

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79**SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX**

URBANISMO

Se publicó el acuerdo de aprobación definitiva en el boletín n.º 307/2024, de 26 de diciembre, se ha procedido al depósito de este Plan en el Registro Administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística de la Comunidad de Madrid, y que se adjunta como anexo la documentación normativa.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del art. 66.1 de la Ley 9/2001 y art. 140.6 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2.159/1978, de 23 de junio.

Capítulo 1

Ámbito de aplicación

Las presentes normas de régimen interior tienen como objeto establecer las reglas de convivencia y la adecuada utilización de los servicios, instalaciones y elementos comunes del complejo, así como de los criterios para la implantación de las empresas pertenecientes al complejo.

Las presentes normas son de obligado cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios y personas que utilicen las instalaciones, siendo responsabilidad del titular ocupante las consecuencias y daños que se puedan derivar por el incumplimiento de estas por su parte, o de las personas empleadas o usuarias a su cargo.

El ámbito concreto de aplicación de las presentes normas es el interior del Complejo Inmobiliario de la Parcela Industrial sita en la Autovía A-1. PK 31,800 (“Polígono Industrial Sur”), con referencia catastral 9409902VL4091S0001QW.

Las presentes normas conforman un contenido de mínimos, que podrán ser ampliados y desarrollados mediante estatutos del complejo tras la conformación del mismo.

Capítulo 2

Normativa sobre el acceso de las empresas al complejo inmobiliario industrial

Como norma general, podrán establecerse en el complejo aquellas empresas que, en calidad de propietarias o arrendatarias de alguno de los inmuebles del complejo (registrado en régimen de propiedad horizontal), cumplan con la normativa urbanística vigente en el ámbito, y en concreto con los usos e intensidades de usos aprobados en el presente Estudio de Detalle, así como el resto de normas generales y particulares del planeamiento general vigente en el término municipal de San Agustín del Guadalix (a fecha de redacción del presente documento, las Normas Subsidiarias de 1999).

Mediante su incorporación al complejo, la empresa se compromete a cumplir y hacer respetar la normativa del mismo.

Capítulo 3

Entidad urbanística de conservación del complejo inmobiliario industrial

Para el mantenimiento y promoción del complejo inmobiliario industrial, se conformará una entidad urbanística que incluya a todos los propietarios de la finca, en proporción a su participación en la propiedad horizontal, que tendrá por objeto y fin las siguientes actividades:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción del complejo.
- Abordar la modificación, en caso de que se estime necesario, del Estudio de Detalle en vigor en la parcela.

- Unificar las tareas de gestión del desarrollo del complejo, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- Realizar las obras de urbanización necesarias.
- Cuidar la conservación de todos los servicios que conformen la urbanización del Polígono, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los propietarios.
- Crear y gestionar servicios complementarios de la urbanización del Polígono, como los de limpieza viaria, jardinería o seguridad y vigilancia.
- Defender los intereses del Complejo ante toda clase de Organismos o Autoridades, así como ante Juzgados o Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.

Capítulo 4

Normativa sobre la instalación de las empresas

Como norma general, las empresas que se instalen en el complejo deberán respetar las normas urbanísticas vigentes en el término municipal de San Agustín del Guadalix, concretamente las previstas en el presente Estudio de Detalle, y en las Normas Subsidiarias de 1999 en todo lo que no defina el Estudio de Detalle.

4.1. *Normas de urbanización de la parcela*

La entidad urbanística conformada se encargará de la redacción del proyecto de urbanización de la parcela completa, conforme a las normas establecidas en el presente Estudio de Detalle, y en lo que este no especifique, en las normas urbanísticas vigentes en el término municipal de San Agustín del Guadalix, y concretamente:

- La ordenación de volúmenes respetará en todo caso lo establecido en el presente Estudio de Detalle, o en el vigente en caso de que se estime y apruebe su modificación.
- Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas interiores de la parcela, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por la Entidad urbanística de conservación, en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.
- Lo establecido en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas vigentes, relativas a las normas generales de urbanización.

4.2. *Normas de construcción de los edificios*

La entidad urbanística conformada se encargará de la revisión y coordinación de los proyectos de edificación de las diferentes propiedades previstas en el complejo, garantizando en todo momento el cumplimiento de la normativa urbanística vigente, y concretamente:

- Las condiciones de ordenación y volumen definidas en el presente Estudio de Detalle, o del vigente en caso de que se estime y apruebe su modificación.
- Las condiciones de estética, salubridad e higiene establecidas en las Normas Urbanísticas vigentes, y más concretamente las definidas en el artículo 4.4.2 (Condiciones interiores), en el capítulo 5 (Condiciones generales sobre el uso y destino del suelo y las edificaciones), pormenorizados para cada uso previsto (industrial, terciario comercial, terciario oficinas).

4.3. *Normas de uso de los edificios*

Las normas de uso de los edificios respetarán en cualquier caso lo definido en las Normas Urbanísticas vigentes en el término municipal de San Agustín del Guadalix, pormenorizadas para cada uso previsto en el complejo:

- Industrial.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.

Capítulo 5

Incumplimientos y penalidades

5.1. Incumplimientos de la normativa interna del complejo inmobiliario industrial

Incurrirán en responsabilidad todos aquellos socios, tanto personas físicas como jurídicas que infrinjan lo dispuesto en el presente Reglamento o en los Estatutos, así como todos aquellos que alteren las reglas normales de la convivencia con actos tales como obstaculizar el paso en los viales con vehículos o cualquier otro objeto, arrojar basuras o desperdicios y en general perturbar de cualquier manera la tranquilidad de los demás comunitarios.

La entidad urbanística podrá imponer las siguientes sanciones:

- Suspensión de suministro eléctrico y de agua cuando no esté abonado el mantenimiento comunitario, o se incumplan reiteradamente las normas internas del complejo, bien entendido que se trata de servicios propios del complejo y no Municipales.
- Denuncia a la Delegación de Industria cuando no cumpla con los preceptos marcados en su reglamento.
- Denuncia a la Autoridad Municipal cuando no cumplan los reglamentos municipales, tales como el deterioro de bienes comunes.

En todos los actos sancionadores deberá abrirse un expediente previo, donde, después de los informes de los órganos gestores de esta comunidad, será oído el inculpado, permitiéndole si son sus deseos ser representado incluso por abogados y procuradores.

Una vez finalizado el expediente se enviará al inculpado un extracto de lo actuado, empezando por la denuncia, falta cometida, alegaciones de testigos y resumen de la defensa, con el resultado definitivo, que será apelable durante un periodo de quince días.

Una vez firme la resolución se precederá a comunicar al inculpado la resolución y sanción y de tratarse de asuntos que puedan afectar a la empresa, tales como corte de luz o agua, se someterán directamente a la autoridad judicial a fin de que determine.

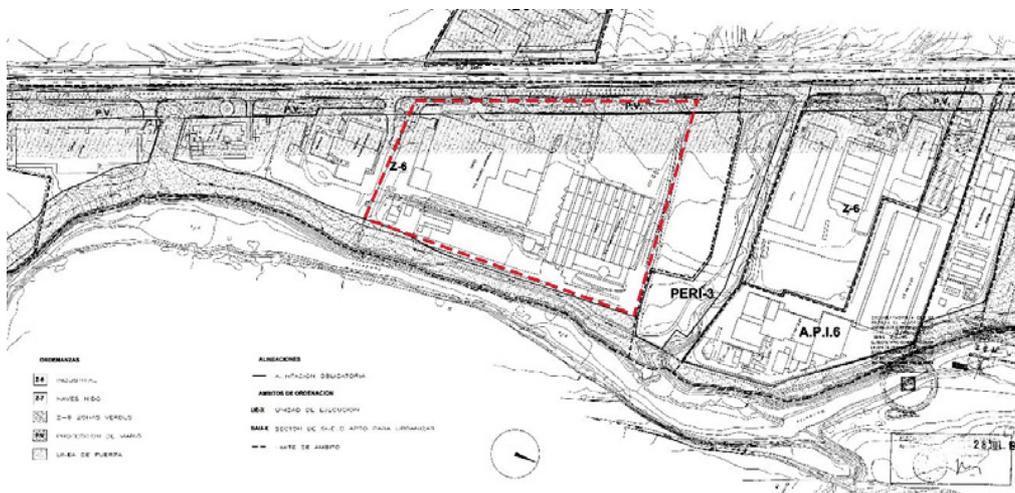
Capítulo 2

Determinaciones de la ordenación

2.1. Descripción de la ordenación actual

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle no se encuentra ocupada actualmente tras la demolición de las naves que ocupaban anteriormente el suelo, en base a la licencia de demolición DRU-J 18/2022.

Figura 1. Delimitación de la parcela sobre plano de calificación vigente



La parcela se encuentra dentro del suelo urbano consolidado, clasificado así por las Normas Subsidiarias aprobadas en el año 2000, y dentro de este tipo de suelo se le califica como suelo industrial, bajo las condiciones definidas para la norma zonal 6:

Las condiciones de la parcela con la ordenanza Z-6. Industrial se reflejan en la siguiente tabla:

| CUADRO DE SITUACIÓN VIGENTE | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| PARÁMETRO | NORMAS SUBSIDIARIAS |
| Superficie de la parcela | Parcela mín. 1.000 m ² s |
| Ocupación máxima | 70% sup. parcela |
| Zona ajardinada | 15% sup. libre |
| Retranqueos: | |
| Frente y fondo | 10,00 m |
| Linderos laterales | 5,00 m |
| Coef. edificabilidad neto | 1 m ² c/m ² s |
| Edificabilidad máxima | 72.044,15 m ² c |
| Uso principal | Industrial |
| Usos compatibles/condicionado | Terciario oficinas/comercial |
| Usos compatibles oficinas | 25% de la sup. Edificable |

| CUADRO DE SITUACIÓN VIGENTE | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| PARÁMETRO | NORMAS SUBSIDIARIAS |
| Uso condicionado comercial | 25% de la sup. Edificable |
| Número de plantas | 2 (PB + 1) |
| Altura de cornisa | |
| Uso industrial | 15,00 m |
| Uso terciario (oficinas/comercial) | 7,50 m |
| Dotación de aparcamiento | 1 plaza/150m ² c |

Tabla 2. Cuadro de Normativa Vigente

2.2. Descripción de la ordenación propuesta

Como ha quedado explicado en el capítulo 1. Determinaciones de la ordenación, el presente Estudio de Detalle define la volumetría edificable en la parcela objeto del mismo, indicando con cierta flexibilidad los usos a implantar en cada uno de los recintos de la misma.

En cuanto a las condiciones de volumen de la parcela, se mantienen las establecidas en la norma zonal 6 del planeamiento general vigente, con la excepción de la altura de cornisa:

- Altura máxima permitida: las NNUU fijan que “la altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre la rasante oficial, con una altura de cornisa máxima de 7,5 m para los usos terciarios, y 15m para los usos industriales y de almacenaje”. El Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 9.12.2.2 de las NNUU vigentes, está legitimado para realizar un “ajuste o variación del número de plantas o alturas”, por lo que, con el objetivo de garantizar una volumetría unitaria de todo el conjunto inmobiliario, sin coartar la flexibilidad en la implantación de usos en la misma, define una altura de cornisa unitaria de 15m para todo el conjunto, manteniendo la limitación de 2 plantas sobre rasante.

Como ha quedado explicado, el resto de condiciones de volumen se remiten a la aplicación de la Norma Zonal 6, vigente en la parcela objeto del Estudio de Detalle:

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²s.
- Ocupación máxima sobre rasante: 70 % ≤ 50.430,91 m²s.
- Edificabilidad máxima: 1m²c/m²s.
- Altura máxima a cornisa: 15 m para usos todos los usos, conforme a la determinación del estudio de detalle.
- N.º de plantas: 2 plantas.

En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento, se ha reducido el número de plazas previstas ya que al destinarse la parcela a un uso logístico y de almacenamiento, esta previsión no se ajustaba a la realidad, por lo que se ha reducido el número de plazas y se ha ampliado a su vez el área de zona de carga y descarga para vehículos de alto volumen. La nueva previsión de plazas será de 1 plaza/190 m²c, con un total de 230 plazas.

En el siguiente cuadro, se recoge una síntesis de las superficies edificadas por planta, conforme la volumetría definida en los planos de ordenación PO-03 y PO-04, como acreditación del cumplimiento de los parámetros anteriores.

| CUADRO DE SUPERFICIES | | |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| ÁMBITO | OCUPACIÓN | SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c) |
| | (m2s) | TOTAL |
| PLANTA BAJA | 38.957,00 | 38.957,00 |
| PLANTA ALTA | - | 4.149,00 |
| GARITA DE SEGURIDAD (x2) | 31,28 | 31,28 |
| AREA PARA EDIFICACIONES AUXILIARES | 868,62 | 0,0 |
| AJARDINADO | 7.760,00 | 0,0 |
| APARCAMIENTOS Y VIARIOS | 24.427,25 | 0,0 |
| TOTAL | 72.044,15 | 43.137,28 |

Tabla 3. Cuadro de Superficies

| CUADRO CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA | | |
|--|------------------------|---------------------------|
| PARÁMETRO | NORMAS SUBSIDIARIAS | ESTUDIO DE DETALLE |
| Superficie de la parcela | Parcela mín. 1.000 m2s | 72.044,15 m2s |
| Ocupación máxima (70% sup. parcela) | 50.430,91 m2s | 39.856,90 m2s |
| Zona ajardinada (mín. 15% sup. libre) | 4.944,88 m2s | 7.760,00 m2s |
| Retranqueos: | | |
| Frente y fondo | 10,00 m | > 10,00 m |
| Linderos laterales | 5,00 m | > 5,00 m |
| Coef. edificabilidad neto | 1 m2c/m2s | 0,60 m2c/m2s |
| Edificabilidad máxima | 72.044,15 m2c | 43.137,28 m2c |
| Uso principal | Industrial | 38.597,00 m2c |
| Usos compatibles/condicionado | Terciario | |
| Usos compatibles oficinas (máx. 25% sup. edificable) | oficinas/comercial | - |
| Usos condicionado comercial (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m2c | - |
| Número de plantas | 2 (PB + 1) | 2 (PB + 1) |
| Altura de cornisa | | |
| Uso industrial | 15,00 m | 15,00 m |
| Uso terciario (oficinas/comercial) | 7,50 m | 15,00 m |
| Dotación de aparcamiento (1 plaza/150m2c) | 288 plazas | 230 plazas ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ Número de plazas reducido al destinarse la parcela a un uso logístico y de almacenamiento.

Tabla 4. Cuadro de Cumplimiento de Normativa

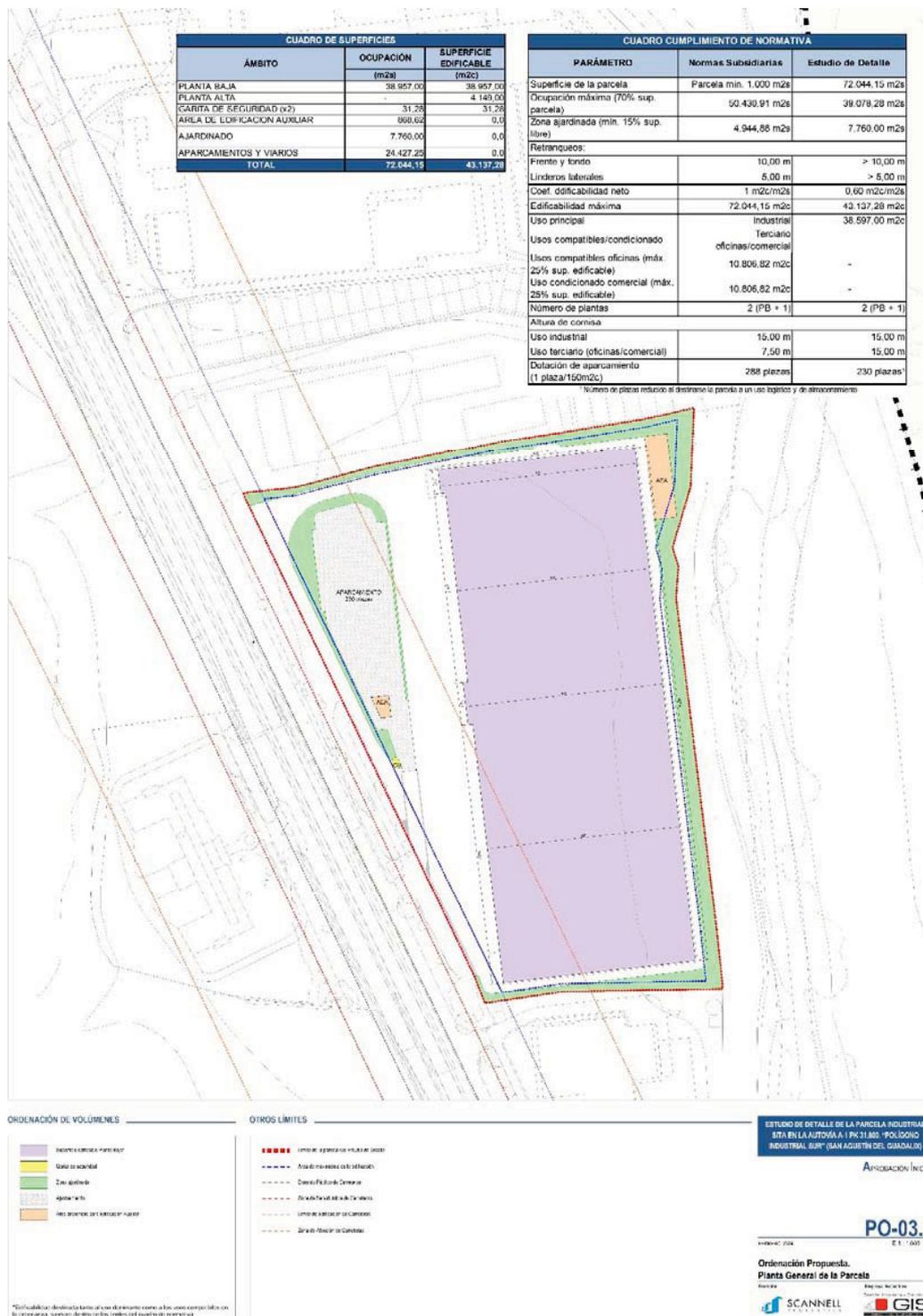


Figura 2. Plano de Ordenación Propuesta. Planta General

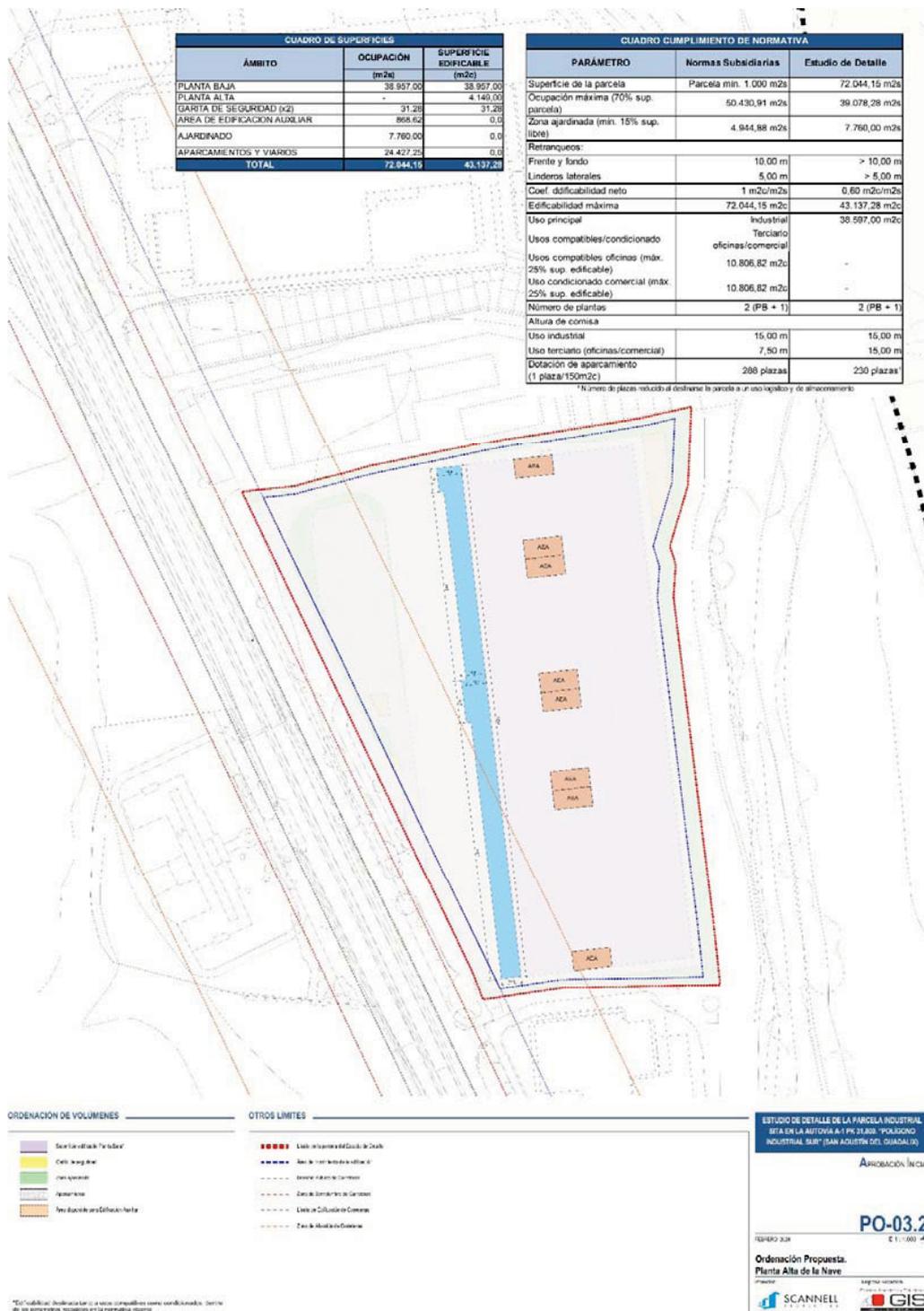


Figura 3. Plano de Ordenación Propuesta. Planta Alta

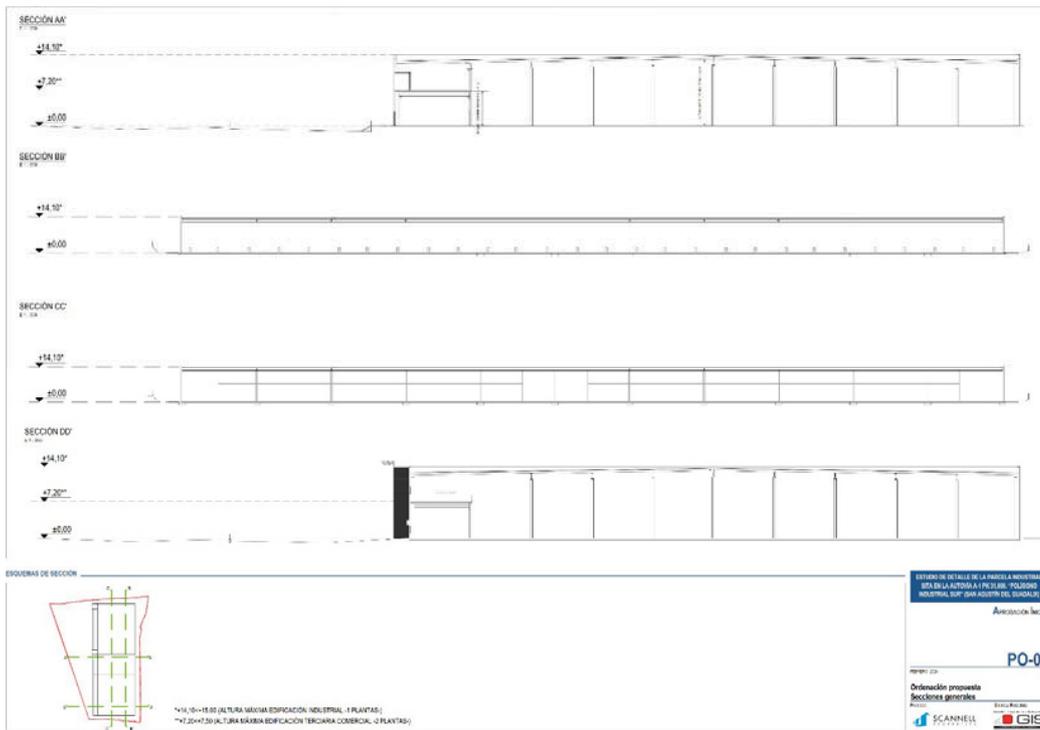


Figura 4. Plano de Ordenación Propuesta. Secciones

Dado que la volumetría definida en el presente Estudio de Detalle no agota por completo la edificabilidad definida para la parcela, se prevén algunas áreas disponibles para poder ampliar la edificabilidad. Estas zonas están definidas en el plano PO.03 como “áreas disponibles para edificaciones auxiliares”, definiéndose para las mismas un área de movimiento.

La concreta definición de la localización de las plazas de aparcamiento no es objeto del presente estudio de detalle, por lo que en ese sentido los planos adjuntos tienen el carácter de orientativos. El proyecto de edificación tendrá la potestad para definir la concreta localización de las mismas.

2.2.1. Régimen de usos

Los usos admisibles en la parcela, tal y como se definen en las condiciones de la Norma Zonal 6 del planeamiento general vigente, son los siguientes:

- Uso principal: Industrial 3.^a en todas sus categorías, lo que incluye, según artículo 5.5 de las normas urbanísticas todo tipo de “actividades industriales y de almacenes sin limitación de superficie.
- Usos compatibles: Entre otros, se autoriza el uso terciario-oficinas, asociado a l uso principal, con un límite del 25 % de la superficie edificable. Su implantación se considera autorizada en aplicación directa de las normas urbanísticas, por lo que el presente Estudio de Detalle se limita a definir la ordenación de volúmenes adscritos a dichos usos.
- Usos condicionados: Se define como uso condicionado el terciario-comercial, relacionado con la actividad principal, con un límite del 25 % de la superficie edificable. Conforme al artículo 5.4 de las normas urbanísticas, los usos condicionados deben ser autorizados de forma discrecional por el ayuntamiento, por lo que en cualquier caso se entiende que, con la aprobación municipal del presente estudio de detalle, se considera legitimada la implantación de dichos usos condicionados en las condiciones de volumen fijadas.

El volumen propuesto en una única nave tiene diferenciadas dos partes, ligadas a las alturas de la misma. Así, en prácticamente la totalidad de la nave que tiene doble altura estará destinada a uso principal (industrial), mientras que la banda delantera de la nave (orientación oeste), al tener dos alturas, estará destinado tanto para usos compatibles (oficinas) como usos condicionados (comercial), siempre que estos no superen el 25 % de la superficie edificable total.

2.3. Cuadros de síntesis

Una vez aprobado el presente Estudio de Detalle, las condiciones de la parcela en cuanto a su concreta distribución de volúmenes y superficies edificables quedan resumidas tanto en los planos adjuntos como en las tablas añadidas a continuación:

| CUADRO SÍNTESIS | | |
|---|------------------------|---------------------------|
| PARÁMETRO | NORMAS SUBSIDIARIAS | ESTUDIO DE DETALLE |
| Superficie de la parcela | Parcela mín. 1.000 m2s | 72.044,15 m2s |
| Ocupación máxima (70% sup. parcela) | 50.430,91 m2s | 39.856,90 m2s |
| Zona ajardinada (mín. 15% sup. libre) | 4.944,88 m2s | 7.760,00 m2s |
| Retranqueos: | | |
| Frente y fondo | 10,00 m | > 10,00 m |
| Linderos laterales | 5,00 m | > 5,00 m |
| Coef. edificabilidad neto | 1 m2c/m2s | 0,60 m2c/m2s |
| Edificabilidad máxima | 73.296,00 m2c | 43.137,28 m2c |
| Uso industrial | Uso principal | 38.957,00 m2c |
| Uso compatible oficinas (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m2c | - |
| Uso condicionado comercial (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m2c | - |
| Número de plantas | 2 (PB + 1) | 2 (PB + 1) |
| Altura de cornisa | | |
| Uso industrial | 15,00 m | 15,00 m |
| Uso terciario (oficinas/comercial) | 7,50 m | 15,00 m |
| Dotación de aparcamiento mínima | 1 plaza/150m2c | 1 plaza/150m2c |
| Número de plazas estimadas (1 plaza/150m2c) | 288 plazas | 230 plazas ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ Número de plazas reducido al destinarse la parcela a un uso logístico y de almacenamiento.

Tabla 5. Cuadro síntesis

| CUADRO DE SUPERFICIES | | |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|
| ÁMBITO | OCUPACIÓN | SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c) |
| | (m2s) | TOTAL |
| PLANTA BAJA | 38.957,00 | 38.957,00 |
| PLANTA ALTA | - | 4.149,00 |
| GARITA DE SEGURIDAD (x2) | 31,28 | 31,28 |
| AREA DE EDIFICACION AUXILIAR | 868,62 | - |
| AJARDINADO | 7.760,00 | 0,0 |
| APARCAMIENTOS Y VIARIOS | 24.427,25 | 0,0 |
| TOTAL | 72.044,15 | 43.137,28 |

Tabla 6. Cuadro de superficies en la Ordenación Propuesta

| CUADRO DE EDIFICABILIDADES | | | | | |
|----------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
| NAVES | MINIMA | MAXIMA | EDIFICABILIDAD MAXIMA | | TOTALES |
| | ALMACÉN-INDUSTRIAL | | OFICINAS | COMERCIAL | |
| Planta Baja | 21.492,36 m2c | 38.957,00 m2c | 10.806,82 m2c | 10.806,82 m2c | 38.957,00 m2c |
| Planta Alta | - | - | 4.149 m2c | 4.149 m2c | 4.149,00 m2c |
| GARITA SEGURIDAD (x2) | - | 31,28 m2c | - | - | 31,28 m2c |

Tabla 7. Cuadro de Edificabilidades máximas para los usos permitidos en la Ordenación Propuesta

PLANOS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1

Índice de planos

| PLANOS DE INFORMACIÓN | |
|-----------------------|---|
| Nº PLANO | TÍTULO DEL PLANO |
| PO-01 | Definición del ámbito |
| PO-02 | Área de movimiento de la edificación |
| PO-03.01 | Ordenación propuesta - Planta general de la parcela |
| PO-03.02 | Ordenación propuesta - Planta alta |
| PO-04 | Ordenación propuesta - Secciones generales |



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parcela con Referencia Catastral 946992VL40130010M, situada en la Autovía A-1 PK 31,800 Polígono Industrial Sur - San Agustín del Guadalupe (Madrid)

■ ■ ■ ■ ■ Límite de la parcela del Estudio de Detalle

Sistema de coordenadas ETRS 89 UTM zona 30N

| Vertice | X | Y | Vertice | X | Y |
|---------|-------------|---------------|---------|-------------|---------------|
| A | 449.085.119 | 4.501.079.515 | M | 449.362.679 | 4.501.083.571 |
| B | 449.117.089 | 4.501.082.064 | N | 449.351.469 | 4.501.046.551 |
| C | 449.165.459 | 4.501.095.923 | O | 449.355.069 | 4.501.033.641 |
| D | 449.247.509 | 4.501.112.912 | P | 449.353.669 | 4.501.013.621 |
| E | 449.284.259 | 4.501.118.522 | Q | 449.378.407 | 4.500.810.200 |
| F | 449.298.479 | 4.501.120.871 | R | 449.380.287 | 4.500.792.490 |
| G | 449.317.339 | 4.501.123.951 | 9 | 449.382.396 | 4.500.772.510 |
| H | 449.330.900 | 4.501.126.171 | T | 449.382.406 | 4.500.769.500 |
| I | 449.333.580 | 4.501.126.591 | U | 449.283.796 | 4.500.767.721 |
| J | 449.353.080 | 4.501.131.121 | V | 449.235.146 | 4.500.760.582 |
| K | 449.364.700 | 4.501.133.821 | W | 449.228.736 | 4.500.777.102 |
| L | 449.364.650 | 4.501.131.391 | Z | 449.191.107 | 4.500.856.613 |

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL SITA EN LA AUTOVÍA A-1 PK 31,800, "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" (SAN AGUSTÍN DEL GUADALUPE)

APROBACIÓN INICIAL

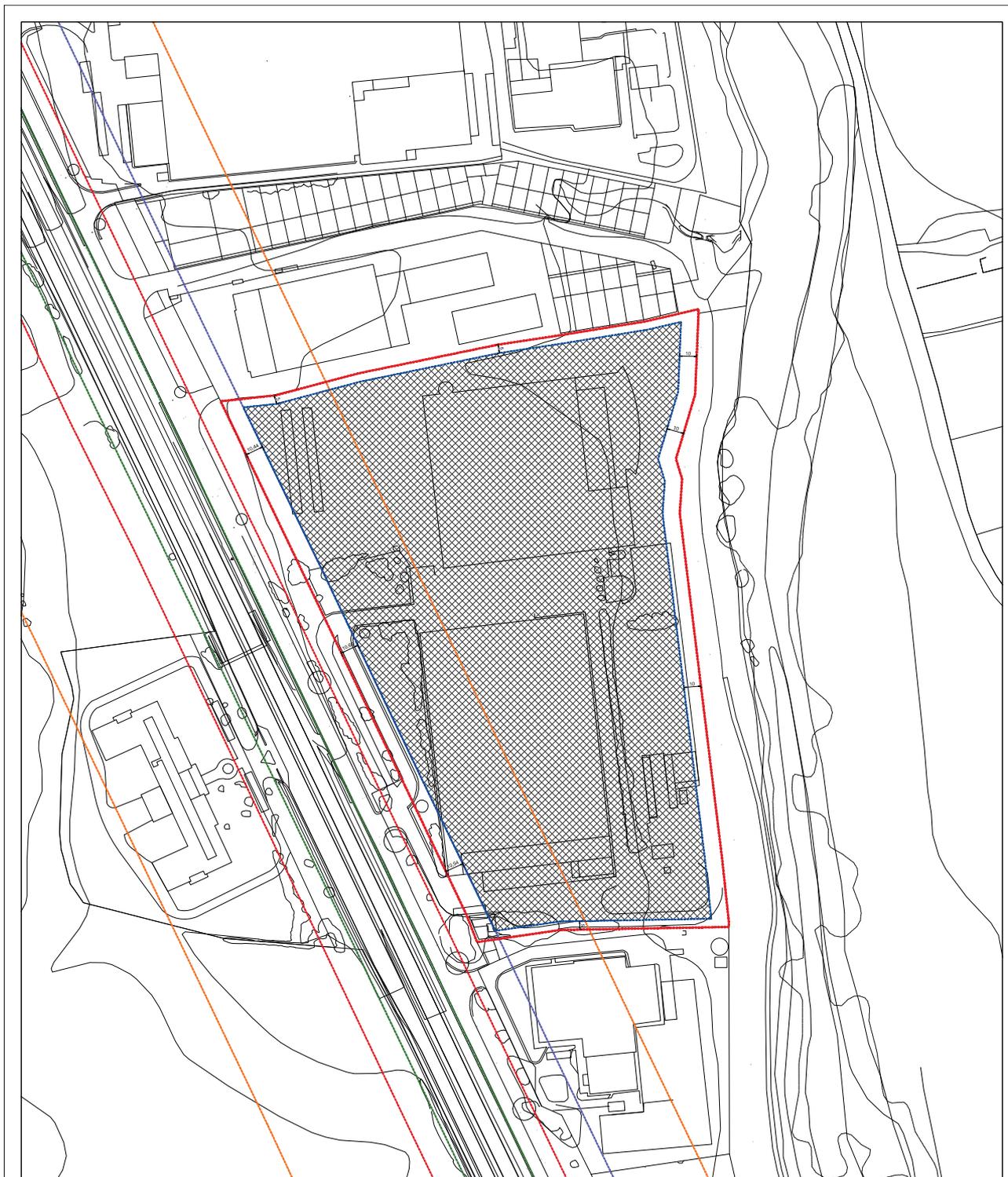
PO-01
E 1: 500

FEBRERO 2024

Definición del ámbito

Promotor: SCANNELL

Empresa Proyectora: GIS



ÁREA DE MOVIMIENTO

| | |
|---|--------------------------------------|
|  | Área de Movimiento de la Edificación |
| RETRANQUEOS MÍNIMOS | |
| FRENTE | 10 m |
| FONDO | 10 m |
| LINDEROS | 5 m |

OTROS LÍMITES

-  Límite de la parcela del Estudio de Diseño
-  Área de movimiento de la edificación
-  Dominio Público de Carreteras
-  Zona de Sombrío de Carreteras
-  Límite de Edificación de Carreteras
-  Zona de Alceación de Carreteras

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL
SITA EN LA AUTOVÍA A-1 PK 31,800, "POLÍGONO
INDUSTRIAL SUR" (SAN AGUSTÍN DEL GUADALD)

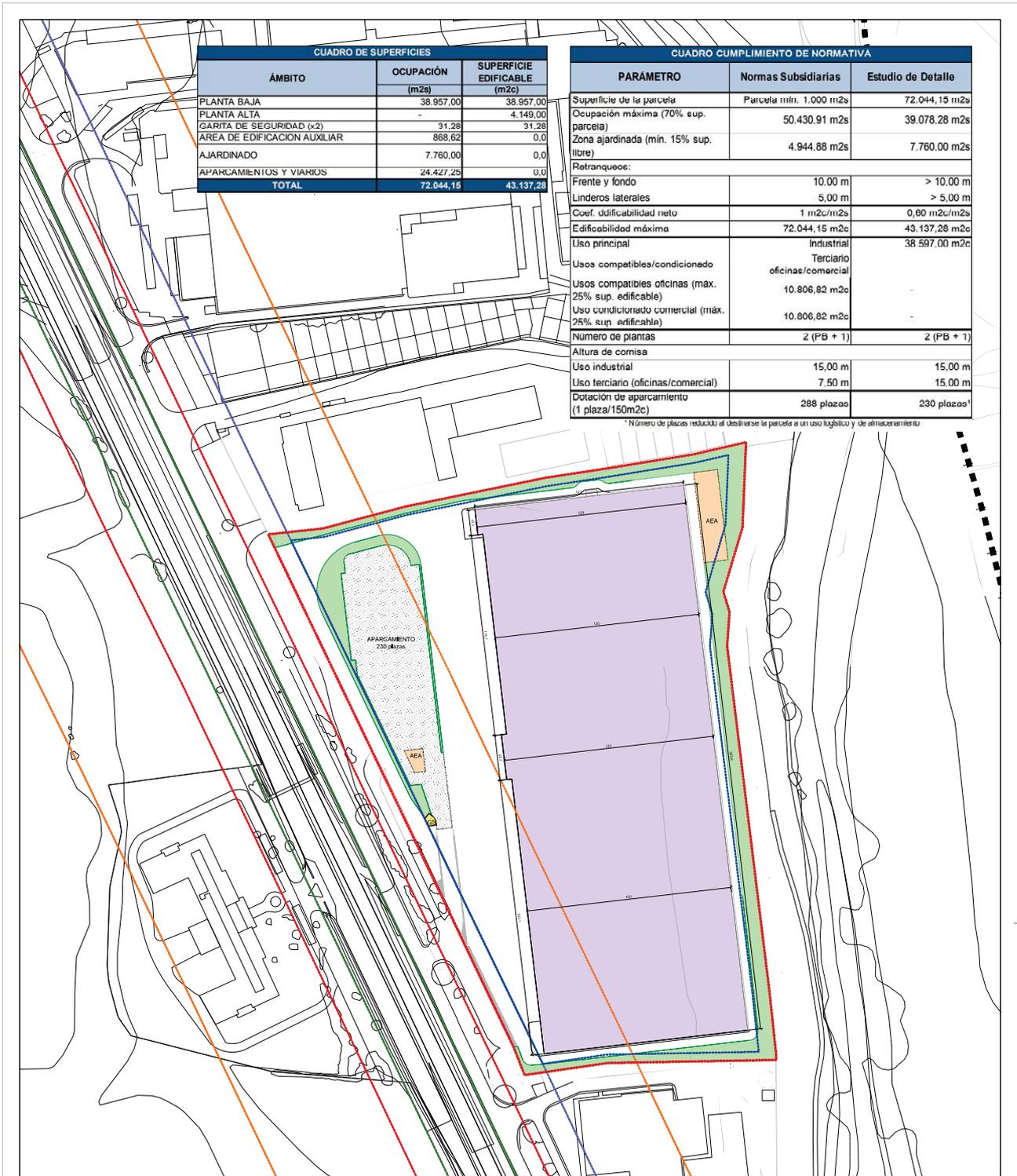
APROBACIÓN INICIAL

FEBRERO 2024
PO-02
E 1: 500

Área de movimiento de la edificación

Promotor:  SCANNELL

Empresa Proyectora:  GIS



| CUADRO DE SUPERFICIES | | |
|------------------------------|------------------------------|--|
| ÁMBITO | OCUPACIÓN (m ² s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c) |
| PLANTA BAJA | 38.957,00 | 38.957,00 |
| PLANTA ALTA | - | 4.149,00 |
| GARITA DE SEGURIDAD (x2) | 31,28 | 31,28 |
| ÁREA DE EDIFICACIÓN AUXILIAR | 868,62 | 0,0 |
| AJARDINADO | 7.760,00 | 0,0 |
| APARCAMIENTOS Y VIAJIOS | 24.427,25 | 0,0 |
| TOTAL | 72.044,15 | 43.137,28 |

| CUADRO CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA | | |
|--|-------------------------------------|--|
| PARAMETRO | Normas Subsidiarias | Estudio de Detalle |
| Superficie de la parcela | Parcela mín. 1.000 m ² s | 72.044,15 m ² s |
| Ocupación máxima (70% sup. parcela) | 50.430,91 m ² s | 39.078,28 m ² s |
| Zona ajardinada (min. 15% sup. libre) | 4.944,88 m ² s | 7.760,00 m ² s |
| Retranqueos: | | |
| Frente y fondo | 10,00 m | > 10,00 m |
| Linderos laterales | 5,00 m | > 5,00 m |
| Coef. edificabilidad neto | 1 m ² c/m ² s | 0,60 m ² c/m ² s |
| Edificabilidad máxima | 72.044,15 m ² c | 43.137,28 m ² c |
| Uso principal | Industrial | 38.597,00 m ² c |
| Usos compatibles/condicionado | Terciario oficinas/comercial | - |
| Usos compatibles oficinas (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m ² c | - |
| Uso condicionado comercial (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m ² c | - |
| Numero de plantas | 2 (PB + 1) | 2 (PB + 1) |
| Altura de cornisa | | |
| Uso industrial | 15,00 m | 15,00 m |
| Uso terciario (oficinas/comercial) | 7,50 m | 15,00 m |
| Dotación de aparcamiento (1 plaza/150m ² c) | 288 plazas | 230 plazas* |

*Número de plazas reducida al destinarse la parcela a un uso industrial y de oficinas/comerciales

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

- Superficie edificable Planta Baja
- Garita de seguridad
- Zona ajardinada
- Aparcamiento
- Área disponible para Edificación Auxiliar

*Edificabilidad destinada tanto al uso dominante como a los usos compatibles en la ordenanza, siempre dentro de los límites del cuadro de normativa

OTROS LÍMITES

- Límite de la parcela del Estudio de Detalle
- Área de movimiento de la edificación
- Dominio Público de Carreteras
- Zona de Servidumbre de Carreteras
- Límite de Edificación de Carreteras
- Zona de Afección de Carreteras

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL SITA EN LA AUTOVÍA A-1 PK 31,800, "POLIGONO INDUSTRIAL SUR" (SAN AGUSTIN DEL GUADALDO)

APROBACIÓN INICIAL

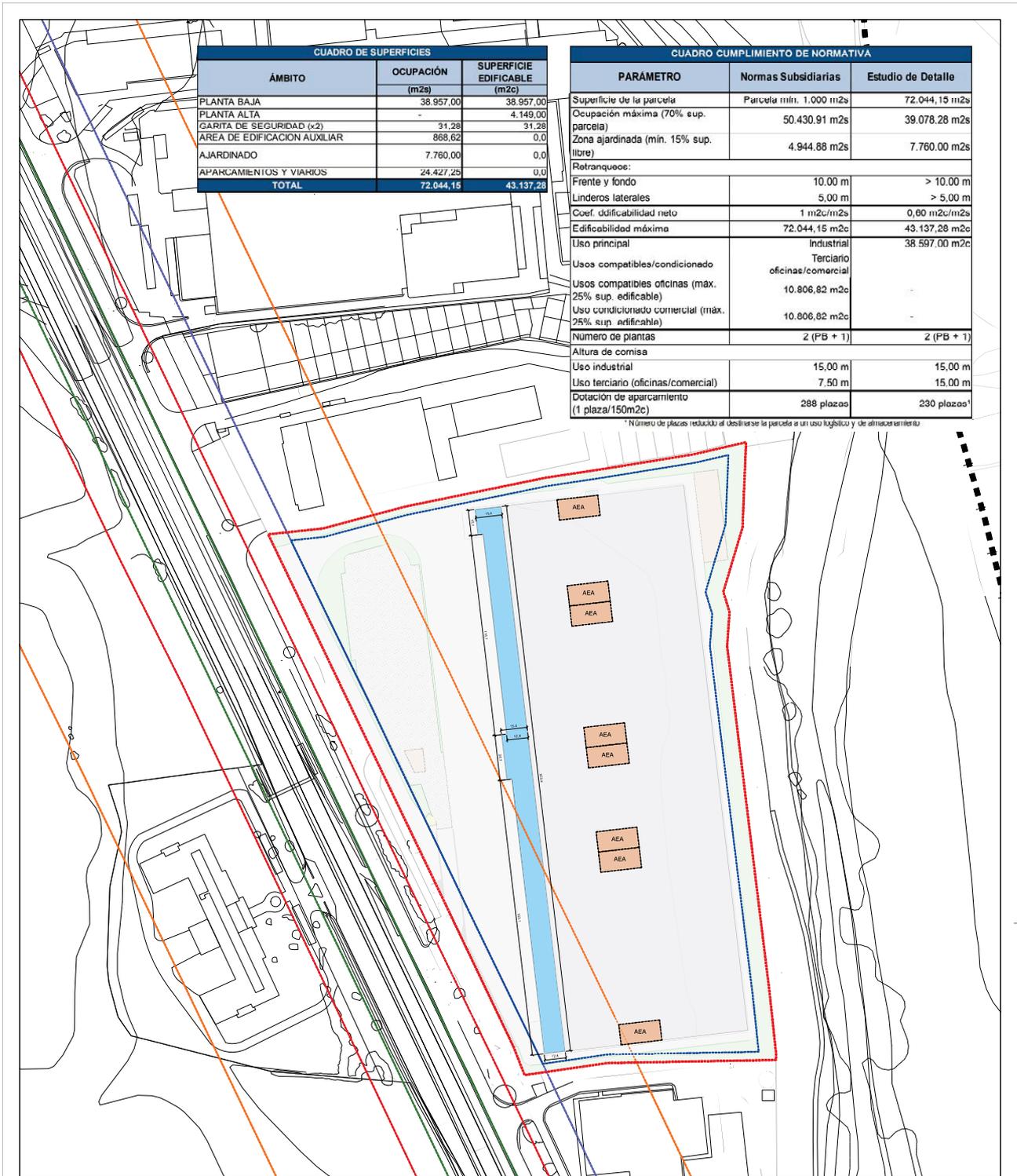
PO-03.1

FEBRERO 2024

E 1:1.000

Ordenación Propuesta.
Planta General de la Parcela

Promotor: **SCANNELL** Empresa Productora
 Diseñador: **GIS**



| CUADRO DE SUPERFICIES | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|
| ÁMBITO | OCUPACIÓN | SUPERFICIE EDIFICABLE |
| | (m ² s) | (m ² c) |
| PLANTA BAJA | 38.957,00 | 38.957,00 |
| PLANTA ALTA | - | 4.149,00 |
| GARITA DE SEGURIDAD (x2) | 31,28 | 31,28 |
| ÁREA DE EDIFICACIÓN AUXILIAR | 868,62 | 0,0 |
| AJARDINADO | 7.760,00 | 0,0 |
| APARCAMIENTOS Y VIAJIOS | 24.427,25 | 0,0 |
| TOTAL | 72.044,15 | 43.137,28 |

| CUADRO CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA | | |
|--|-------------------------------------|--|
| PARAMETRO | Normas Subsidiarias | Estudio de Detalle |
| Superficie de la parcela | Parcela mín. 1.000 m ² s | 72.044,15 m ² s |
| Ocupación máxima (70% sup. parcela) | 50.430,91 m ² s | 39.078,28 m ² s |
| Zona ajardinada (min. 15% sup. libre) | 4.944,88 m ² s | 7.760,00 m ² s |
| Retranqueos: | | |
| Frente y fondo | 10,00 m | > 10,00 m |
| Linderos laterales | 5,00 m | > 5,00 m |
| Coef. edificabilidad neto | 1 m ² c/m ² s | 0,60 m ² c/m ² s |
| Edificabilidad máxima | 72.044,15 m ² c | 43.137,28 m ² c |
| Uso principal | Industrial | 38.597,00 m ² c |
| Usos compatibles/condicionado | Terciario oficinas/comercial | - |
| Usos compatibles oficinas (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m ² c | - |
| Uso condicionado comercial (máx. 25% sup. edificable) | 10.806,82 m ² c | - |
| Numero de plantas | 2 (PB + 1) | 2 (PB + 1) |
| Altura de cornisa | | |
| Uso industrial | 15,00 m | 15,00 m |
| Uso terciario (oficinas/comercial) | 7,50 m | 15,00 m |
| Dotación de aparcamiento (1 plaza/150m ² c) | 288 plazas | 230 plazas* |

*Número de plazas reducido al destinarse la parcela a un uso logístico y de almacenamiento

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

- Superficie edificable Planta Baja*
- Garita de seguridad
- Zona ajardinada
- Aparcamiento
- Área disponible para Edificación Auxiliar

*Edificabilidad destinada tanto a usos compatibles como condicionados, dentro de los parámetros recogidos en la normativa vigente

OTROS LÍMITES

- Límite de la parcela del Estudio de Detalle
- Área de movimiento de la edificación
- Dominio Público de Carreteras
- Zona de Servidumbre de Carreteras
- Límite de Edificación de Carreteras
- Zona de Afección de Carreteras

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL SITA EN LA AUTOVÍA A-1 PK 31,800, "POLIGONO INDUSTRIAL SUR" (SAN AGUSTÍN DEL GUADALDO)

APROBACIÓN INICIAL

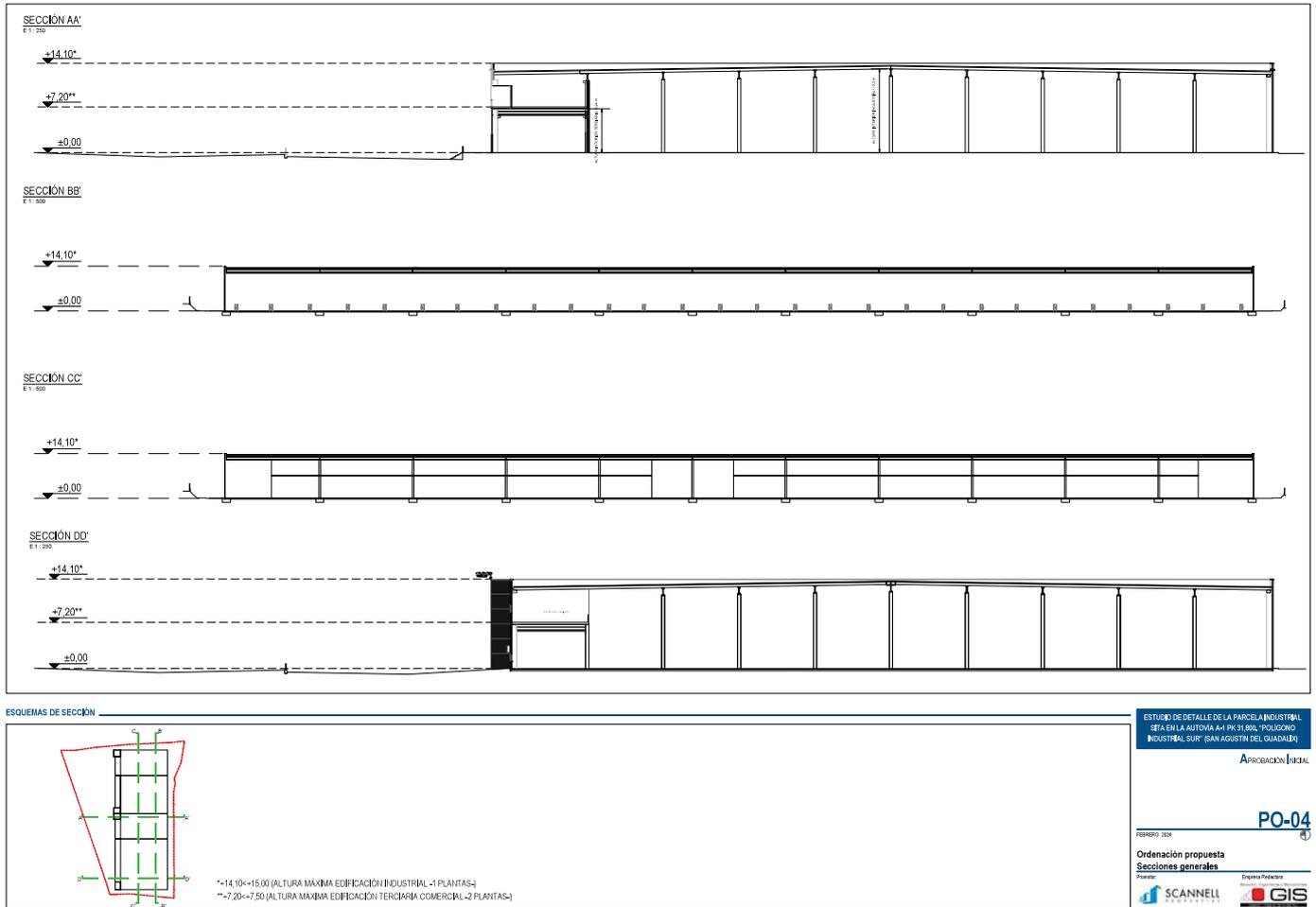
PO-03.2

FEBRERO 2024

E 1: 1.000

Ordenación Propuesta,
Planta Alta de la Nave

Promotor: **SCANNELL** Empresa Productora
 Representación: **GIS**



San Agustín del Guadalix, a 7 de febrero de 2025.—El alcalde, Roberto Ronda Villegas.
(02/2.072/25)

