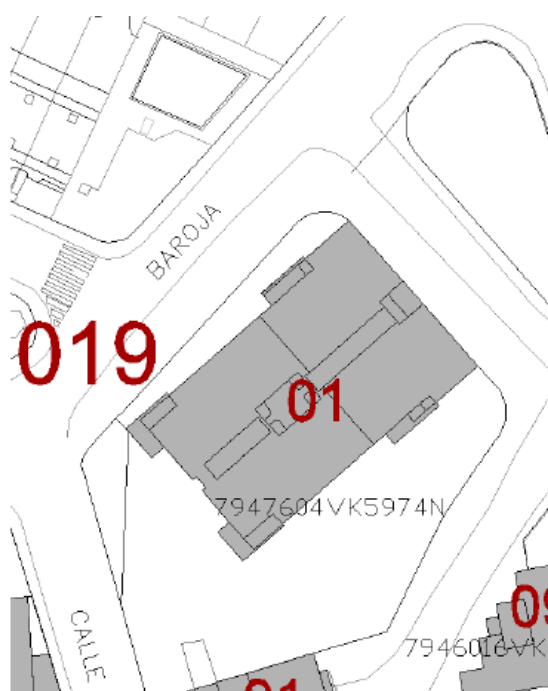
- El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.
- Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Limón Verde

FICHA 019**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****019****C/LIMÓN VERDE 49****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 019 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Limón Verde 49

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 2.003 (Datos de catastro. Sin embargo, al desarrollarse en Grado 2, se entiende anterior al P.G.)

FICHA 019**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****019****C/LIMÓN VERDE 49****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_019	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ Limón Verde 49				
	019_01	7947604VK5974N	20	4	1893	105,65
	019_		20	4	1893	105,65

Nº viviendas: 20**Nº locales comerciales:** 4**Densidad residencial:** 105,65 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



019

* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Limón Verde (cota superior)

Vial 2: c/ Exxtremadura

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente ltransversal de la edificación a Vial 1 y el frente transversal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Asimismo, se tomará como referencia las rasantes longitudinales tanto a vial como espacio libre para la consideración de Planta Baja e inferiores.
- Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_019	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Limón Verde 49			
	019_01	7947604VK5974N	20	4	18
	019_		20	4	18

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

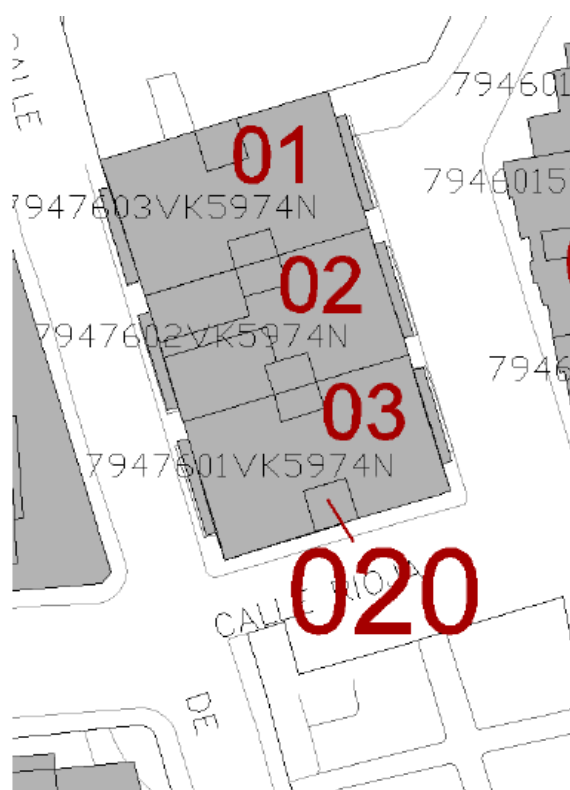
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Limón Verde

Vial 2: c/ Extremadura

Vial 3: c/ Pío Baroja

FICHA 020**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****020****C/ EXTREMADURA 8 - 12****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 020 una edificación unitaria compuesta por tres parcelas catastrales.

Dirección: c/ Extremadura 8, 10, 12

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

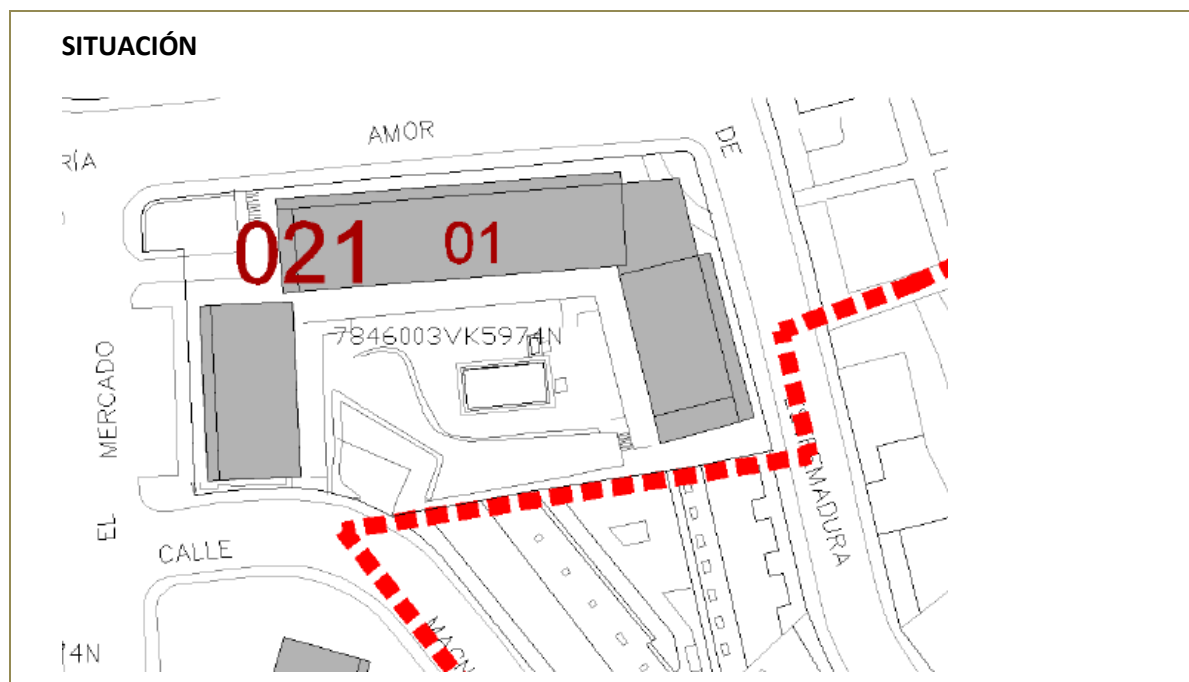
Año de construcción: 1.981

FICHA 020**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****020****C/ EXTREMADURA 8 - 12****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_020	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ Extremadura 8-12				
	020_01	7947603VK5974N	20	0	266	751,88
	020_02	7947602VK5974N	18	0	246	731,71
	020_03	7947601VK5974N	20	0	266	751,88
	020_		58	0	778	745,50

Nº viviendas: 58**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 745,50 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 021**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****021****C/ MARÍA AMOR 11****DATOS:**

Se identifica como 021 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ María Amor 11

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

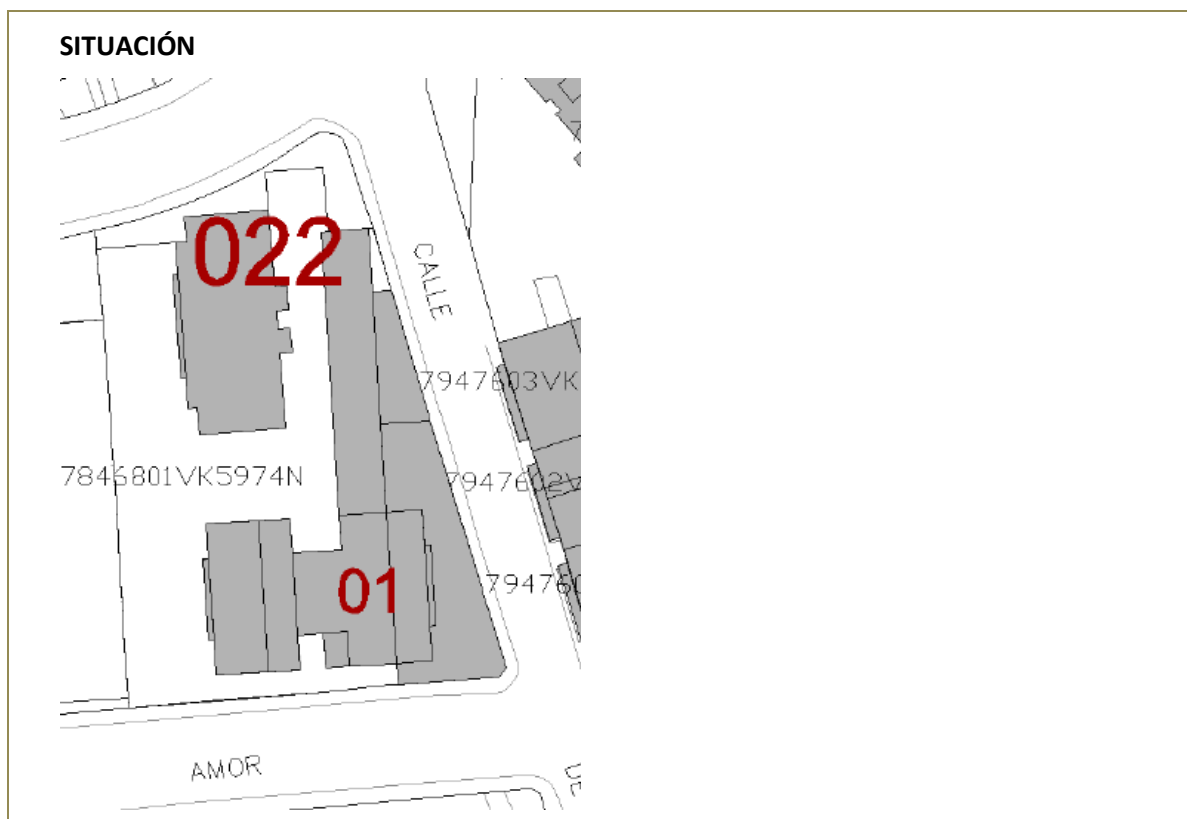
Año de construcción: 1.990

FICHA 021**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****021****C/ MARÍA AMOR 11****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_021	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G1	c/ María Amor 11				
	021_01	7846003VK5974N	24	0	2586	92,81
	021_		24	0	2586	92,81

Nº viviendas: 24**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 92,81 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 022**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****022****C/ MARÍA AMOR 2****DATOS:**

Se identifica como 022 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ María Amor 2

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

Año de construcción: 1.994

FICHA 022**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****022****C/ MARÍA AMOR 2****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_022	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G1	c/ María Amor 2				
	022_01	7846801VK5974N	18	2	2112	85,23
	022_		18	2	2112	85,23

Nº viviendas: 18**Nº locales comerciales: 2****Densidad residencial: 82,23 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Extremadura (cota superior)

Vial 2: c/ Pío Baroja

Vial 3: c/ María Amor

- *La edificación ocupa una parcela rodeada por tres viales, y adosada a la parcela adyacente.*
- *Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y los frentes transversales a Vial 2 y Vial 3*
- *Se tomará como referencia la rasante de los viales Vial 1, Vial 2 y Vial 3 en el contorno de la edificación para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso en la edificación: los locales comerciales existentes ocupan una posición inferior a la Planta Baja.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

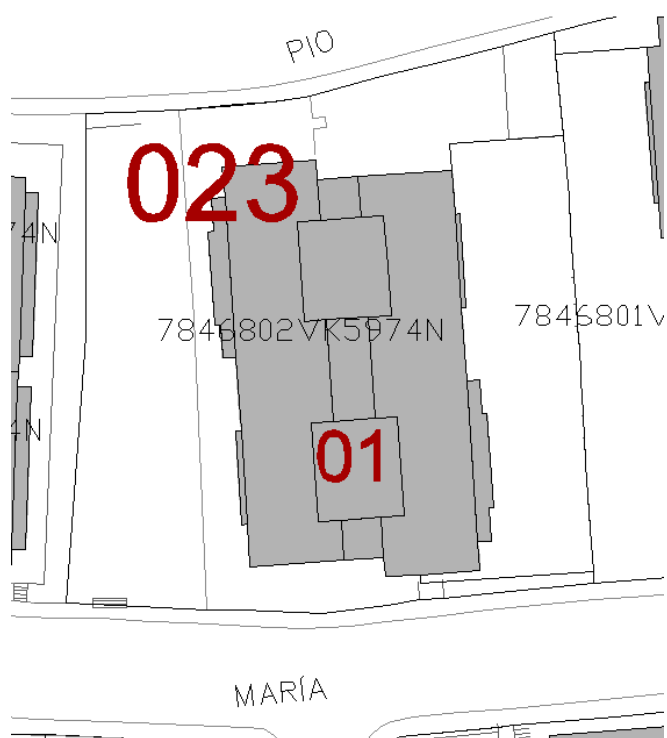
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Extremadura (cota superior)

Vial 2: c/ Pío Baroja

Vial 3: c/ María Amor

FICHA 023**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****023****C/ MARÍA AMOR 4****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 023 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ María Amor 4

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

Año de construcción: 1.993

FICHA 023**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****023****C/ MARÍA AMOR 4****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_023	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G1	c/ María Amor 4				
	023_01	7846802VK5974N	16	5	2471	64,75
	023_		16	5	2471	64,75

Nº viviendas: 16**Nº locales comerciales:** 5**Densidad residencial:** 64,75 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: Espacio libre de parcela (cota superior)

Vial 2: Espacio libre de parcela (cota inferior)

Vial 3: c/ Pío Baroja

Vial 4: c/ María Amor

- *La edificación ocupa una parcela rodeada por espacio libre de parcela en cota superior e inferior, y por dos viales en sus lados cortos.*
- *Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a los espacios libres de parcela definidos como Vial 1 y Vial 2. Las cotas son descendentes entre estos puntos, que hacen frente al Vial 3 y Vial 4.*
- *Se tomará como referencia la rasante de los espacios libres de parcela definidos como Vial 1 y Vial 2, así como las rasantes del Vial 3 y Vial 4 en el contorno de la edificación para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

- *Se ha establecido un **área de protección comercial**, con el fin de fomentar la actividad comercial sobre la c/ Pío Baroja.*
- *Por lo tanto, no existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso en la edificación.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 3: c/ Pío Baroja

Vial 4: c/ María Amor

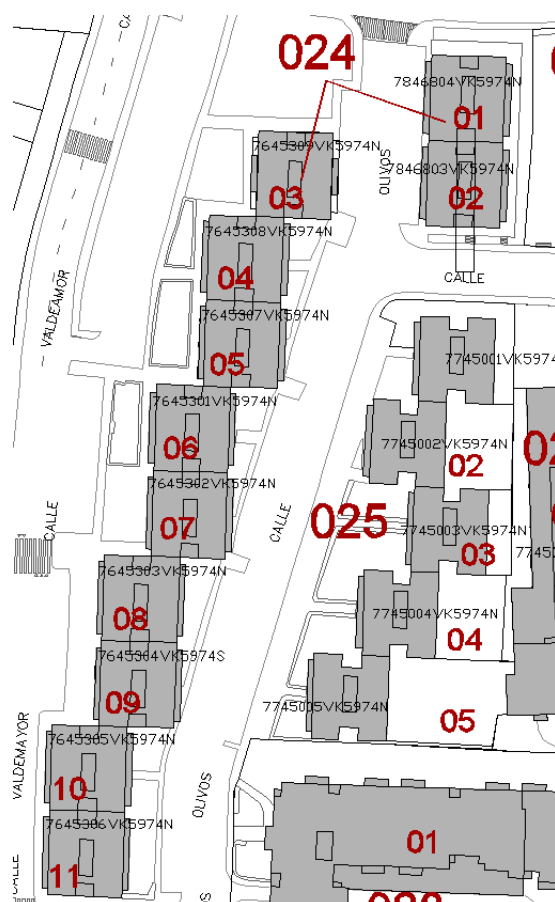
FICHA 024

PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE

024

C/ LOS OLIVOS 18 A 20 Y 3 A 19

SITUACIÓN



DATOS:

Se identifica como 024 una edificación que comparte características tipológicas comunes, compuesta por once parcelas catastrales.

Dirección: c/ Los Olivos 18, 20, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

Año de construcción: 1.987

FICHA 024**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****024****C/ LOS OLIVOS 18 A 20 Y 3 A 19****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_024	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ los Olivos 18 a 20 y 3 a 19				
	_024_01	7846804VK5974N	20	3	312	641,03
	_024_02	7846803VK5974N	20	3	313	638,98
	_024_03	7645309VK5974N	20	4	314	636,94
	_024_04	7645308VK5974N	20	0	311	643,09
	_024_05	7645307VK5974N	20	0	315	634,92
	_024_06	7645301VK5974N	20	4	310	645,16
	_024_07	7645302VK5974N	20	4	311	643,09
	_024_08	7645303VK5974N	20	4	317	630,91
	_024_09	7645304VK5974S	20	4	316	632,91
	_024_10	7645305VK5974N	20	4	314	636,94
	_024_11	7645306VK5974N	20	4	313	638,98
	_024		220	34	3446	638,42

Nº viviendas: 220**Nº locales comerciales:** 34**Densidad residencial:** 638,425 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

- *Las edificaciones ocupan parcelas rodeadas de espacios libres con diferentes cotas y rasantes.*
- *Se tomará como referencia la rasante de las edificaciones en contacto con los espacios libres adyacentes.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

- *Se ha establecido un **área de protección comercial**, con el fin de fomentar la actividad comercial sobre la c/ Valdeamor y la c/ Pío Baroja.*
- *Por lo tanto, no existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso en la edificación.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

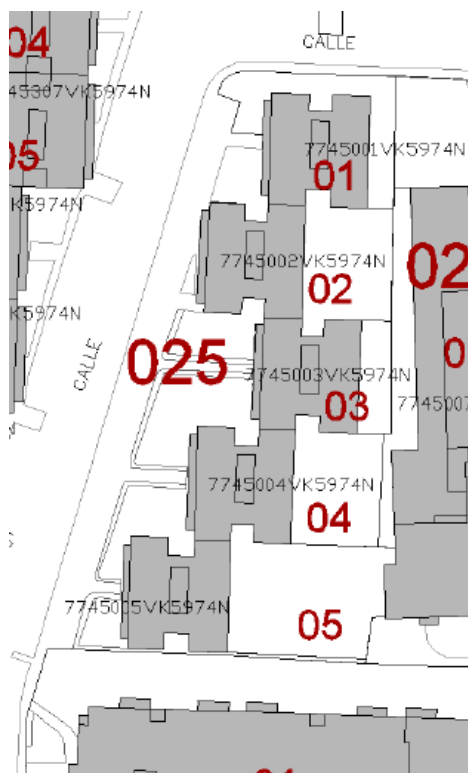
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Valdeamor

Vial 2: c/ los Olivos

Vial 3: c/ Pío Baroja

FICHA 025**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****025****C/ LOS OLIVOS 8 - 16****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 025 una edificación unitaria compuesta por cinco parcelas catastrales.

Dirección: c/ Los Olivos 8, 10, 12, 14, 16

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

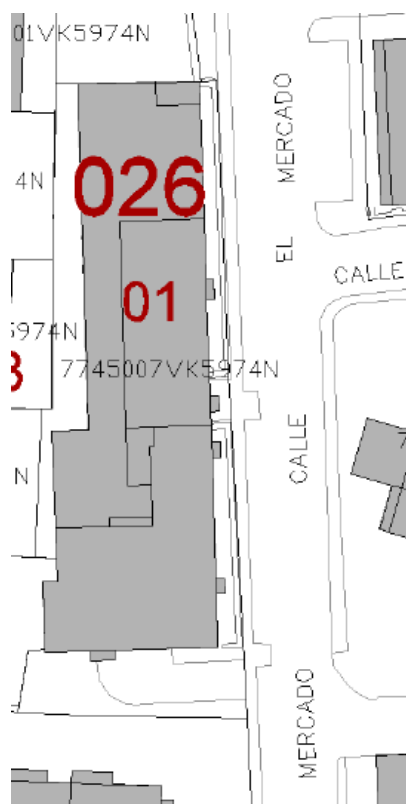
Año de construcción: 1.982

FICHA 025**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****025****C/ LOS OLIVOS 8 - 16****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_025	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ los Olivos 8 a 16				
	_025_01	7745001VK5974N	20	0	544	367,65
	_025_02	7745002VK5974N	20	0	589	339,56
	_025_03	7745003VK5974N	20	0	392	510,20
	_025_04	7745004VK5974N	20	0	583	343,05
	_025_05	7745005VK5974N	20	0	785	254,78
	_025		100	0	2893	345,66

Nº viviendas: 100**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 345,66 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 026**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****026****C/ MERCADO 5****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 026 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Mercado 5

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2

Año de construcción: 1.992

FICHA 026**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****026****C/ MERCADO 5****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_026	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2 c/ Mercado 5					
	_026_01	7745007VK5974N	29	0	1908	151,99
	_026		29	0	1908	151,99

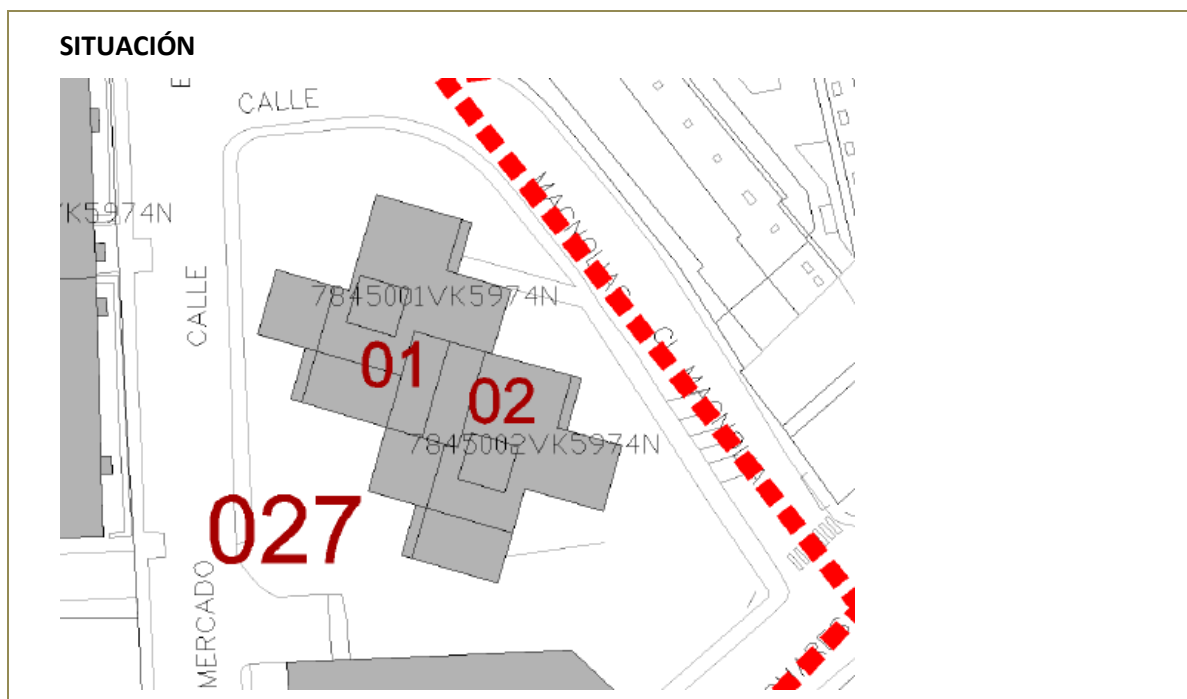
Nº viviendas: 29

Nº locales comerciales: 0

Densidad residencial: 151,99 Viv/Ha

CONSIDERACIONES GENERALES

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 027**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****027****C/ MAGNOLIAS 1 Y 3****DATOS:**

Se identifica como 027 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ Magnolias 1 y 3

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.974

FICHA 027**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****027****C/ MAGNOLIAS 1 Y 3****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_027	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ Magnolias 1 y 3				
	_027_01	7845001VK5974N	16	4	386	414,51
	_027_02	7845002VK5974N	16	4	389	411,31
	_027		32	8	775	412,90

Nº viviendas: 32**Nº locales comerciales: 8****Densidad residencial: 412,90 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Magnolias

Vial 2: c/ Mercado

- *El edificio está conformado por un bloque abierto con forma de dos cruces unidas por una diagonal, por lo que comparte 20 lados con el espacio público en todo su contorno.*
- *Existe cierta diferencia de cota entre todos los frentes del edificio.*
- *Se tomará como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio público para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_027	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Magnolias 1 y 3			
	_027_01	7845001VK5974N	16	4	5
	_027_02	7845002VK5974N	16	4	5
	_027		32	8	10

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

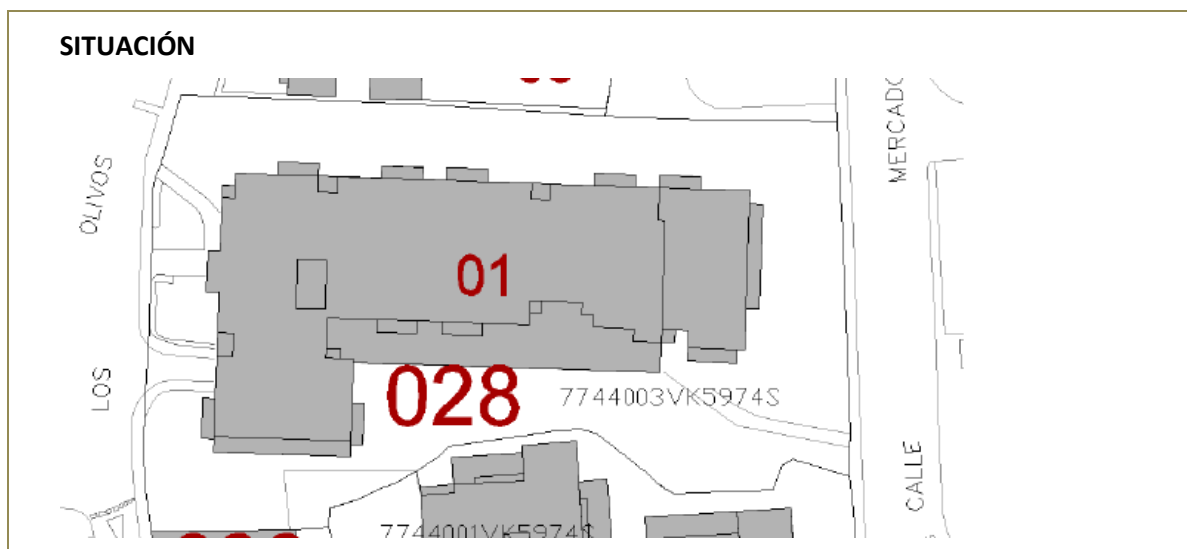
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Magnolias

Vial 2: c/ Mercado

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Palomares

FICHA 028**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****028****C/ LOS OLIVOS 4****DATOS:**

Se identifica como 028 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ los Olivos 4

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2

Año de construcción: 1.988

FICHA 028**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****028****C/ LOS OLIVOS 4****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_028	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ los Olivos 4				
	_028_01	7744003VK5974S	57	0	4102	138,96
	_028		57	0	4102	138,96

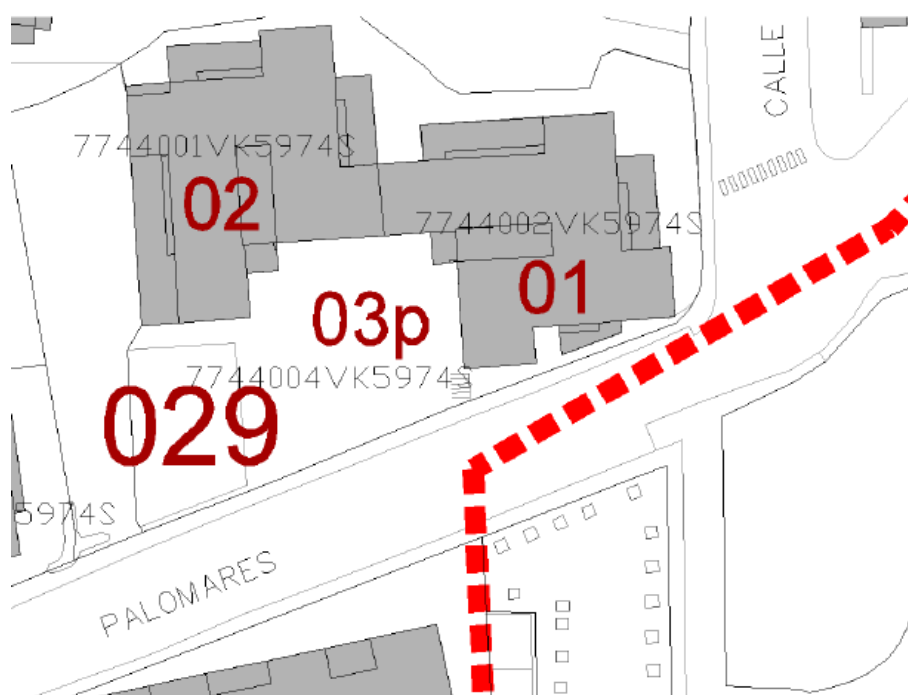
Nº viviendas: 57

Nº locales comerciales: 0

Densidad residencial: 138,96 Viv/Ha

CONSIDERACIONES GENERALES

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 029**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****029****C/ PALOMARES 22 Y 24****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 029 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales con edificación residencial y una parcela dedicada a espacio libre privado.

Dirección: c/ Palomares 22 y 24

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.980

FICHA 029**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****029****C/ PALOMARES 22 Y 24****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_029	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Palomares 22 y 24				
	_029_01	7744002VK5974S	20	2	482	414,94
	_029_02	7744001VK5974S	20	1	918	217,86
	_029_03	7744004VK5974S			936	
	_029		40	3	2336	171,23

Nº viviendas: 40**Nº locales comerciales: 3****Densidad residencial: 171,23 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA**Vial 1:** c/ Palomares**Vial 2:** c/ Mercado

- *El edificio está conformado por un bloque abierto con forma de dos cruces unidas por uno de sus lados cortos, por lo que comparte 20 lados con el espacio libre en todo su contorno.*
- *El edificio, según información de catastro, no comparte ningún límite con el espacio libre público, estando totalmente contornado por el espacio libre privado de la parcela asociada.*
- *Existe cierta diferencia de cota entre los frentes del edificio.*
- *Se tomarán como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio privado para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para el ámbito del Plan Especial las Normas Urbanísticas del mismo.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_029	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Palomares 22 y 24			
	_029_01	7744002VK5974S	20	2	1
	_029_02	7744001VK5974S	20	1	4
	_029_03	7744004VK5974S			
	_029		40	3	5

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

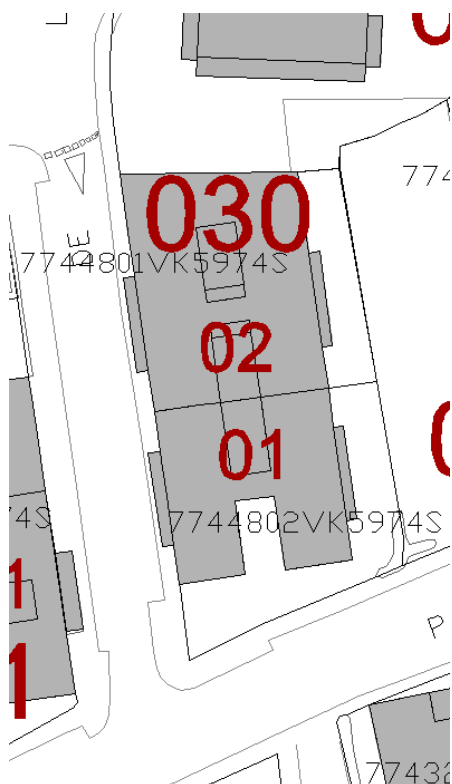
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Palomares

Vial 2: c/ Mercado

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Palomares

FICHA 030**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****030****C/ PALOMARES 26 Y C/ LOS OLIVOS 2****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 030 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ Palomares 26 y c/ los Olivos 2

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2

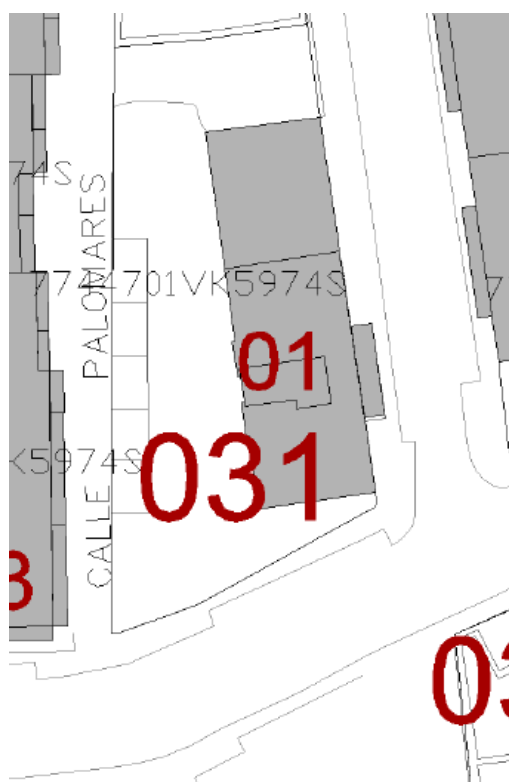
Año de construcción: 1.970

FICHA 030**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****030****C/ PALOMARES 26 Y C/ LOS OLIVOS 2****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_030	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ Palomares 26 y c/ Olivos 2				
	_030_01	7744802VK5974S	20	0	510	392,16
	_030_02	7744801VK5974S	25	0	522	478,93
	_030		45	0	1032	436,05

Nº viviendas: 45**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 436,05 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 031**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****031****C/ OLIVOS 1****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 031 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Olivos 1

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.993

FICHA 031**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****031****C/ OLIVOS 1****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_031	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha	
	G2	c/ Olivos 1					
		_031_01	7744701VK5974S	8	2	945	84,66
		_031		8	2	945	84,66

Nº viviendas: 8**Nº locales comerciales: 2****Densidad residencial: 84,66 Viv/Ha**

FICHA 031**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****031****C/ OLIVOS 1****DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA****Vial 1:** c/ Olivos

No se establece contacto con vial posterior susceptible de acoger nuevos usos.

- *Se tomará como referencia la rasante del Vial 1 en todo el contorno del edificio para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_031	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Olivos 1			
	_031_01	7744701VK5974S	8	2	4
	_031		8	2	4

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

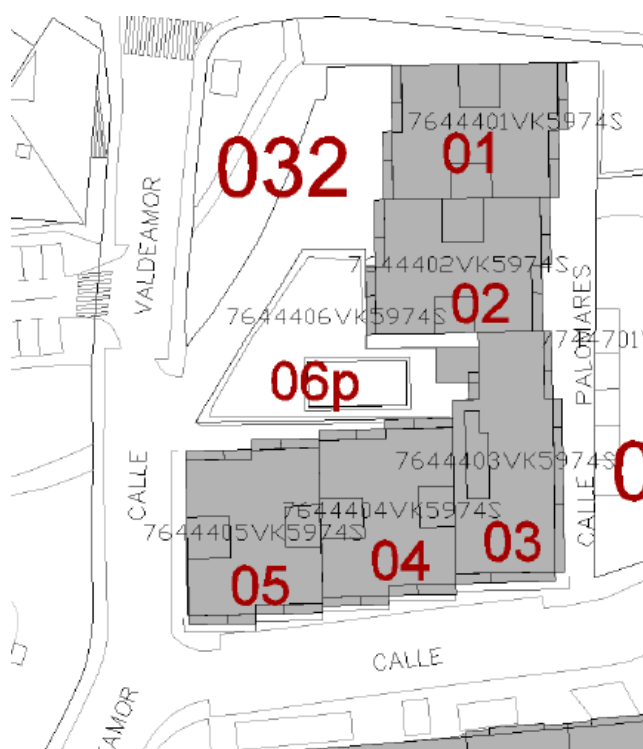
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Los Olivos

Vial 2: c/ Palomares

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Palomares

FICHA 032**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****032****C/ PALOMARES 30 - 38****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 032 una edificación unitaria compuesta por cinco parcelas catastrales con edificación residencial y una parcela dedicada a espacio libre privado.

Dirección: c/ Palomares 30, 32, 34, 36, 38

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.977

FICHA 032**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****032****C/ PALOMARES 30 - 38****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_032	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ Palomares 30 - 38				
	_032_01	7644401VK5974S	16	5	341	469,21
	_032_02	7644402VK5974S	16	4	341	469,21
	_032_03	7644403VK5974S	16	2	352	454,55
	_032_04	7644404VK5974S	16	4	341	469,21
	_032_05	7644405VK5974S	16	6	336	476,19
	_032_06	7644406VK5974S			447	
	_032		80	21	2158	370,71

Nº viviendas: 80**Nº locales comerciales: 21****Densidad residencial: 370,71 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Palomares

Vial 2: c/ Valdeamor

- *El edificio está conformado por un bloque abierto en contacto a c/ Palomares por dos lados, a c/ Valdeamor por otro, y al espacio libre privado en el interior de manzana.*
- *Existe cierta diferencia de cota entre los frentes del edificio.*
- *Se tomarán como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio público o privado para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para el ámbito del Plan Especial las Normas Urbanísticas del mismo.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_032	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G2	c/ Palomares 30 - 38			
	_032_01	7644401VK5974S	16	5	5
	_032_02	7644402VK5974S	16	4	4
	_032_03	7644403VK5974S	16	2	2
	_032_04	7644404VK5974S	16	4	4
	_032_05	7644405VK5974S	16	6	3
	_032_06	7644406VK5974S			
	_032		80	21	18

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

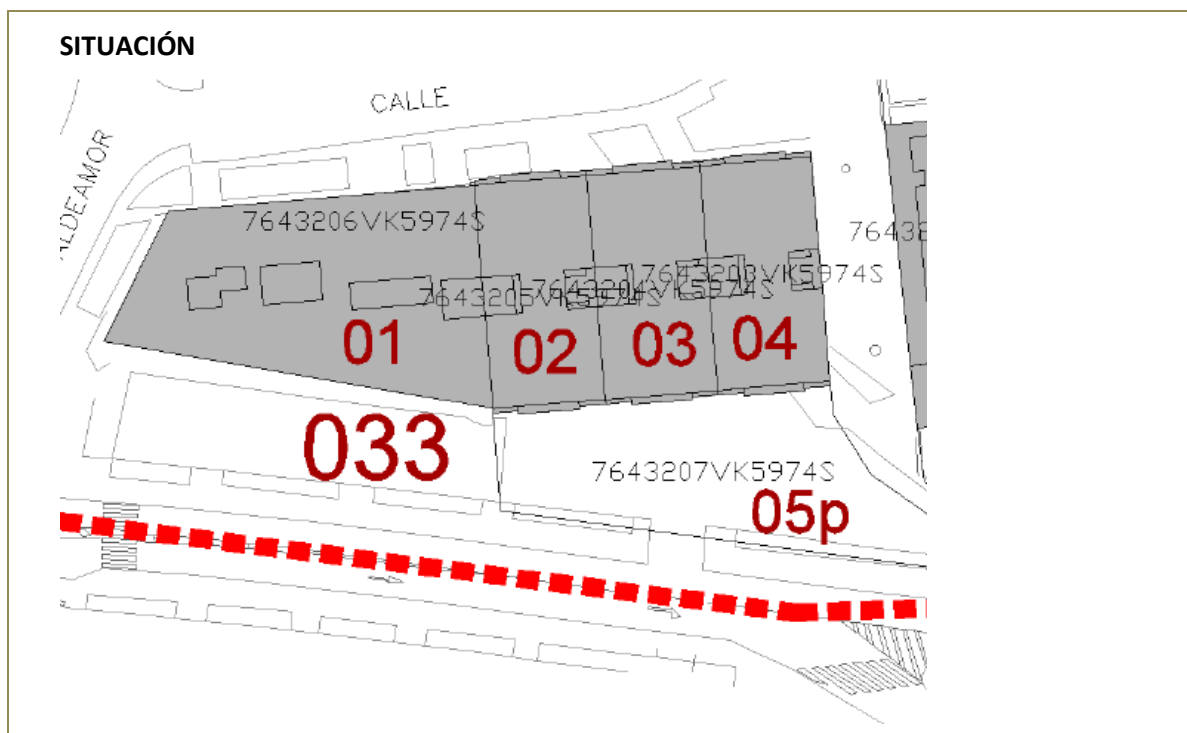
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Palomares

Vial 2: c/ Valdeamor

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Valdeamor

FICHA 033**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****033***C/ PALOMARES 19/21**C/ MAYOR 42, 44, 46***DATOS:**

Se identifica como 033 una edificación tipológicamente unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales con edificación residencial y una parcela dedicada a espacio libre privado.

Dirección: c/ Palomares 19/21, c/ Mayor 42, 44, 46

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 2.

Año de construcción: 1.977, 1.983

FICHA 033**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****033****C/ PALOMARES 19/21****C/ MAYOR 42, 44, 46****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_033	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G2	c/ Palomares 19/21 c/ Mayor 42, 44, 46				
	_033_01	7643206VK5974S	28	3	825	339,39
	_033_02	7643205VK5974S	16	4	338	473,37
	_033_03	7643204VK5974S	16	4	338	473,37
	_033_04	7643203VK5974S	16	4	338	473,37
	_033_05	7643207VK5974S			744	
	_033		76	15	2583	294,23

Nº viviendas: 76**Nº locales comerciales: 15****Densidad residencial: 294,23 Viv/Ha**

FICHA 033**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****033***C/ PALOMARES 19/21**C/ MAYOR 42, 44, 46***DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA****Vial 1:** c/ Palomares**Vial 2:** c/ Mayor

- *El edificio está conformado por un bloque abierto en contacto a c/ Palomares por un lado y a c/ Mayor por otro, y al espacio libre privado interpuesto entre c/ Mayor y la edificación.*
- *No existe una diferencia de cota significativa entre los frentes del edificio.*
- *Se tomarán como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio público o privado para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para el ámbito del Plan Especial las Normas Urbanísticas del mismo.*

033

C/ PALOMARES 19/21

C/ MAYOR 42, 44, 46

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

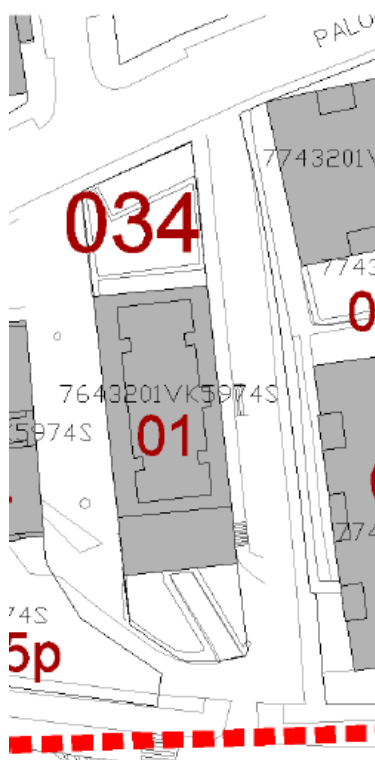
- *Se ha establecido un **área de protección comercial**, con el fin de fomentar la actividad comercial sobre la c/ Mayor.*
- *Por lo tanto, no existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso en la edificación.*

033*C/ PALOMARES 19/21**C/ MAYOR 42, 44, 46***DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Palomares**Vial 2:** c/ Mayor**Zona 3:** Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Mayor

FICHA 034**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****034****C/ MAYOR 38****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 034 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral

Dirección: c/ Mayor 38

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.991

FICHA 034**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****034****C/ MAYOR 38****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_034	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3 c/ Mayor 38					
	_034_01	7643201VK5974S	18	10	877	205,25
	_034		18	10	877	205,25

Nº viviendas: 18**Nº locales comerciales:** 10**Densidad residencial:** 205,25 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Palomares

Vial 2: c/ Mayor

- *El edificio está conformado por un bloque abierto en contacto a c/ Palomares , a c/ Mayor y al espacio libre privado .*
- *Existe una cierta diferencia de cota entre los frentes del edificio.*
- *Se tomarán como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio público o privado para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para el ámbito del Plan Especial las Normas Urbanísticas del mismo.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

- *Se ha establecido un **área de protección comercial**, con el fin de fomentar la actividad comercial sobre la c/ Mayor.*
- *Por lo tanto, no existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso en la edificación.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

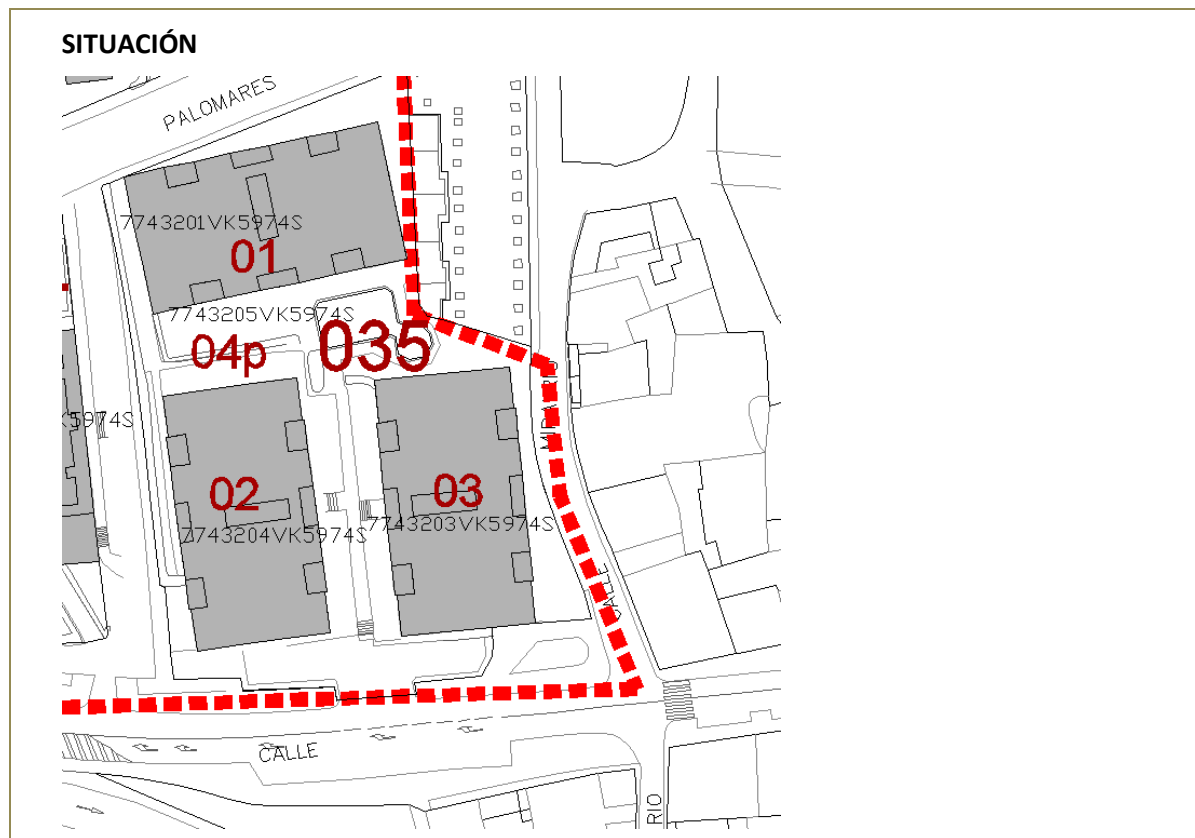
- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Palomares

Vial 2: c/ Mayor

Zona 3: Espacio libre dedicado a aparcamiento en c/ Mayor

FICHA 035**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****035***C/ MAYOR 30 Y 32**C/ PALOMARES 15***DATOS:**

Se identifica como 035 una edificación unitaria compuesta por tres parcelas catastrales y una parcela dedicada a espacio libre privado.

Dirección: c/ Mayor 30 y 32, c/ Palomares 15

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

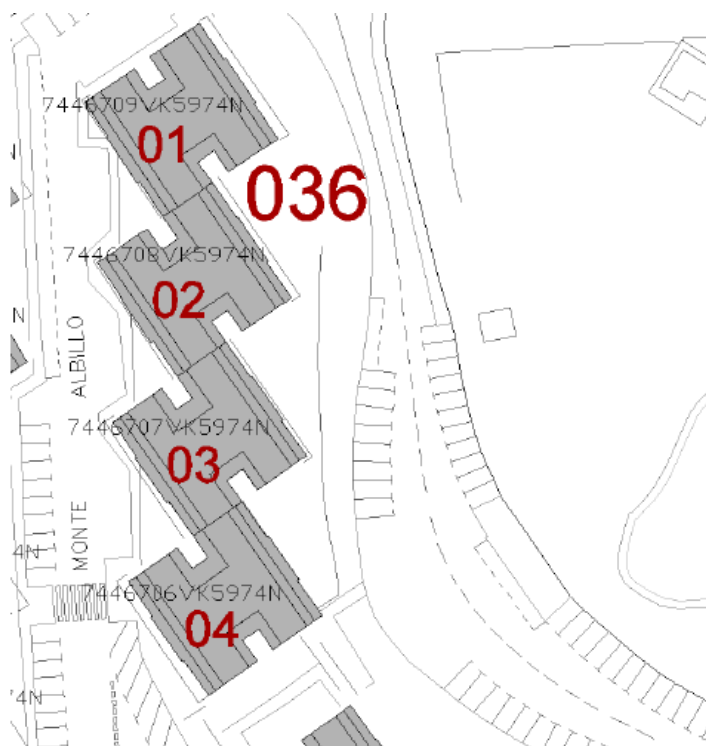
Año de construcción: 1.980

FICHA 035**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****035***C/ MAYOR 30 Y 32**C/ PALOMARES 15***DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_035	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Mayor 30 y 32, c/ Palomares 15				
	_035_01	7743201VK5974S	40	0	824	485,44
	_035_02	7743204VK5974S	40	0	801	499,38
	_035_03	7743203VK5974S	40	0	801	499,38
	_035_04	7743205VK5974S			2098	
	_035		120	0	4524	265,25

Nº viviendas: 120**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 265,25 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 036**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****036****C/ MONTEALBILLO 16 - 22****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 036 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 16, 18, 20, 22

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.978

FICHA 036**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****036****C/ MONTEALBILLO 16 - 22****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_036	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Montealbillo 16 - 22				
	_036_01	7446709VK5974N	20	0	312	641,03
	_036_02	7446708VK5974N	20	0	312	641,03
	_036_03	7446707VK5974N	20	0	312	641,03
	_036_04	7446706VK5974N	20	0	312	641,03
	_036		80	0	1248	641,03

Nº viviendas: 80**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 641,03 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE

037

SITUACIÓN



Se identifica como 037 una edificación unitaria compuesta por cinco parcelas catastrales.

Dirección: c/ Carrachel 4, 6, 8, 10, 12

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.978

FICHA 037**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****037****C/ CARRACHEL 4 - 12****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_037	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Carrachel 4 - 12				
	_037_01	7446705VK5974N	20	0	312	641,03
	_037_02	7446704VK5974N	20	0	312	641,03
	_037_03	7446703VK5974N	20	0	312	641,03
	_037_04	7446702VK5974N	20	0	312	641,03
	_037_05	7446701VK5974N	20	0	312	641,03
	_037		100	0	1560	641,03

Nº viviendas: 100**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 641,03 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 038**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****038****C/ CARRACHEL 3 - 13****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 038 una edificación unitaria compuesta por seis parcelas catastrales.

Dirección: c/ Carrachel 3, 5, 7, 9, 11, 13

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

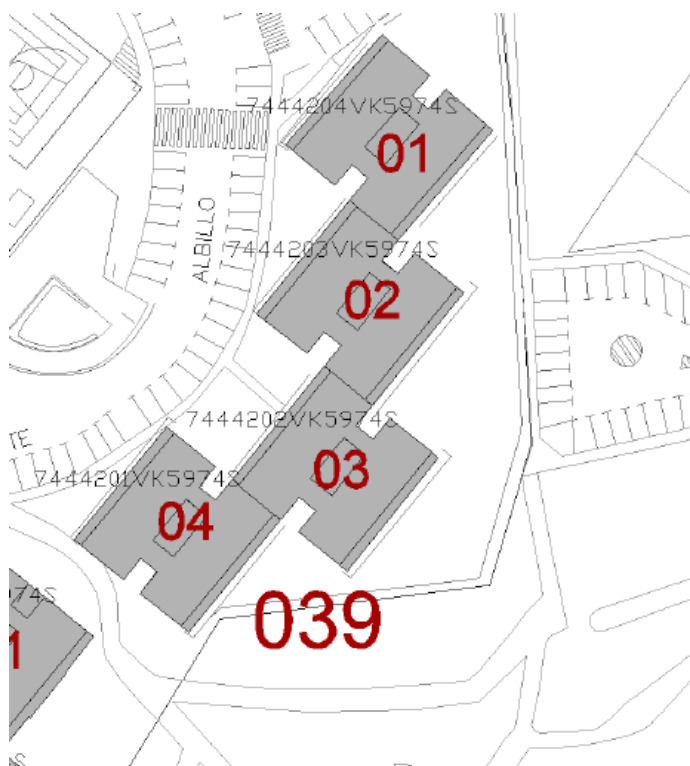
Año de construcción: 1.978

FICHA 038**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****038****C/ CARRACHEL 3 - 13****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_038	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Carrachel 3 - 13				
	_038_01	7444206VK5974S	20	0	319	626,96
	_038_02	7444207VK5974S	20	0	319	626,96
	_038_03	7444208VK5974S	20	0	319	626,96
	_038_04	7444209VK5974S	20	0	319	626,96
	_038_05	7444210VK5974S	20	0	319	626,96
	_038_06	7444211VK5974S	20	0	319	626,96
	_038		120		1914	626,96

Nº viviendas: 120**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 626,96 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 039**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****039****C/ MONTEALBILLO 6 - 12****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 039 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 6, 8, 10, 12

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

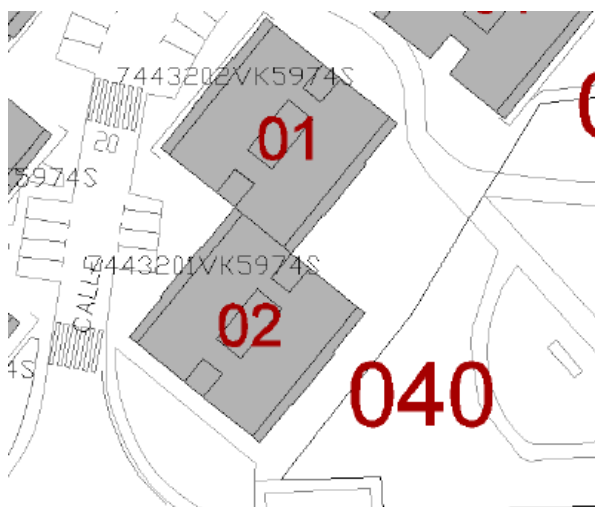
Año de construcción: 1.978

FICHA 039**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****039****C/ MONTEALBILLO 6 - 12****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_039	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Montealbillo 6 - 12				
	_039_01	7444204VK5974S	20	0	311	643,09
	_039_02	7444203VK5974S	20	0	311	643,09
	_039_03	7444202VK5974S	20	0	311	643,09
	_039_04	7444201VK5974S	20	0	311	643,09
	_039		80	0	1244	643,09

Nº viviendas: 80**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 643,09 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 040**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****040****C/ MONTEALBILLO 2 Y 4****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 40 una edificación unitaria compuesta por dos parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 2, 4

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.981

FICHA 040**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****040****C/ MONTEALBILLO 2 Y 4****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_040	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Montealbillo 2 y 4				
	_040_01	7443202VK5974S	20	2	339	589,97
	_040_02	7443201VK5974S	20	2	339	589,97
	_040		40	4	678	589,97

Nº viviendas: 40**Nº locales comerciales: 4****Densidad residencial: 589,97 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Montealbillo

Área 2: Espacio libre público posterior

- *La edificación está conformada por un bloque abierto con forma de dos cuadrados unidos parcialmente por uno de sus lados, por lo que comparte 8 lados con el espacio público en todo su contorno.*
- *Existe cierta diferencia de cota entre todos los frentes del edificio.*
- *Se tomará como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio público para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_040	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Montealbillo 2 y 4			
	_040_01	7443202VK5974S	20	2	6
	_040_02	7443201VK5974S	20	2	6
	_040		40	4	12

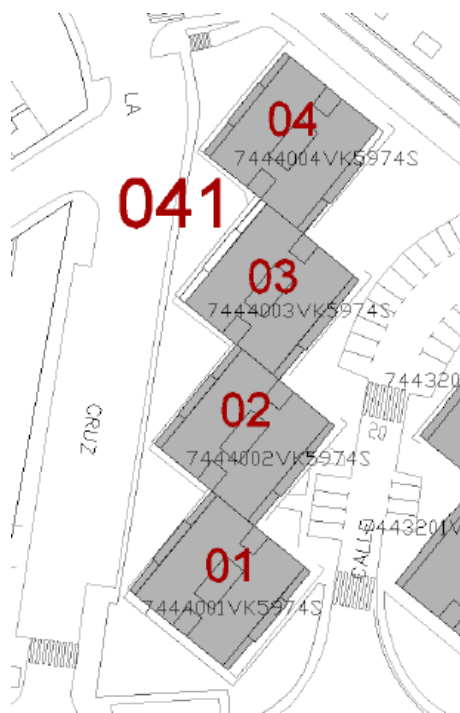
- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Montealbillo

FICHA 041**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****041****C/ MONTEALBILLO 1 - 7****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 41 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 1, 3, 5, 7

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.981

FICHA 041**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****041****C/ MONTEALBILLO 1 - 7****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_041	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha	
	G3	c/ Montealbillo 1 - 7					
		_041_01	7444001VK5974S	20	2	331	604,23
		_041_02	7444002VK5974S	20	2	331	604,23
		_041_03	7444003VK5974S	20	2	331	604,23
		_041_04	7444004VK5974S	20	4	332	602,41
		_041		80	10	1325	603,77

Nº viviendas: 80**Nº locales comerciales:** 10**Densidad residencial:** 603,77 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Montealbillo

Vial 2: c/ San Juan de la Cruz

- *La edificación está conformada por un bloque abierto con forma de cuatro cuadrados unidos parcialmente por uno de sus lados, por lo que comparte 16 lados con el espacio público en todo su contorno.*
- *Existe cierta diferencia de cota entre todos los frentes del edificio.*
- *Se tomará como referencia las rasantes de cada una de las fachadas en contacto con el espacio público para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_041	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Montealbillo 1 - 7			
	_041_01	7444001VK5974S	20	2	6
	_041_02	7444002VK5974S	20	2	6
	_041_03	7444003VK5974S	20	2	6
	_041_04	7444004VK5974S	20	4	6
	_041		80	10	24

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Montealbillo

FICHA 042**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****042****C/ MONTEALBILLO 13 - 17****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 42 una edificación unitaria compuesta por tres parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 13, 15, 17

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

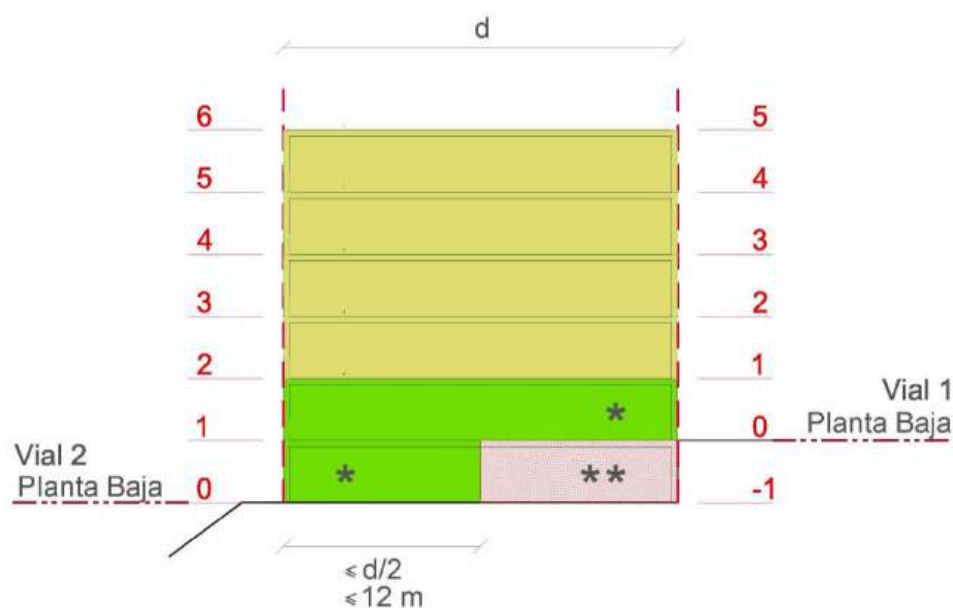
Año de construcción: 1.981

FICHA 042**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****042****C/ MONTEALBILLO 13 - 17****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_042	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Montealbillo 13 - 17				
	_042_01	7345001VK5974N	20	2	334	598,80
	_042_02	7345002VK5974N	20	4	335	597,01
	_042_03	7345003VK5974N	20	2	333	600,60
	_042		60	8	1002	598,80

Nº viviendas: 60**Nº locales comerciales:** 8**Densidad residencial:** 598,80 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA



042

* : Se permiten usos autorizables en planta baja.

** : Se permiten usos autorizables en planta sótano/semisótano

Vial 1: c/ Montealbillo

Vial 2: c/ San Juan de la Cruz

- Existe una gran diferencia de cota entre el frente longitudinal de la edificación a Vial 1 y el frente longitudinal de la edificación a Vial 2.
- Se tomará como referencia la rasante de Vial 1 y Vial 2 para la consideración de Planta Baja e inferiores. La rasante será la del terreno en contacto con el edificio, no la de la acera del vial.
- Serán de aplicación para el ámbito del Plan Especial las Normas Urbanísticas del mismo.

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

_042	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Nuevas viv.
	G3	c/ Montealbillo 13 - 17			
	_042_01	7345001VK5974N	20	2	14
	_042_02	7345002VK5974N	20	4	13
	_042_03	7345003VK5974N	20	2	14
	_042		60	8	41

- *El número de nuevas viviendas que se puede implantar sobre los locales existentes no es una determinación del Plan Especial, y se calcula únicamente a efectos estadísticos.*
- *Este cálculo no asegura la viabilidad técnica o jurídica de la implantación del uso residencial.*

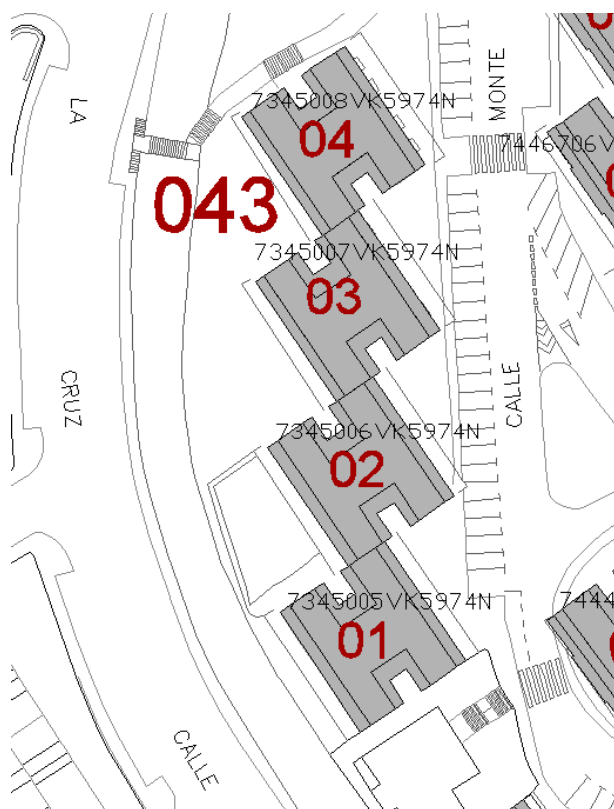
DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Montealbillo

Vial 2: c/ San Juan de la Cruz

FICHA 043**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****043****C/ MONTEALBILLO 19 - 25****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 043 una edificación unitaria compuesta por cuatro parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 19, 21, 23, 25

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

Año de construcción: 1.978

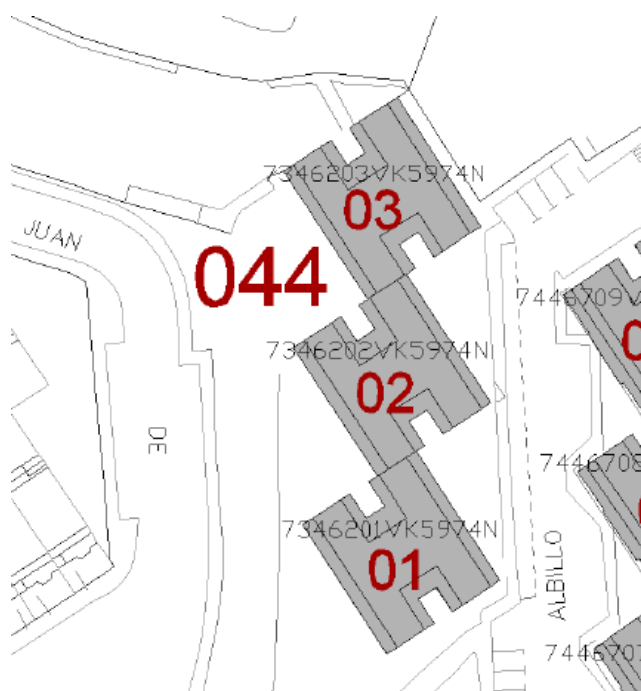
FICHA 043**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****043****C/ MONTEALBILLO 19 - 25****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_043	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha	
	G3	c/ Montealbillo 19 - 25					
		_043_01	7345005VK5974N	20	0	317	630,91
		_043_02	7345006VK5974N	20	0	315	634,92
		_043_03	7345007VK5974N	20	0	314	636,94
		_043_04	7345008VK5974N	20	0	311	643,09
		_043		80	0	1257	636,44

Nº viviendas: 80**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 636,44 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 044**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****044****C/ MONTEALBILLO 27 - 31****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 044 una edificación unitaria compuesta por tres parcelas catastrales.

Dirección: c/ Montealbillo 27, 29, 31

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 3.

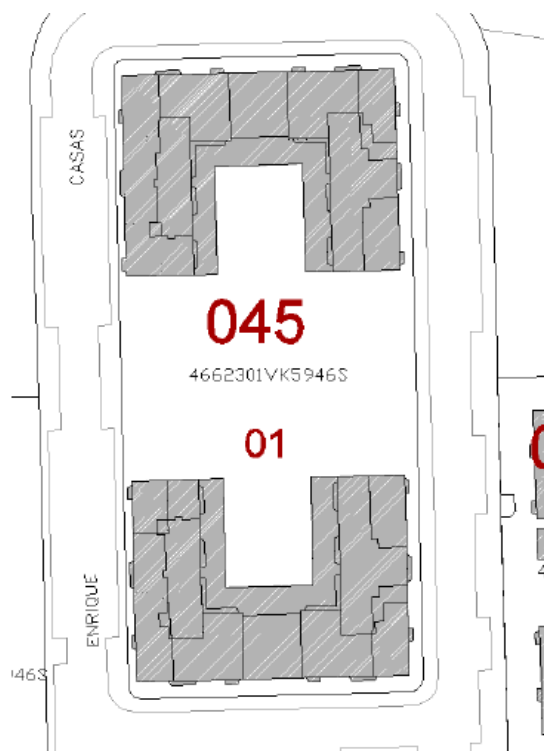
Año de construcción: 1.978

FICHA 044**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****044****C/ MONTEALBILLO 27 - 31****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_044	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G3	c/ Montealbillo 27 - 31				
	_044_01	7346201VK5974N	20	0	315	634,92
	_044_02	7346202VK5974N	20	0	313	638,98
	_044_03	7346203VK5974N	20	0	313	638,98
	_044		60	0	941	637,62

Nº viviendas: 60**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 637,62 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 045**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****045****C/ ENRIQUE CASAS 4****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 045 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Enrique Casas 4

Zona de Ordenanza: "Residencial Multifamiliar V.P.O" del Plan Parcial "S-5".

Año de construcción: 2.004

FICHA 045**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****045****C/ ENRIQUE CASAS 4****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_045	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	PP-S5	c/ Enrique Casas 4				
		_045_01	44	8	5622	78,26
		_045	44	8	5622	78,26

Nº viviendas: 44**Nº locales comerciales: 8****Densidad residencial: 78,26 Viv/Ha**

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: c/ Enrique Casas

- *La topografía del entorno es prácticamente plana.*
- *Se tomará como referencia la rasante de los viales en el contorno de la edificación para la consideración de Planta Baja e inferiores.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

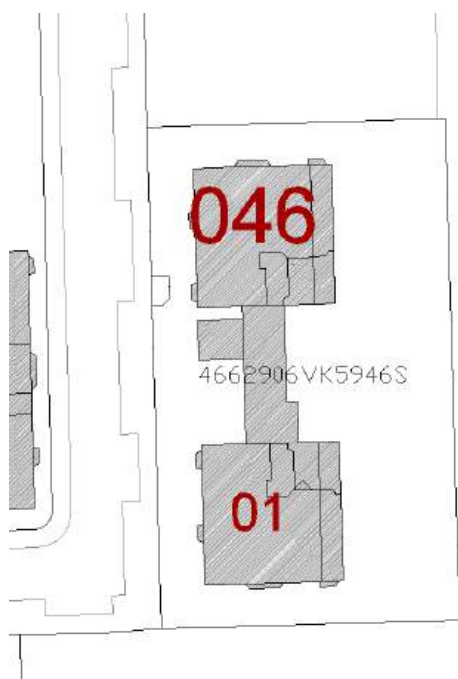
- *La parcela se desarrolla según las determinaciones del Plan Parcial "S-5", agotando la edificabilidad y aprovechamiento establecidos, por lo que no se plantea el uso de vivienda en los actuales locales comerciales.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Enrique Casas

FICHA 046**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****046****C/ ENRIQUE CASAS 9****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 046 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Enrique Casas 9

Zona de Ordenanza: “Residencial Multifamiliar V.P.O” del Plan Parcial “S-5”.

Año de construcción: 2.004

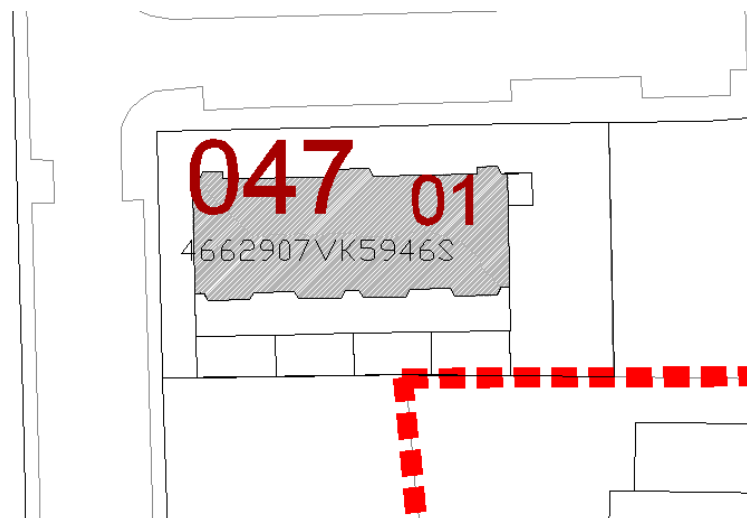
FICHA 046**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****046****C/ ENRIQUE CASAS 9****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_046	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	PP-S5	c/ Enrique Casas 9				
	_046_01	4662906VK5946S	18	0	2700	66,67
	046		18	0	2700	66,67

Nº viviendas: 18**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 66,76 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 047**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****047****C/ ENRIQUE CASAS 15****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 047 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Enrique Casas 15

Zona de Ordenanza: “Residencial Multifamiliar V.P.O” del Plan Parcial “S-5”.

Año de construcción: 2.004

FICHA 047**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****047****C/ ENRIQUE CASAS 15****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_047	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	PP-S5	c/ Enrique Casas 15				
	_047_01	4662907VK5946S	12	0	1172	102,39
	047		12	0	1172	102,39

Nº viviendas: 12**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 102,39 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

FICHA 048**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****048*****C/ ENRIQUE CASAS 1*****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 048 una única parcela catastral, con las siguientes características:

Dirección: c/ Enrique Casas 1

Zona de Ordenanza: “Comercial privado” del Plan Parcial “S-5”.

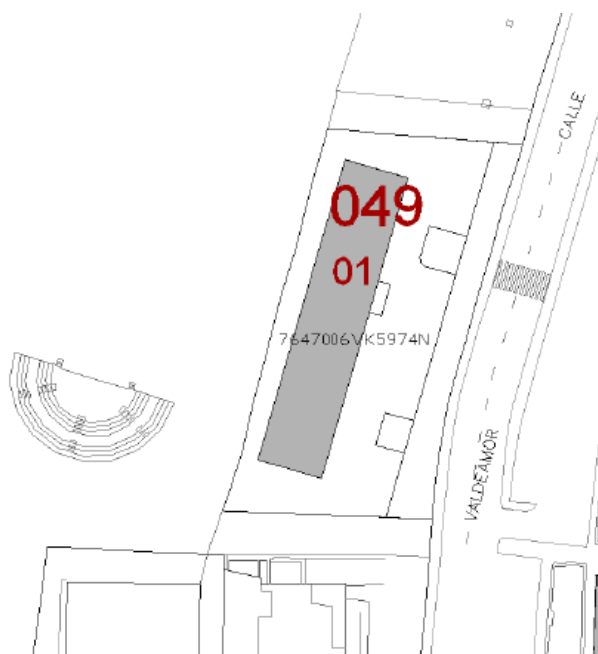
Año de construcción: sin edificar.

FICHA 048**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****048****C/ ENRIQUE CASAS 1****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_048	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	PP-S5	c/ Enrique Casas 15				
	_048_01	4563204VK5946S	0	0	4471,00	0,00
	_048		0	0	4471,00	0,00

Nº viviendas: 0**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 0 Viv/Ha

- *La parcela se encuentra sin edificar, y se encuentra bajo las determinaciones del Plan Parcial "S-5"*
- *No se considera necesario cambiar su régimen de usos ni las condiciones de los mismos.*

FICHA 049**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****049****C/ VALDEAMOR 25****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 049 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Valdeamor 25

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

Año de construcción: 2.008

FICHA 049**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****049****C/ VALDEAMOR 25****DATOS CATASTRALES***Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.*

_049	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G1	c/ Valdeamor 25				
	_049_01	7647006VK5974N	20	3	2554,00	78,31
	_049		20	3	2554,00	78,31

Nº viviendas: 20**Nº locales comerciales:** 3**Densidad residencial:** 78,30 Viv/Ha

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

Vial 1: *c/ Valdeamor*

- *La edificación ocupa una parcela rodeada por espacio libre, y con un solo frente a vial público, Vial 1.*
- *Se tomará como referencia la rasante de la parcela a Vial 1.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

USOS EN PLANTA BAJA E INFERIORES

- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las condiciones de usos de Planta Baja e Inferiores de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

Número máximo teórico de nuevas viviendas en Planta Baja:

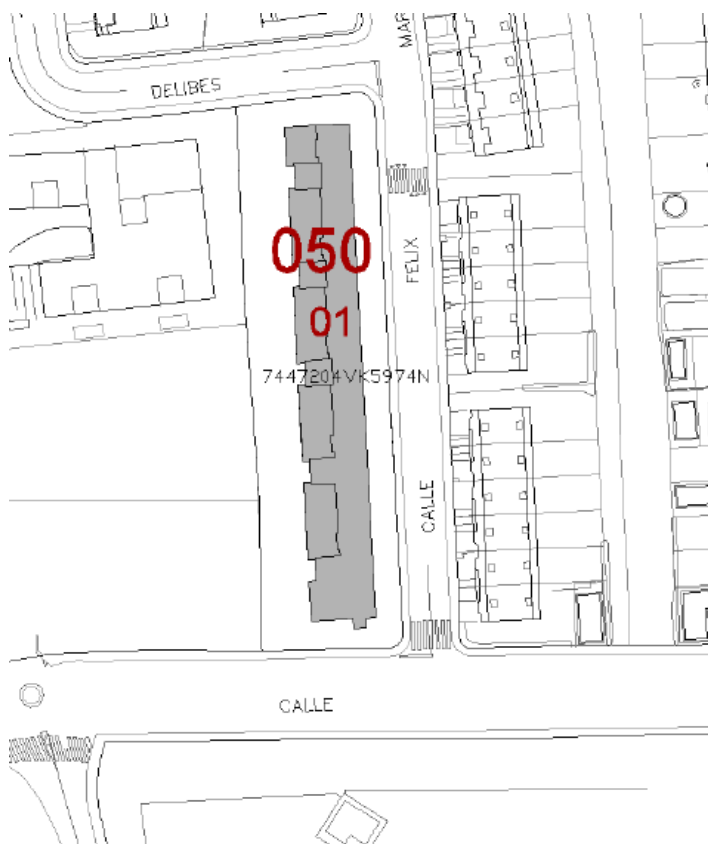
- *Se ha establecido un **área de protección comercial**, con el fin de fomentar la actividad comercial sobre la c/ Valdeamor*
- *La edificación analizada es posterior a la entrada en vigor del Plan General de Algete.*
- *Por lo tanto, no existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso en la edificación.*

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- *No es de aplicación la dotación de aparcamiento para los usos a implantar en las Plantas Bajas e Inferiores de los edificios existentes.*
- *Se considera cumplida la dotación de aparcamiento de esta edificación existente mediante las plazas que existen en la vía o espacios públicos del entorno.*

Los viales o espacios públicos de referencia con plazas de aparcamiento son:

Vial 1: c/ Valdeamor

FICHA 050**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****050*****C/ FELIX MARÍA SAMANIEGO 1 - 9*****SITUACIÓN****DATOS:**

Se identifica como 050 una edificación unitaria compuesta por una única parcela catastral.

Dirección: c/ Felix María Samaniego 1 a 9

Zona de Ordenanza: Ordenanza 2. Grado 1.

Año de construcción: 2.009

FICHA 050**PLAN ESPECIAL DE USOS EN LOCALES Y EDIFICIOS
COMERCIALES EN EL CASCO URBANO DE ALGETE****050****C/ FELIX MARÍA SAMANIEGO 1 - 9****DATOS CATASTRALES**

Datos estadísticos y descriptivos obtenidos a partir de la información ofrecida por Catastro.

_050	Ordenanza	Ref. catastral	nº viv	nº local	Sup. m2	Viv/Ha
	G1	c/ Felix María Samaniego 1 a 9				
		_050_01	7447204VK5974N	25	0 2189,00	114,21
		_050		25	0 2189,00	114,21

Nº viviendas: 25**Nº locales comerciales:** 0**Densidad residencial:** 114,21 Viv/Ha**CONSIDERACIONES GENERALES**

- *La edificación analizada es posterior a la entrada en vigor del Plan General de Algete.*
- *No existen locales comerciales susceptibles de cambio de uso.*
- *Serán de aplicación para esta edificación unitaria las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.*

3 PLANOS