

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

38**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado 4.10 Solana de Valdebebas, promovido por la Agrupación Gestora “Solana de Valdebebas”. Distrito de Hortaleza. Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar, estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe de la Subdirección General de Actuaciones Urbanas de 11 de septiembre de 2020.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado 4.10 Solana de Valdebebas, distrito de Hortaleza, promovido por la Agrupación Gestora “Solana de Valdebebas”, en representación de la mayoría de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado 4.10 “Solana de Valdebebas”, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley. El ámbito del Plan Parcial constituye una única área de reparto, delimitándose para su desarrollo, en el presente instrumento de planeamiento, una sola unidad de ejecución, coincidente con el área de reparto, que se ejecutará por el sistema de actuación por compensación.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística:

NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.1. NATURALEZA, OBJETO Y FUNDAMENTO**

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla de manera pormenorizada las directrices establecidas en la Ficha del Sector US.4.10 “Solana de Valdebebas” de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en los ámbitos afectados por la STSJ de 27/02/03, según las determinaciones fijadas en dicho documento y específicamente contenidas en las condiciones de desarrollo del mismo.

Artículo 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos del sector US.4.10 “Solana de Valdebebas”.

Fija las condiciones urbanísticas pormenorizadas que permiten la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, en lo referente a los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y a los servicios de carácter complementario del ámbito.

Con alcance supletorio, en lo no expresado en el texto normativo, será de aplicación la normativa general y sectorial vigente, así como los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con los extremos regulados por las presentes Normas.

Artículo 1.3. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD DEL DOCUMENTO

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Las determinaciones del Plan Parcial, así como las modificaciones del mismo que se pudieran llevar a cabo obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la LSCM 9/2001 y demás disposiciones reglamentarias.

Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la LSCM 9/2001 siempre que quede patente su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.

No se consideran modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que puedan introducir de forma justificada los proyectos de reparcelación y urbanización, en la definición final de los trazados de viario e infraestructuras del ámbito.

Artículo 1.4. ALCANCE Y EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos tanto por la LSCM 9/2001 como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

Artículo 1.5. DOCUMENTACIÓN, DETERMINACIONES E INTERPRETACIÓN

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Las fichas de “Determinaciones y parámetros generales” que se incluyen como anexo de las normas urbanísticas tienen carácter de síntesis indicativa de las determinaciones normativas principales de aplicación, para facilitar su comprensión. En caso de contradicción prevalece el texto de las normas.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si prevaleciese alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad. Instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas son la Ficha de sectorización US.4.10 y el Plan General.

En materia aeronáutica, en caso de contradicción con la propia normativa urbanística y con los planos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

En caso de contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que los expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia como errata.

Artículo 1.6. NORMATIVA VIGENTE

Para la redacción del Plan Parcial se está a lo establecido en la LSCM 9/2001, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por el presente Plan Parcial vendrán obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General, así como todo lo referente a los conceptos regulados por él para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

TÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.1. INICIATIVA

La iniciativa del presente Plan Parcial es privada, siendo el agente actuante la Agrupación Gestora y la posterior Junta de Compensación del ámbito Urbanístico US.4.10 "Solana de Valdebebas".

Artículo 2.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se establece el sistema de Compensación.

El ámbito del presente Plan Parcial constituye una única área de reparto, coincidente, a efectos de su gestión urbanística, con una sola unidad de ejecución.

El Plan Parcial delimita dicha unidad de ejecución conforme a los límites que se definen en el plano 01 "Situación y Delimitación del Sector US.4.10".

Artículo 2.3. PRIORIDAD Y PLAZOS EN LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de plazos generales señalado en el presente Plan Parcial.

La definición precisa de las fases y los plazos se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 2.4. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

Para el desarrollo del Plan Parcial no se establece la obligación de redactar ningún Plan Especial, si bien éstos pueden realizarse para las funciones establecidas en la LSCM 9/2001, con las posibilidades de modificación de la ordenación pormenorizada en él contenidos.

El Plan Parcial se redacta con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y alcanzada por las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

Para las manzanas de uso lucrativo que el Plan Parcial ordena, se incluye un anexo complementario a las presentes normas, con fichas de condiciones de ordenación interna, cuyo cumplimiento habilita para la solicitud de licencias municipales de parcelación y edificación. Si se optara por ordenaciones internas distintas a las recogidas en las presentes normas, éstas podrán ser definidas mediante la tramitación de Estudios de Detalle de manzana completa.

En el supuesto de que se redacte cualquier figura de planeamiento de desarrollo, esta deberá tener en cuenta en cualquier caso las limitaciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, y las condiciones que se recogen para estos casos en las presentes Normas Urbanísticas.

Todos los instrumentos de desarrollo del ámbito serán remitidos al órgano competente en función de la materia a la que afecte.

Artículo 2.5. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto o los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la equidistribución de beneficios y cargas, redefiniendo la parcelación y posibilitando el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y edificación, para destinar el suelo a los fines específicos derivados de la ordenación, desarrollarán la delimitación de las manzanas del presente Plan Parcial, manteniendo en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

El Proyecto de Reparcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento, ajustándose al resto de condiciones.

El aprovechamiento es el definido por el planeamiento general y concretado en el presente Plan Parcial de acuerdo con la legislación urbanística. El derecho a la materialización del aprovechamiento queda en todo en caso sujeto a las condiciones que, en su caso y en fases posteriores, pudiera establecer el Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil.

La edificabilidad resultante en cada manzana para las áreas reguladas por una misma ordenanza de uso podrá distribuirse directamente a través de los Proyectos de Reparcelación o de Parcelación en las parcelas resultantes, de forma proporcional a las superficies resultantes y cumpliendo el resto de condiciones urbanísticas de aplicación.

Deberá comprobarse expresamente que no deviene inedificable ninguna de las parcelas resultantes propuestas.

Artículo 2.6. CESIONES OBLIGATORIAS Y OTRAS OBLIGACIONES

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Madrid las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a redes públicas con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria al Ayuntamiento los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo. Dicha asignación será realizada por el Proyecto de Reparcelación.

Las superficies de suelo destinadas a la red pública supramunicipal calificada para la reposición de la vereda de Los Toros serán facilitadas en aplicación de lo establecido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias, de forma gratuita y libre de cargas, a favor de la Comunidad de Madrid.

Por último, se aportarán según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, de forma gratuita y libre de cargas y a favor de la Confederación Hidrográfica del Tajo, las superficies de los suelos de los dominios públicos hidráulicos delimitados interiores al sector.

Artículo 2.7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. CONDICIONES GENERALES

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos, memoria y normas urbanísticas del presente Plan Parcial. En particular, el diseño de la urbanización responderá a los criterios señalados en el Anexo X de Paisaje Urbano, salvo que justificadamente se mejore alguno de los aspectos que define. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren, si resultan de manera justificada como consecuencia del mayor nivel de detalle del propio proyecto, o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Cuando por los condicionantes topográficos sea imprescindible realizar cambios de nivel mediante contención de tierras o banqueos se recurrirá, salvo justificación técnica, a soluciones con tierra armada, gaviones de piedra o similares, resolviendo los desniveles de forma progresiva dentro de un plano envolvente de 45º de pendiente máxima.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

El Proyecto de Urbanización podrá subdividir la ejecución en varias fases y/o unidades funcionales.

La recepción de las obras de urbanización y edificación, de cada una de las Etapas o unidades funcionales, requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras, para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

Viaro de borde con el término municipal de Alcobendas

El diseño final a desarrollar en el Proyecto de Urbanización de la glorieta propuesta en el Plan Parcial en la intersección de la calle Camino Ancho con la calle Camino Viejo del Cura tendrá que prever una nueva ubicación para la caseta de control de acceso a La Moraleja y la cámara de control de tráfico, ya que dichas instalaciones se verán afectadas por la remodelación propuesta en la intersección de ambas calles.

El diseño final a desarrollar en el Proyecto de Urbanización de la glorieta propuesta en el Plan Parcial situada frente al colegio existente en Alcobendas (Colegio Base) deberá permitir en condiciones de seguridad los giros necesarios para los autobuses, tanto los de rutas escolares de este y otros colegios existentes en la zona como los autobuses de transporte público, incluidos los cambios de sentido. Se deberá prever el retranqueo del centro de mando de alumbrado público titularidad del Ayuntamiento de Alcobendas afectado por la ampliación de la glorieta.

El diseño final a desarrollar en el Proyecto de Urbanización, de la glorieta propuesta en el Plan Parcial en la intersección de los viarios perimetrales PERI-3 y PERI-4, será tal que se evite la generación de espacios residuales en el término municipal de Alcobendas.

Carreteras del Estado

Según el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, de 9 de julio de 2020, de los resultados obtenidos en el Estudio de tráfico y sobre todo del "Apéndice V. Conexiones Exteriores A-1/M-11/M-12", se concluye la necesidad de actuaciones de mejora en glorieta del enlace de la autovía A-1, con la Avenida de Fuencarral a la altura P.K. 13+750. A este respecto, se establecen las siguientes prescripciones para el proyecto de urbanización:

- Para el desarrollo de la actuación definitiva en la Red de Carreteras del Estado, el promotor deberá presentar un estudio de alternativas en el entorno de dicha glorieta, que permita evaluar con mayor precisión cuál de las propuestas planteadas en el Estudio de Tráfico es la más adecuada, analizando la posibilidad de combinación de las mismas u otras, realizando la oportuna actualización y reasignación de tráfico en el viario local. Dicho estudio se incluirá en el correspondiente Proyecto de Reordenación de Accesos.
- Para que la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid pueda informar favorablemente el proyecto de urbanización, de conformidad con el art. 16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras, y poder ser aprobado, y consiguientemente poder dar las licencias de ejecución de la intervención, es preciso que previamente se haya aprobado el Proyecto de Reordenación de Accesos previsto en los párrafos anteriores conforme al art. 104.5 de Reglamento de Carreteras.
- Para poder poner en servicio el Sector y otorgar las licencias de actividad o primera ocupación del mismo, será preciso que las obras de reordenación de accesos indicadas anteriormente estén concluidas y con la conformidad de la Dirección General de Carreteras.

Asimismo, se tendrán en cuenta las siguientes observaciones:

- No podrán concederse licencias de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de

calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido).

- Asimismo, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a la zonificación e inmisión acústica, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios de ruido realizados por el Ministerio, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública (art. 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras).
- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; pudiendo situarse, dentro de la zona de dominio público.
- Las actuaciones para ejecución de servicios que afecten mediante cruce (hinca) o conducción subterránea (paralelismo) a las carreteras estatales, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras, previa presentación de la oportuna documentación técnica según la naturaleza de la actuación.
- La iluminación a instalar en los sectores no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes y serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Dado que el proyecto de urbanización podrá ser desarrollado por unidades funcionales, y a fin de coordinar la viabilidad de la puesta en servicio progresiva del sector con los requerimientos de la Demarcación de Carreteras del Estado, para posibilitar el otorgamiento de licencias de actividad y ocupación se podrán proponer fases a través de los instrumentos legales pertinentes que no afecten significativamente al tráfico del enlace con la A-1 y que pudieran edificarse con carácter previo o simultáneo a las actuaciones de mejora de la glorieta, condicionado al pronunciamiento e informe favorable del mencionado organismo.

Accesibilidad universal y vías ciclistas

Los proyectos de urbanización incorporarán soluciones de accesibilidad universal en paradas de autobuses y pasos de peatones.

El diseño de vías ciclistas será tal que permita que estas puedan ser utilizadas de forma segura como medio de transporte alternativo y se reservará el espacio necesario para el aparcamiento de las bicicletas cerca de las paradas de transporte público.

Vigilancia ambiental

El Proyecto de Urbanización contendrá como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas exigidas por la legislación ambiental de aplicación, con un Programa de Vigilancia Ambiental que garantice el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Se tendrá presente para la elaboración de dicho programa:

- El seguimiento de los aspectos ambientales señalados en los informes emitidos por la Consejería de Medio Ambiente.
- Medidas para la prevención de plagas urbanas (artrópodos y roedores) como consecuencia de los movimientos de tierras.
- El aseguramiento del cumplimiento de los Decretos 170/98, sobre Gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, y 55/2012, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se garantizará que los condicionantes establecidos en la Memoria y Normas Urbanísticas del Plan Parcial con relación a las infraestructuras y servicios, contemplados en los epígrafes correspondientes del presente Plan Parcial, estén recogidos en el Proyecto de Urbanización.
- Se establecerá un control de los certificados de vertido de los inertes generados como consecuencia de las obras de edificación, construcción y demolición que se lleven a cabo.

- Se establecerán las medidas relativas al replanteo de obras, la comprobación de la ubicación del parque de maquinaria, las medidas de protección de vegetación, el tratamiento de la tierra vegetal, la tipología de especies a emplear en jardinería, restauración de terrenos y comprobación de niveles de ruido de las obras.
- Las obras de urbanización deberán ser plenamente conformes con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- La reutilización de aguas residuales y abastecimiento de agua al ámbito requerirá concesión administrativa.
- La solicitud para la autorización de la conexión del vertido y el proyecto de red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II para su aprobación.
- El proyecto de adecuación de la cámara aliviadero existente bajo la autovía M-12 y el del laminador situado en el límite oeste del sector, deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II para su aprobación.
- Asimismo, las obras de urbanización, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), deberán respetar las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil que se recogen en las presentes Normas Urbanísticas.
- Control de calidad de las aguas superficiales, en concreto del Arroyo de Valdebebas, ante posibles derrames accidentales de combustibles o sustancias peligrosas.
- Control de calidad del suelo en zonas de mantenimiento de maquinaria ante posibles derrames accidentales de combustibles o aceites sobre suelo no pavimentado.
- Control de las aguas subterráneas en caso de que los movimientos de tierras intercepten el nivel freático somero.
- Se garantizará el cumplimiento de las medidas previstas para prevenir o corregir los posibles impactos en materia acústica.

2. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD VINCULANTES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Minimización de los movimientos de tierras y reutilización de la tierra vegetal retirada en obras de urbanización.
- Diseño de red de riego abastecida mediante aguas regeneradas.
- Favorecer la infiltración de las escorrentías mediante protección de las zonas de infiltración naturales y maximizando el empleo de pavimentos permeables en espacios libres públicos y privados.
- Garantizar el confort térmico de los espacios libres reduciendo el efecto de isla de calor urbana.
- Criterios para la red de alumbrado y elección de luminarias que minimicen la contaminación lumínica y maximicen la eficiencia energética.
- Análisis de viabilidad de sistemas centralizados de calefacción y de generación eléctrica en elementos de urbanización tales como mobiliario, cubiertas, pérgolas.
- Criterios de calidad acústica en proyecto de urbanización:
 - Limitación de velocidad de vehículos y empleo de pavimentos drenantes.
 - Diseño de zonas verdes para amortiguar ruido hacia zonas estanciales.
- Técnicas de construcción sostenible.
- Diseño de zonas verdes con criterios ambientales de protección de los cauces públicos y empleo de especies de bajo requerimiento hídrico.
- Criterios de calidad acústica a incorporar durante la fase de obras:
 - Se incluirá la planificación de las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa a fin de evitar o minimizar su impacto en el entorno.

- Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación, pulido a los períodos diurnos menos sensibles. La sustitución de los contenedores se realizará también en estos períodos, siempre que sea posible.
- Uso de maquinaria que disponga del certificado de conformidad CE y de un nivel adecuado de insonorización, que minimice los niveles sonoros emitidos por su funcionamiento. Priorizar la utilización de maquinaria de uso al aire libre eléctrica.
- Instalación de silenciadores en el caso que la maquinaria supere el nivel de ruido admisible, cumpliendo las características técnicas establecidas por la legislación.
- Disposición de un "Manual para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales", contemplando aspectos tales como el apagado de la maquinaria o la ubicación de las hormigoneras en las áreas más alejadas de las zonas habitadas, etc.
- Estudio de emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población y la contaminación del suelo.
- Limitación del tránsito de maquinaria de obra por las zonas residenciales existentes, así como zonas destinadas a uso dotacional y de equipamiento.
- Prohibición de realizar trabajos en horario nocturno.
- Mantenimiento adecuado de la maquinaria de obras.

Se establece como condición vinculante para el proyecto de urbanización la preservación mediante vallado, durante la ejecución de las obras, de la vegetación y topografía identificadas como relevantes por su interés ambiental y/o paisajístico en los estudios correspondientes, así como el cumplimiento del Título 4 de estas Normas Urbanísticas.

3. CRITERIOS DE TRATAMIENTO DE LA VÍA PECUARIA

La vía pecuaria del ámbito será acondicionada como espacio singular lineal constituido por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura y se les aplicará al menos 7 riegos en el primer año de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el período estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

El tratamiento superficial del nuevo trazado será igual al propuesto para Vías Pecuarias en el ámbito de "Parque de Valdebebas", dando así continuidad:

- Pavimento terrizo o Aripaqs, frente a opciones más duras (slurries, adoquines, etc.).
- Estabilización de suelo mediante cal o cemento con acabado en zahorra natural compactada.
- El empleo de una u otra técnica dependerá del uso al que esté asociado el trazado de la vía pecuaria.

En el caso de que la topografía del ámbito sea modificada, la Vía Pecuaria quedará preferiblemente en la misma cota del ámbito. En caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota, el talud generado se situará en su totalidad fuera de Dominio Público Pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georredes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas con porte arbóreo y arbustivo e instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición si fuese necesario de la hidrosiembra.

En la medida de lo posible, se priorizará el empleo de cubierta vegetal a ambos lados del camino de la Vía Pecuaria, frente a mobiliario urbano al uso (bancos, papeleras, farolas).

Se colocarán señales institucionales de vía pecuaria al principio, durante y al final del nuevo trazado de Vía Pecuaria.

Este camino deberá estar delimitado con elementos que impidan que los vehículos a motor invadan la vía pecuaria y permitan realizar los usos comunes, compatibles y complementarios, en condiciones de idoneidad y de seguridad como viene recogido en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En las zonas de cruce de vía pecuaria con viario rodado al mismo nivel se instalará pavimentación diferenciada distinta al asfalto como por ejemplo piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etc.)

Deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación separata técnica del proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria para su autorización.

Se debe solicitar por parte del Ayuntamiento la modificación de trazado de la "Vereda de los Toros", así como la autorización del proyecto de urbanización del sector en lo que respecta al acondicionamiento de la vía pecuaria. Asimismo, se debe asegurar la continuidad del nuevo tramo de vía pecuaria al sur con el ámbito "Valdebebas" del término municipal de Madrid y al noreste con el Área denominada "A-2 Buenavista" en el término municipal de Alcobendas.

Será de aplicación el Título 4 de estas Normas Urbanísticas y en particular el artículo 4.13 sobre Protección de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias.

4. CRITERIOS RESPECTO A LA RED DE ABASTECIMIENTO

La red de distribución interior deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. Si esta conducción fuese la Arteria de Valdebebas de HC y 1.200 mm de diámetro, o la conducción de FD y 600 mm de diámetro de agua regenerada, que discurren al sur del Sector, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este del Canal de Isabel II S.A., para definir los retranqueos y protecciones necesarias.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector US 4.10 "Solana de Valdebebas" deberá recoger las conexiones indicadas en el informe de 31 de Octubre del Canal de Isabel II S.A. al respecto, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento con el Área Construcción de Redes de Abastecimiento.

5. CRITERIOS RESPECTO A LA GESTIÓN DE CONSUMO DE AGUA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS URBANOS

Los hidrantes contra incendios deberán aparecer en Anejo independiente en el Proyecto de Urbanización y con planos específicos en los que se definan claramente las distancias, según Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios aprobado en Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo. Estas distancias deben medirse siguiendo un itinerario real accesible a los hidrantes (por ejemplo, siguiendo línea de calzada), con el fin de facilitar la intervención del Servicios de Extinción de Incendios.

En todo caso, toda la infraestructura del hidrante incluirá una llave de corte que deberá recepcionar el CYII como parte de su infraestructura. Se procurará que la ubicación de la llave quede fuera de la zona de calzada y en ningún caso se instalará en zona de aparcamientos, para poder garantizar que pueda ser manipulada por los responsables de conservación y los medios dependientes del Servicio de Extinción de Incendios. El hidrante y su llave de corte deberán instalarse, al menos, a 0,80m de la línea de bordillo de calzada.

En el momento de la recepción es preciso que se aporte el historial del mantenimiento firmado por técnico competente y propiedad de cada hidrante según dicho Reglamento cuando pasen más de tres meses desde su instalación y puesta en uso, además de aportar de cada uno de ellos la etiqueta con la información que se debe suministrar en la documentación comercial que le acompaña, de acuerdo al anexo ZA.3 "Marcado CE" de la norma UNE EN 14339:2006.

Se deberá indicar expresamente que la empresa instaladora de los hidrantes deberá cumplir los requisitos estipulados en el "Capítulo III, Sección 1ª Empresas Instaladoras" del RD 513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

En el caso que hubiese hidrantes en la zona directa de afección de obras y fuese modificada la cota de aceras, afectará a la estructura hidráulica de los hidrantes, por lo que deberá preverse en proyecto, no sólo modificando la carcasa o arquetas de los hidrantes, sino que deberán incluirse las piezas y modificaciones necesarias que hagan que la boquilla de los hidrantes quede a la altura normalizada marcada por el Ayuntamiento de Madrid. Estas posibles modificaciones deberán incluirse en el Anejo específico de hidrantes solicitado.

Si se prevé la desinstalación durante las obras de los hidrantes, se deberá indicar específicamente en el Anejo de hidrantes, así como en las prescripciones técnicas, que el adjudicatario de las obras deberá comunicar esa parte de la obra al Canal de Isabel II S.A., dado que afecta a la red de distribución.

Se deberá contemplar la instalación de fuentes de beber en las zonas verdes, así como de bebederos caninos, en todas aquellas zonas que lo requieran. En todo caso, serán modelos homologados por el Ayuntamiento de Madrid. En cuanto a la instalación de dichos elementos se deberá incluir el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal, en especial Orden VIV/ 561/ 2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Llave de corte de agua junto a cada fuente de beber.
- Conexiones propias a la red de agua potable y a la red de alcantarillado o red de drenaje.
- En caso de conexión a red de drenaje, mediante arqueta arenero equipada con filtro y accesible para su limpieza periódica de al menos 62x62x65 cm y tubería de conexión de al menos 315 mm de diámetro.
- En caso de conexión a red de alcantarillado, mediante arqueta arenero accesible. Para la recogida de agua de al menos 62x62x65 cm y tubería de conexión de al menos 315 mm de diámetro.
- Modelos homologados o singularizados por el Ayto. de Madrid, con elementos antivandálicos.
- Los elementos de unión como la tornillería deberán ser del tipo Torx o similares de tal manera que no sean manipulables.
- Recubrimiento con aislante térmico en tuberías interiores de suministro de agua.
- En la fase de proyecto se indicará y valorará que, antes de la recepción de la obra, se realizará un análisis de potabilidad del agua con laboratorio acreditado obteniéndose el informe pertinente.

6. CRITERIOS PARTICULARES EN LA FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN RELACIÓN A LA GESTIÓN DE AGUA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

Se señalará de forma adecuada la zona de obras con fin de evitar posibles riesgos de accidente de los peatones.

Las obras no podrán afectar a las acometidas a la red de distribución de agua del Canal de Isabel II Gestión, de hidrantes, fuentes de beber y redes de riego, excepto lo especificado en el proyecto municipal de las obras.

Los hidrantes que no se vean afectados por el trazado de la obra, quedarán permanentemente accesibles para su uso, para el Departamento de Extinción de Incendios.

Las fuentes de beber que no estén afectadas por la obra, ocupaciones de la misma o señalización de seguridad, deberán permanecer en todo momento accesibles al público, cumpliendo con la normativa en vigor sobre la supresión de barreras arquitectónicas.

Estará prohibido el enganche a la red de riego municipal, hidrantes y fuentes de beber para el suministro de agua para la obra, tanto como para el uso como material como para el suministro de agua en casetas de obra. Excepto que sea autorizado expresamente por el Departamento Gestión Consumo Agua en Zonas Verdes y Espacios Urbanos.

Queda prohibido manipular los hidrantes, la manipulación de las fuentes de beber, y usar los desagües de las fuentes para la obra o casetas de la misma.

Los hidrantes, desde su instalación efectiva y con carga de agua serán revisados conforme a la normativa vigente. Se minimizará el uso de agua durante el proceso de la obra mediante la instalación de aparatos de control y regulación del gasto. Los sistemas automáticos de control del riego se deberán localizar íntegramente en la cartografía final de obra.

En el momento de la recepción se solicitará:

FASE DE PROYECTO DE LA OBRA		TÍTULO PROYECTO		
	ATRIBUTOS	VALOR	CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO	CUMPLE SI/NO/NO APLICA
FUENTES DE BEBER ¿Procede? Si/No	MODELO de Fuente	M U-XXX/Patrimonio histórico/Singular/ Otro	El modelo de fuente de beber debe ser los normalizados por el Ayuntamiento de Madrid o en su caso homologado, con justificación de la elección de dicho modelo.	
	Modelo de Grifo	Pulsador/Palanca/Pedal/Otro	Tiene que ser un grifo que corte de manera automática el suministro de agua cuando se deja de accionar, como, por ejemplo, tipo pulsador.	
	Material de la tubería de la red a la que está Conectada la fuente	PAD/PBD/PVC/ Fundición/ Fibrocemento/Otro	PAD/PBD	
	Diámetro tubería a que está conectada la fuente	numérico (en mm)	13,16, 25, 32 mm	
	Tipo de conexión a la acometida del agua potable	A red distribución CYII/A red riego/	A red distribución CYII independiente de la red de riego/A red riego con circuito Independiente de dicha red/	
	Potabilidad del agua	Análisis de potabilidad	En la fase de proyecto se indicará y valorará que antes de la recepción de la obra, se realizará un análisis de potabilidad del agua con laboratorio acreditado obteniéndose el informe	
	Tipo de conexión a red de alcantarillado	A red de saneamiento municipal/ a red de drenaje	A red de saneamiento municipal con arqueta arenero accesible y diámetro de tubería de conexión de 315 mm a red de drenaje con filtro accesible para limpieza periódica.	

Artículo 2.8. ESTUDIOS DE DETALLE

En el caso que se redacten Estudios de Detalle deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas y tendrán por función la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Los Estudios de Detalle podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 2.9. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Los proyectos de parcelación que se tramiten deberán cumplir las determinaciones definidas por el Plan Parcial y específicamente las condiciones de parcela definidas en la presente norma. La distribución de la edificabilidad de la parcela o manzana de origen en las parcelas resultantes se hará de forma proporcional a las superficies de las parcelas resultantes.

En el caso de las manzanas de uso residencial unifamiliar cada una de ellas conformará una unidad urbanística de desarrollo indivisible, no admitiéndose fraccionamientos para su promoción que alteren este carácter unitario. Además de la regulación general, los proyectos de parcelación de estas manzanas se ajustarán a las condiciones del artículo 6.2.1.

Artículo 2.10. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo observando el cumplimiento de las presentes Ordenanzas, a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y demás determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como en el resto de normativa que sea de aplicación.

Una vez los terrenos hayan adquirido la condición de solar podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento de Madrid autorización para simultanear las obras de edificación con las de urbanización, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias en cada fase de urbanización para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la LSCM 9/2001. Las manzanas de uso residencial unifamiliar responderán a un proyecto de edificación conjunto.

En las manzanas de uso residencial unifamiliar será requisito previo a la licencia de edificación la ejecución de la urbanización interior de los viarios, infraestructuras, dotaciones y espacios comunes de las mismas, sin perjuicio de la simultaneidad o el establecimiento de fases que pudieran autorizarse conforme a la normativa vigente.

1. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD VINCULANTES PARA LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Establecimiento de medidas para reducir el consumo de agua potable para los usos interiores del edificio y el riego de zonas verdes privadas.
- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural.
- Se favorecerá la solución de sistemas de cubierta ajardinada, con selección de especies de bajo consumo hídrico, compatibles con sistemas de generación de energía renovable. En edificios de equipamientos públicos y privados y terciarios, será obligatoria la cubierta ajardinada en, al menos, un 60% de su superficie.
- Implantación de sistemas de captación de energía solar u otras fuentes de energía renovables.
- Todos los proyectos de edificación deberán reservar superficies en la envolvente del edificio y la parcela, para para la implantación de instalaciones fotovoltaicas o de otras fuentes renovables de hasta 100 kW, posibilitándose el autoconsumo individual o colectivo en todos los edificios.

Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación, permitiéndose su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía.

- Así mismo, todos los edificios deberán disponer de la preinstalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos. Estos equipos deberían estar dotados de sistemas de recarga inteligente V2G o similar que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.
- Con el objeto de minimizar los efectos ambientales por el funcionamiento de aparatos elevadores, se recomienda seguir las siguientes indicaciones:
 - Instalación de ascensores de última generación, con la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.
 - Se debería analizar la posible instalación de sistemas regenerativos, de forma que los ascensores proporcionen energía eléctrica.
- Cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, en lo relativo a las emisiones a la atmósfera procedentes de los equipos de climatización y de ventilación de los edificios, debiendo evitarse el uso de combustibles fósiles para la calefacción y la generación agua caliente sanitaria (ACS), por su baja eficiencia energética y elevada emisión de gases contaminantes.
- Empleo de pavimentos de alta permeabilidad en los espacios libres de parcelas privadas y de vegetación que contribuya a la estrategia bioclimática del edificio.
- Criterios de calidad acústica en el diseño de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas.
- Previsión de locales para la guarda de bicicletas en edificios residenciales y aparcamiento de bicicletas en equipamientos y usos terciarios conforme a los estándares establecidos por el Plan Director Ciclista.

Con carácter general los proyectos de edificación evitarán importantes diferencias de altura entre las plataformas sobre las que se asienten los diferentes elementos edificatorios y las zonas verdes colindantes. Si se produjera algún desnivel importante, este se resolverá mediante un tratamiento terrazado, que minimice los posibles efectos negativos de la diferencia de cotas.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las facultades de derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, la normativa urbanística de aplicación, el Plan General, y por este Plan Parcial.

Artículo 3.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Es la establecida por el Plan Parcial y reflejada en el plano O-2.1: "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo".

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación. En caso de contradicciones gráficas entre planos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas. Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte mayor cantidad de espacio público, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría. Como criterios de interpretación se estará, en cualquier caso, a lo determinado en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Artículo 3.3. SUELO DESTINADO A REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS

De carácter supramunicipal:

- Parcelas RS VP: Dotacional para vías pecuarias

Dotacional de servicios colectivos de la red general:

- Parcelas VPP RG: Vía pública principal

- Parcelas VS RG: Zona verde singular

- Parcelas VS RGh: Zona verde singular con hábitat natural

- Parcelas VS RGDPh: Zona verde singular con dominio público hidráulico delimitado

Dotacional de servicios colectivos de la red local:

- Parcelas VPS RL: Vía pública secundaria

- Parcelas VB RL: Zona verdes básica

- Parcelas VB RL DPh: Zona verdes básica con dominio público hidráulico delimitado

- Parcelas EB RL: Equipamiento básico

- Parcelas SB RL: Servicio público básico

- Parcelas SC RL: Servicio colectivo básico

Artículo 3.4. SUELO DE CARÁCTER PRIVADO

1. USO RESIDENCIAL

- Parcelas RC: Residencial Colectivo

- Parcelas RU: Residencial Unifamiliar

2. USOS TERCARIOS

- Parcelas STC: Servicios terciarios comercial

3. USO DOTACIONAL PRIVADO

- Parcelas DP SC: Servicios colectivos

- Parcelas DP CT: Servicios infraestructurales

Artículo 3.5. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE USOS, EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES

Los condicionantes de ordenación de usos, edificabilidad y volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación del Título 5 PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS, relativo a las condiciones inherentes a las características

propias de la edificación y de los usos, y del Título 6 CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA, relativo a las condiciones comunes a todas las zonas y a las particulares de cada una de ellas.

Artículo 3.6. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos y equipamiento y servicios públicos fijan la edificabilidad de un área, manzanas o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades, sin perjuicio de la edificabilidad que pudiera resultar para usos no lucrativos, zonas verdes y deportivo, por aplicación de la normativa correspondiente.

El Proyecto de Reparcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela de las que resulten, expresándola en metros cuadrados edificables totales y por usos.

El aprovechamiento es el definido por el planeamiento general y concretado en el presente Plan Parcial de acuerdo con la legislación urbanística. El derecho a la materialización del aprovechamiento queda en todo en caso sujeto a las condiciones que, en su caso y en fases posteriores, pudiera establecer el Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

TÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. NORMAS GENERALES

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, y en particular a la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del Plan General que regulen aspectos ambientales, en particular al Título 5 “Condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano”.

Artículo 4.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO

1. Afecciones

Las actuaciones en la zona de policía (100 m de anchura) deberán contar con la autorización de la CHT.

Con carácter previo o simultáneo a la edificación en parcelas que se vean afectadas por la zona inundable del Arroyo de Valdebebas, se deberán ejecutar las actuaciones necesarias que permitan asegurar la viabilidad del desarrollo.

2. Viabilidad de suministros y condiciones de vertido

El promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas del conjunto de la ordenación.

Se reflejarán en planos de abastecimiento de agua del proyecto de urbanización la propuesta de distribución de hidrantes.

En relación con las posibles conexiones de la red de abastecimiento de agua en la calle Camino Ancho, se analizará previamente la viabilidad de implantación de las mismas y sus posibles afecciones a las canalizaciones existentes de la red de energía eléctrica, especialmente en los distintos cruces de viario.

La red de abastecimiento de agua de consumo humano deberá cumplir con los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, conforme al Real Decreto 140/2003.

La incorporación de los nuevos vertidos se realizará al Colector de Valdebebas.

El caudal de vertido de aguas residuales deberá ser tratado en la ampliación del Sistema de Depuración Madrid (ampliación de la EDAR de Valdebebas). No obstante, previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar la consulta a Canal de Isabel II S.A. para estudiar la posibilidad de tratar sus vertidos transitoriamente en el Sistema de Depuración Madrid.

La red de colectores debe ser separativa e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico delimitado requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que, sobre el propio cauce y su régimen de corrientes, provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En todo caso, sin perjuicio de lo que disponga la Confederación Hidrográfica del Tajo para el vertido a cauce, deberá preverse algún dispositivo que impida el vertido al arroyo de las primeras aguas de escorrentía, que son las que arrastran más contaminación, prestando especial atención a la zona no servida por el laminador propuesto.

De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos de las redes de alcantarillado deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas, y disponer de un tanque de laminación que laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las primeras aguas de lluvia.

A tal efecto deberá incluirse la justificación correspondiente en el estudio hidrológico hidráulico que debe acompañar al proyecto o proyectos de urbanización. El estudio hidrológico e hidráulico deberá tener en cuenta que, en la situación posoperacional, se modificará la superficie impermeable en los terrenos y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de saneamiento. Por ello, se deberá analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito, así como, considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desagua de forma natural el sector. Debe utilizarse como referencia la "Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos" editada en 2018 por la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid (Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad).

Uno de los principales criterios de diseño consiste en mantener el patrón de los hidrogramas existentes antes del desarrollo urbano de la zona. También es importante conocer los puntos donde se prevén los reboses y vertidos de la red de saneamiento, ya que estos pueden condicionar tanto la ubicación de las infraestructuras de tratamiento como el tránsito de esos caudales a través del cauce receptor y su afección a infraestructuras y edificaciones existentes.

Deberá mantenerse la traza de la conducción de agua reutilizable, existente y proyectada, expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones de especies vegetales arbóreas o arbustivas.

Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que explota.

Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autorice por Canal de Isabel II, será por cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

La reutilización de aguas residuales para riego y el abastecimiento de agua al sector requerirán concesión administrativa de la CHT.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización del Organismo responsable, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público.

No obstante, según se significa en el informe correspondiente de fecha 13 de diciembre de 2019, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

No podrá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por el Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el sector.

La solicitud para la autorización de la conexión del vertido y el proyecto de red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II de esta entidad para su aprobación.

Se deberán adecuar la cámara aliviadero existente bajo la M-12 y el laminador existente en el borde oeste del sector, por lo que se remitirá igualmente el Proyecto de dicha adecuación al Área Planeamiento de esta Empresa para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa.

Para que ambos tanques de tormentas sean compatibles con la calificación de zona verde de estancia y esparcimiento, deben plantearse enterrados y con las oportunas condiciones para permitir el ajardinamiento y la plantación de arbolado.

El trazado de las conducciones de saneamiento debe evitar en lo posible el paralelismo con los cauces de dominio público y siempre situarse fuera del dominio público hidráulico delimitado y zona de servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se permitirá ningún tipo de construcción en terrenos de dominio público hidráulico y zona de servidumbre, por lo que éstos deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico y zona de servidumbre, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos. Y, en cualquier caso, la ejecución de obras y actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico delimitado y a la zona de servidumbre requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

No se permitirán vertidos incontrolados al arroyo Valdebebas dado que éste es afluente del río Jarama, que alimenta al Embalse del Rey, incluido dentro de las Zonas Sensibles Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias, publicada en el BOE el miércoles 20 de febrero de 2019 con número 44.

3. Tratamiento de cauces

Según se significa en el informe correspondiente de fecha 13 de diciembre de 2019 de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el art. 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Los cauces que atraviesan el ámbito discurrirán a cielo abierto, permitiendo solamente entubamientos en las zonas residenciales, asegurando la posibilidad de recuperar los ecosistemas ligados a los mismos, así como la viabilidad funcional como sistema de drenaje de la cuenca vertiendo a dicho arroyo. Al objeto de minimizar posibles alteraciones a la red hidrográfica y su comportamiento hidrológico, los distintos cauces que entren en el ámbito deberán contar con sistemas adecuados que impidan la entrada de sólidos, aceites y grasas en el mismo.

Con el fin de llevar a cabo el acondicionamiento y/o encauzamiento de los arroyos, el Proyecto de Urbanización incluirá el proyecto específico que recoja las obras de encauzamiento y/o acondicionamiento de los cauces del ámbito.

Para ello, el proyecto de urbanización contemplará la restauración de los cauces, siendo el criterio principal a la hora de tratar los cauces el de mantener su naturalidad, incluyendo el tratamiento de la ribera de los arroyos para recuperar la vegetación potencial siempre y cuando no haya sido ya realizada o se disponga ya de proyecto específico aprobado, siguiendo los criterios generales que establece la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cualquier caso, se estará a lo que determine el organismo de cuenca en sus informes y autorizaciones requeridas respecto a la zona de policía de cauces, zonas inundables y dominio público hidráulico

El tratamiento de las riberas del arroyo de Valdebebas asegurará el mantenimiento y la mejora de las manchas de hábitats de interés comunitario existente.

Se deberán respetar las líneas de drenaje existentes, se utilizarán especies vegetales de escasos requerimientos hídricos, riego con aguas regeneradas, y sistemas de fontanería y riego que permitan un uso racional del agua.

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el art. 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cualquier caso, en fases posteriores, se podrán delimitar las zonas de dominio público hidráulico según las condiciones resultantes del proyecto de urbanización, servidumbre y policía, así como zonas de flujo preferente y vías de intenso desagüe, teniendo en cuenta las actuaciones finalmente proyectadas.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico delimitado y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el art. 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del

desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concorra alguna de las causas señaladas en el art. 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el art. 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

De forma general, se significa que las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico delimitado y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo, según se establece en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la obtención de las preceptivas autorizaciones que se soliciten las fases de ejecución, una vez analizada la documentación técnica reglamentaria presentada, en la que se refleje el total de las actuaciones con mayor grado de detalle en relación al cauce y sus zonas inundables, podría ser necesario aportar documentación técnica complementaria en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle, tanto para la situación preoperacional como la posoperacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estimación de la zona de flujo preferente según queda definida en el art. 9 del citado Reglamento.

A los efectos de ordenación del territorio y calificación urbanística se deberán tener en cuenta las prohibiciones y limitaciones que, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el art. 11.3 del TRLA y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen en los usos del suelo en la zona de flujo preferente y en las zonas inundables en función de la situación básica del suelo (rural o urbanizado) conforme se define en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el art. 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, en la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quater del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos en dichos artículos, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Asimismo, las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable, según se define en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del citado Reglamento. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de dicha zona. En caso de justificarse que no hay otras alternativas de ubicación, se diseñarán teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos el artículo 14 bis, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el art. 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y, en concreto, lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

4. Regulación de flujos y laminación de caudales

Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

5. Reducción de consumo

Los nuevos edificios dispondrán de contadores individuales de agua para viviendas y locales, con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros).

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.

De acuerdo a la normativa de Canal de Isabel II S.A., desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A., resultando lo más conveniente, a efectos ambientales, la utilización de aguas regeneradas.

El proyecto de la red de saneamiento interior incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector US.4.10 "Solana de Valdebebas" deberá cumplir con los requisitos técnicos desarrollados en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid y remitirse al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento, así como para la autorización de conexión en cumplimiento del artículo 8 del Decreto 170/1998.

Para el suministro con agua regenerada al Sector US 4.10 "Solana de Valdebebas" se deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicos y puntos de conexión exterior al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector US 4.10 "Solana de Valdebebas" deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse a su Área de Planeamiento para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área Construcción de Redes de Abastecimiento.

Para el diseño, ejecución y posterior mantenimiento de las redes de riego será de obligado cumplimiento el Plan Hidrológico del Tajo, Anexo nº1 de las normas para redes de reutilización; R.D. 1620/07, del 7 de diciembre, sobre el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas; Condiciones de cada concesión de E.D.A.R. y autorización de uso emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En caso de ser necesario, se deberá solicitar a través de la Dirección General de Ingeniería Ambiental y Gestión del Agua del Ayuntamiento de Madrid, la ampliación de la autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el suministro de agua reutilizable procedente del Sistema de Depuración Madrid.

Artículo 4.3. TRATAMIENTO DE RESIDUOS

La producción y gestión de los diferentes residuos deberá tener en cuenta la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

La previsión de dotaciones e instalaciones para el nuevo sector incluye una dotación de punto limpio y la instalación de 9 contenedores de vidrio, 9 contenedores de papel, 22 de envases y 43 de materia orgánica, a raíz de los cálculos realizados de la población futura en el sector y los contenedores establecidos en el Plan Nacional de Residuos.

El Proyecto de Urbanización contemplará reservas de suelo para la recogida selectiva.

Deberá garantizarse la adecuada gestión de los residuos, entre ellos los excedentes de las tierras de excavaciones y los residuos generados durante la fase de obras, de forma que se dé cumplimiento a la Ley 5/2003, Ley 22/2011 y Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos.

Artículo 4.4. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

Con objeto de garantizar la mínima afección a las aguas subterráneas en las zonas verdes, y dada la importancia de la superficie no edificada, se deberá realizar un uso moderado de abonos, herbicidas y fungicidas en estas zonas. En todo caso, los fertilizantes empleados serán de asimilación lenta.

Se prohíbe el solado indiscriminado de los espacios libres. Del mismo modo, con el objeto de permitir la recarga del acuífero y reducir la escorrentía se limita la ocupación bajo rasante.

Artículo 4.5. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y DEL ARBOLADO EXISTENTE

Los ejemplares de arbolado singular que se localizan en suelos en los que es posible la edificación se conservarán en su emplazamiento actual, integrados en el espacio libre de las manzanas o parcelas; si ello no fuera posible se deberá proceder, previa autorización municipal, a su trasplante dentro de la misma manzana o parcela, en las condiciones adecuadas para asegurar su mantenimiento.

El arbolado no afectado directamente pero que se encuentre dentro del ámbito de actuación de las obras se deberá proteger adecuadamente, extremándose las precauciones para asegurar su conservación y tomándose las medidas precisas en cuanto a golpes de maquinaria, vertidos, acopio de materiales, etc., para evitar cualquier daño. Asimismo, todos los elementos vegetales incluidos en el ámbito de actuación deberán ser mantenidos durante todo el periodo de ocupación, asegurando así su conservación en el estado inicial.

No se autoriza el acopio de materiales en la base de los árboles.

En el trazado final de las instalaciones, en su replanteo de zanjas, se minimizará al máximo la afección al sistema radicular, dejando una separación de 2,5 metros respecto del cuello del tronco y evitando el corte de raíces. Si éstas son superiores a 0,30cm de perímetro se deberá realizar la zanja manualmente de forma que no se dañe ni se elimine la raíz.

Además de lo anterior, y con carácter general, deberán respetarse escrupulosamente las condiciones que se encuentren recogidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

No obstante, en el caso de que sea necesaria la retirada de alguna unidad arbórea se deberá comunicar nuevamente a la Dirección General de Agua y Zonas Verdes para su valoración y autorización.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales, identificados en la documentación gráfica con la clave VS RGh, tienen un régimen urbanístico específico, al albergar Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, configurando teselas en el territorio superpuestas a la calificación de zona verde, con requerimientos especiales en cuanto a usos permitidos y acondicionamiento que eviten su deterioro o contaminación.

Tienen carácter vinculante las siguientes determinaciones:

1. Cualquier actuación en estos suelos estará supeditada a la protección y restauración de las especies autóctonas silvestres, prohibiéndose la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas cuando estas sean susceptibles de competir con las autóctonas y alterar la pureza genética o los equilibrios ecológicos.
2. Solo se permitirán labores de plantación de especies de matorral que componen los hábitats naturales y contribuyan a su mantenimiento o restauración según la caracterización realizada en el Informe de Hábitats de Interés Comunitario recogido en el ISA.
3. Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.
4. No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.
5. Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.
6. Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.
7. Las calles o vías limítrofes con la zona verde que incluye el hábitat adoptan unas rasantes que permiten la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada. El proyecto de urbanización deberá mantener estas rasantes garantizando en todo caso lo siguiente:
 - a) La rasante de las calles colindantes permitirá la mayor continuidad posible del conjunto de la zona verde con la cota natural de los hábitats que éstas contienen.

- b) Para favorecer esa armonización de las rasantes de la red viaria con la cota de los hábitats, las superficies de transición que puedan resultar desde el límite del hábitat o de la vía pública a la cota del hábitat no incluirán taludes con pendientes superiores al 10%, ni escalonamientos superiores a 1,5 metros de altura, absorbiendo gradualmente los desniveles y garantizando la accesibilidad desde la vía pública al hábitat mediante itinerarios accesibles. Sólo en casos puntuales se admitirán soluciones que superen estos valores.

Artículo 4.6. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES

Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

Para las nuevas plantaciones se considera necesario que se alternen diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, con preferencia por especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos. Se limitará en lo posible la superficie a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos. Igualmente, para minimizar los efectos alérgicos, se evitarán especies arbóreas y herbáceas como plátano, olivo o arizónicas.

En la ejecución del Plan Parcial se tendrá en cuenta el arbolado significativo a efectos de su conservación. Se estará, en cualquier caso, a las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Está prohibida la plantación de especies vegetales invasoras, según lo dispuesto por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten provisionalmente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir con la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Se deberá garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. Así como, la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, y en especial el artículo 7 relativo a las nuevas plantaciones, las cuales deben seguir las directrices establecidas en los Planes Directores de Zonas Verdes y Arbolado Viario para el distrito de Hortaleza teniendo en cuenta El Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de Madrid.

Para el hábitat de interés comunitario se tendrán en cuenta las recomendaciones de gestión que sean pertinentes del documento "Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitat de interés comunitario en España" del Ministerio de Medio Ambiente.

Se dará cumplimiento a la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, publicada en 2006, que en su artículo 8 obliga a todas las actuaciones de urbanización a emplear en los espacios libres públicos y espacios libres de parcela superficies permeables, fijando unos mínimos en función del tipo de superficie, y prescribiendo la minimización de la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

Igualmente, será de aplicación la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en relación al consumo de agua de riego (máximo permitido de 2.500 m³/Ha. de zona verde y año) y en lo referente al abastecimiento independiente para cada uso (fuentes de beber/riego/fuentes ornamentales).

Según esta demanda se proyectarán las infraestructuras complementarias a la red de agua regenerada que sean necesarias en función de la capacidad de la red general a la que se acomete.

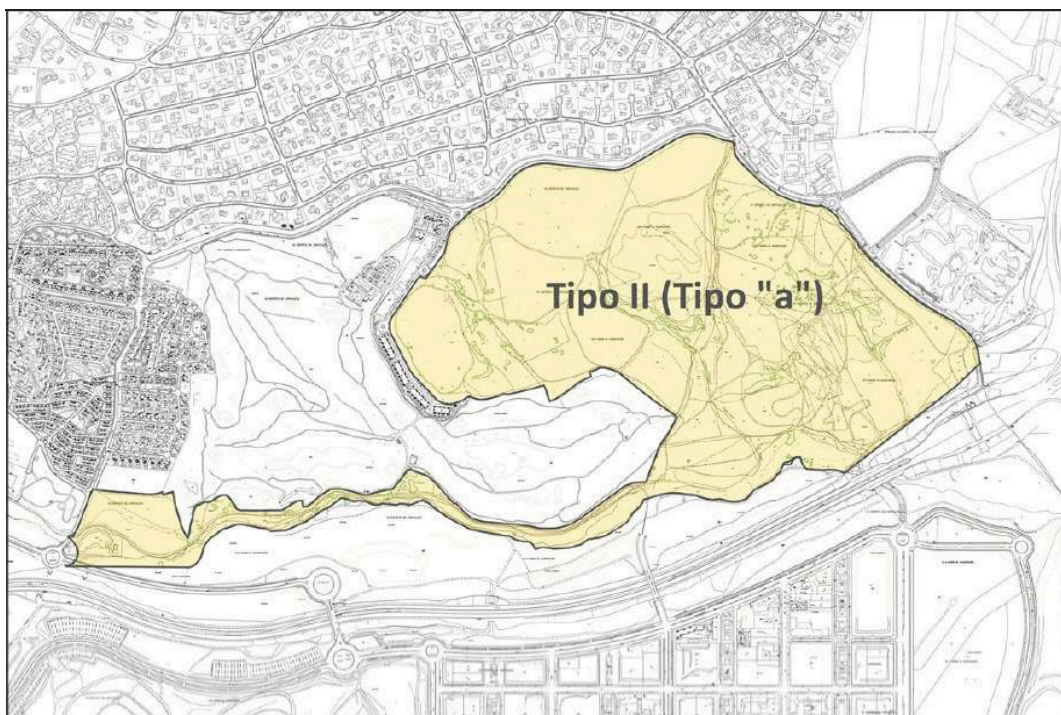
En referencia a la eficiencia en redes de riego y de abastecimiento de agua:

- Los elementos de la red de riego deberán estar dimensionados de acuerdo con las necesidades de la vegetación y las condiciones de abastecimiento, de forma que las pluviometrías de los emisores de cada sector no superen la capacidad de entrada y el conjunto de sectores con la general de abastecimiento.
- Tanto si es de nueva ejecución como si es una remodelación, la superficie de céspedes y praderas en las zonas verdes menores de 10 hectáreas debe ser menor o igual al 20% del total y del 10% cuando exceda esta superficie.

- En relación con el anterior apartado, la superficie de pradera debe limitarse, priorizando la utilización de plantas tapizantes y rastreras en su lugar, así como de especies de bajos requerimientos hídricos y adaptadas a la climatología de Madrid (ocupación mínima del 80% de la superficie de la zona vegetada).
- La superficie mínima para automatizar un riego será de 150 m², debiendo incluir los siguientes sistemas como mínimo: programadores y sensores de lluvia o de humedad, aspersores de corto alcance en las zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
- Se reducirá al máximo el uso de riegos de superficie (aspersores o difusores). El riego por goteo, especialmente si está enterrado, es muy efectivo, permitiendo ahorros superiores al 20%.
- Los emisores de riego contarán con válvulas antidrenaje y de bajo alcance para mejorar la eficiencia del consumo, así como estacas de sujeción en las tuberías de goteo.
- Deberán prever las acometidas de agua potable necesarias para la separación de usos (riego/fuentes para beber). Excepcionalmente, sólo para el caso de fuentes de beber y red de riego de agua potable y de no ser posible la independencia en las acometidas de abastecimiento de estos usos, se podrá contemplar la sectorización desde la misma acometida/contador mediante llaves de corte, de forma que se puedan independizar los diferentes usos. Todas las acometidas deberán estar en arqueta.
- Se debe procurar agrupar las electroválvulas en una misma arqueta para maximizar la gestión y el mantenimiento de los sistemas de control.
- El sistema de riego elegido deberá ser adaptable a los sistemas de telegestión con el fin de aumentar la eficiencia del mantenimiento tanto en medios humanos como en consumo de agua. Automatización de los elementos de corte de suministro de agua de la red general.
- Para mejorar la eficiencia en la instalación y mantenimiento del sistema de riego, se recomiendan los programadores compatibles con sistemas de telegestión.
- Todas las arquetas deberán incluir sistemas anti-vandálicos que impidan su manipulación por parte de terceros no autorizados.
- Se debe procurar que las nuevas acometidas de agua se sitúen lo más próximas posible a la zona verde a la que suministren y que los equipos de medida estén ubicados en arquetas perfectamente señalizadas.
- En el caso de conectar las redes de riego a acometidas existentes, se deberá solicitar autorización previa aportando el n° de contador, n° de contrato de abastecimiento y ubicación exacta, así como todos los elementos de uso (riego, fuentes de beber, ornamentales, edificios) conectados, los contadores de control de cada tipo de gasto instalados y el consumo teórico anual de los mismos.

Artículo 4.7. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La zonificación general del sector es Área tipo II – Levemente ruidosa (área tipo “a” de predominio de suelo de uso residencial conforme a lo especificado en el Anejo III Estudio de Ruido. Se define gráficamente a continuación:



Con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico se han de cumplir las medidas preventivas siguientes:

- Para toda la edificación se cumplirán las medidas de aislamiento acústico en las fachadas afectadas (muros, ventanas y puertas) hasta alcanzar los niveles permitidos en la normativa de protección acústica de aplicación. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas acústicos.
- Los edificios se, orientarán y distribuirán preferentemente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas de ruido.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación. Se adoptarán las medidas constructivas, que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica en el ambiente interior de las edificaciones dedicadas a usos más sensibles, conforme a los límites que a cada uno le corresponda.
- Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. Asimismo, se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.
- Adoptar las medidas concretas necesarias de templado de tráfico para el cumplimiento de las exigencias en materia acústica y asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 30 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.
- Se propondrán medidas preventivas y/o correctoras para la zona de mayor tráfico correspondiente al nuevo viario de la zona sureste de conexión con Valdebebas.

Artículo 4.8. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Los límites de emisión de partículas sólidas y gases contaminantes estarán conformes con la normativa sectorial de aplicación.

En fase de operación de las instalaciones se aplicarán los contenidos referidos a gases de combustión y ruido.

Las instalaciones previstas en el ámbito cumplirán lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En relación a la protección del medio ambiente atmosférico se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 4.9. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

La presente normativa será de aplicación a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados.

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa.

Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Asimismo, se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento %, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Las instalaciones deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Artículo 4.10. PROTECCIÓN DEL SUELO

Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras deberán quedar en el interior del ámbito del Plan Parcial, salvo excepciones debidamente justificadas.

Los sobrantes de tierras aptas para compactar se deberán destinar a la conformación topográfica del ámbito a fin de disminuir los impactos hacia el exterior de la zona de actuación, reutilizando el material con criterios de sostenibilidad.

Se almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.

Se adoptarán medidas concretas para minimizar la proliferación de plagas urbanas (artrópodos y roedores) como consecuencia de los movimientos de tierras.

Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.

El proyecto de urbanización aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de desecho de vertidos.

En el proyecto de urbanización se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado.

Artículo 4.11. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS. VERTIDOS

En ningún caso se realizarán vertidos en el ámbito de actuación, debiendo ajustarse los mismos a la legislación vigente en la materia.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV epígrafe 72) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.12. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - ARTÍSTICO

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la legislación vigente.

Se deberá llevar a cabo una excavación arqueológica previa al inicio del proyecto de obra que deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Histórico, previa presentación del preceptivo proyecto de intervención arqueológica y paleontológico redactado por técnico cualificado, que atenderá a lo indicado en la Hoja Informativa previa emitida por la DGPH a la vista del proyecto de obra a ejecutar. A la vista de los resultados de los estudios de incidencia sobre el Patrimonio Histórico o los trabajos arqueológicos que de ellos se deriven, la Dirección General de Patrimonio Histórico informará sobre las condiciones de conservación de los Bienes que eventualmente se descubran.

Se deberá llevar a cabo un control arqueológico y paleontológico de los movimientos de tierra.

Se tomarán, al menos, 3 muestras de 1 Tn. para análisis de microfauna, debiendo analizarse los primeros 250 Kg de cada una de ellas. En caso de resultados positivos, se analizará la totalidad de la muestra, en caso de resultados negativos se dará por finalizado dicho análisis.

En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la DG de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.13. PROTECCIÓN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS

Sobre la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que prohíbe el asfaltado y el tránsito de vehículos a motor sobre los terrenos del dominio público pecuario. No se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas.

Las afecciones a las vías pecuarias deberán ser resueltas de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias: Ley 3/1995 de 23 de marzo de ámbito estatal y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid.

En el diseño de las reposiciones de vías pecuarias se tendrá en cuenta que se deberá garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas. Para ello se deberán contemplar en el correspondiente proyecto de urbanización los pasos necesarios a distinto nivel que garanticen el tránsito a lo largo de las vías en condiciones accesibilidad, comodidad y seguridad.

Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

- Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.
- En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Al efecto de la modificación de trazado se tramitará un procedimiento específico de acuerdo con los artículos 23 a 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las infraestructuras lineales (tuberías de abastecimiento, red de saneamiento de fecales, red de saneamiento de pluviales, líneas eléctricas, red de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en los términos establecidos en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.14. ENERGÍAS RENOVABLES Y MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar u otras fuentes de energía limpia para la producción de agua caliente sanitaria, conforme a lo establecido por "*Ordenanza sobre captación de energía solar para usos térmicos*", publicada el 9 de mayo de 2003.

Todos los inmuebles, cualquiera que sea su uso, deberán incorporar elementos de fontanería para reducción de consumos de agua según los requisitos establecidos en la "*Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid*" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, con una reducción adicional del 10% sobre los caudales máximos establecidos para grifos y duchas.

Como requisito mínimo de eficiencia energética los edificios deberán cumplir con el nivel de calificación energética que permita el requisito de consumo energético casi nulo, en los términos que reglamentariamente se fijen a través del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Los acabados superficiales de la envolvente de los edificios utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Artículo 4.15. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Los centros de transformación y de reflexión se localizarán bajo rasante, en las parcelas destinadas a tal efecto, o, en su caso, dentro de las parcelas privadas, integrados en la edificación. Las parcelas para centros de transformación y de reflexión, o en su caso los instalados en el interior de parcelas privadas, se cederán a la compañía suministradora.

El soterramiento de la línea de alta tensión presente en el sector debe contar con la autorización de RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA. Cualquier afección deberá estar conforme al RD 1955/2000 y al RT de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (Red Eléctrica de España).

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

En el caso de las líneas aéreas, la citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea. En el caso de las líneas subterráneas, la citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 1 m y 2,20 m.

TÍTULO 5. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Artículo 5.1.1. CONDICIONES GENERALES

Para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación y sus relaciones con el entorno, u otras determinaciones relacionadas con estas materias, se ceñirán en todo a la interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que será de aplicación para todo lo no regulado en las presentes normas.

Artículo 5.1.2. OBRAS E INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las condiciones generales señaladas en el artículo anterior.

Artículo 5.1.3. SERVIDUMBRES DE CARRETERAS

Para el otorgamiento de licencias a las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del estado existentes o previstas, será necesario contar con el correspondiente estudio acústico que determine que los niveles sonoros son adecuados. Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado. En general, cualquier actuación en el entorno del viario estatal deberá cumplir con las condiciones y limitaciones de las zonas de protección, de conformidad con la Ley 37/2015, de Carreteras y en particular según lo dispuesto en los artículos del 28 al 33.

Asimismo, cualquier actuación que afecte al viario de titularidad estatal requerirá la autorización por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, presentando previamente la documentación correspondiente.

La publicidad a instalar en el término municipal de Madrid que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, quedando regulada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe.

Artículo 5.1.4. CONDICIONES DE CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA DE LAS CONSTRUCCIONES

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificada, se estará a lo previsto por las Normas Urbanísticas del Plan General, en su Capítulo 6.5., con las siguientes particularidades:

- No computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada los elementos de fachada que tengan como función el control solar, la producción de energía limpia o contribuir a una mayor eficiencia energética respecto a lo requerido por el CTE o normativa que lo sustituya.
- No computarán a efectos del cálculo de superficie edificada los vuelos de protección de huecos o fachadas que se configuren como medidas pasivas de mejora de la sostenibilidad de la edificación.
- No computarán a efectos del cálculo de superficie edificada los elementos de fachada que tengan como función la mejora el comportamiento acústico de la edificación respecto a lo requerido por el CTE o normativa que lo sustituya.

- Si se disponen cuartos comunitarios de bicicletas, de coches de niños y de personas con movilidad reducida, éstos no computarán a efectos de superficie edificada, debiendo ajustarse en dimensión a su capacidad y funcionalidad.
- La superficie edificada no computable por aplicación de las condiciones señaladas en los apartados anteriores 1 y 3 se corresponderá con la del sobreebanco de fachada por dichos conceptos, con un máximo de 20 cm de espesor para la suma de ambos.

Artículo 5.1.5. OCUPACIÓN

Los elementos arquitectónicos tales como marquesinas, protecciones voladas de huecos, etc. que propicien el buen funcionamiento térmico de la edificación y el ahorro energético mediante el arrojado de sombra en la fachada propia, no computarán a los efectos de ocupación.

Artículo 5.1.6. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es el área que determina la zona susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 5.1.7. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Se entiende por altura libre de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese. La altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 5.1.8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Por encima de las condiciones de las servidumbres existentes, en virtud de los informes emitidos por la Dirección General de Aviación y Civil en fases previas de tramitación y cuyas conclusiones se recogen en la ficha del PGOUM, para el sector son de aplicación las siguientes condiciones:

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito, incluidos todos sus elementos, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción, así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán superar una altura total de 15 metros sobre el terreno.

La maquinaria necesaria para la construcción de las edificaciones no podrá sobrepasar una altura de 20 metros sobre el terreno. En caso contrario, deberá notificarse para realizar un estudio detallado de la afección de dicha maquinaria en las Instalaciones Radioeléctricas del N.A. de AENA.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para la operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser, que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización.

La instalación de antenas emisoras requerirá de un estudio favorable de compatibilidad entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y por la Sociedad de la Información.

Si una vez instalado el emisor o dispositivo, se localizaran en él fuentes perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), lo notificará al propietario, quien vendrá obligado, a sus expensas, a reducir los efectos perturbadores a límites aceptables para dicho Ministerio, o a eliminarlo si fuera necesario y en el plazo que éste señale.

Se recomienda que las fachadas de las edificaciones, dada su cercanía a las Instalaciones Radioeléctricas analizadas, presenten un acabado rugoso que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas y que se eviten las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.

Las instalaciones previstas no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas.

Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas. Igualmente se debe tener en cuenta que las estructuras, instalaciones o edificios que se eleven a una altura superior a 100 metros, en cumplimiento del artículo 8 del citado decreto deberán ser comunicadas a dicha Agencia Estatal, para que se adopten las medidas oportunas.

Cada parcela tendrá una servidumbre por eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura como consecuencia de la limitación de altura impuesta por la Dirección General de Aviación Civil, especificada en el presente artículo.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho de indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Artículo 5.1.9. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de las parcelas edificables mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante banales escalonados.

El espacio libre de las parcelas edificables mantendrá una mayor proporción de suelo no pavimentado. Los pavimentos que se dispongan deberán ser porosos para asegurar la permeabilidad del agua. Se empleará vegetación autóctona y de baja demanda hídrica.

Al menos el 40% del espacio libre común de la parcela será ajardinado, cumpliendo el resto de condiciones del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se mantendrán preferentemente los elementos singulares del arbolado que se ubiquen en el interior de manzanas o parcelas edificables. Si no fuera posible su mantenimiento se procederá, previa autorización municipal, a su trasplante dentro de la misma manzana o parcela.

En el caso de que se dispongan muretes o muros de contención en el lindero de parcelas con zonas verdes, el acabado del mismo en su frente a la zona verde pública será de piedra.

Artículo 5.1.10. RECOGIDA DE BASURAS

En cada manzana o parcela lucrativa la recogida de basuras se centralizará en un único espacio con situación inmediata a la vía pública.

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO**Artículo 5.2.1. USOS Y REMISIÓN AL PLAN GENERAL**

El uso cualificado característico del ámbito del Plan Parcial es el Residencial de vivienda libre.

A efectos de esta Normativa, la clasificación y regulación de los usos -entre los que se incluyen todos los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial-, será la que se expresa en el Título 7, Régimen de los Usos, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por la presente figura de planeamiento.

Entre los usos pormenorizados del Plan Parcial se encuentra el dotacional de Vía Pecuaria, quedando el suelo destinado a este uso calificado como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias – Espacio Libre Protegido". La definición del uso Vía Pecuaria y su marco legal se determina en el artículo 5.2.4 de estas normas.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada uso.

Artículo 5.2.2 USOS PORMENORIZADOS

Los usos que son objeto de regulación por las presentes Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Residencial colectivo
- Residencial unifamiliar
- Servicios Terciarios Comercial
- Dotacional privado
- Dotacional Servicios Colectivos
 - Zona verde
 - Equipamiento
 - Servicio público
 - Servicio colectivo
- Dotacional Vía Pública
- Dotacional Vías Pecuarias

Artículo 5.2.3. ELEMENTOS DE LAS REDES PÚBLICAS

Se entiende por red pública, conforme al artículo 36 de la LSCM 9/2001, el conjunto de equipamientos, servicios e infraestructuras que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Red Supramunicipal, Red General y Red Local.

La categorización y cuantificación de los elementos de las redes públicas que quedan incluidos en el Plan Parcial se realiza en base a la LSCM 9/2001, independientemente de la calificación del suelo asignada por aquél.

Artículo 5.2.4. USO DOTACIONAL VÍA PECUARIA

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo el tránsito ganadero. Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines como es el tránsito de personas y animales, con el fin de permeabilizar el crecimiento residencial de la Solana de Valdebebas y las infraestructuras de transporte mediante pasillos medioambientales.

El uso dotacional Vía Pecuaria se ajustará a lo establecido por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA**CAPÍTULO 6.1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA****Artículo 6.1.1. DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS URBANÍSTICAS**

A efectos de la ordenación pormenorizada del ámbito, el suelo se divide en las zonas o manzanas reguladas en el Capítulo 6.2 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas, delimitadas en el plano O-2.1. "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo".

Artículo 6.1.2. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN CADA ZONA

El régimen urbanístico de aplicación en una determinada parcela vendrá determinado por las condiciones particulares de la zona en la que esté incluida, que detallan la regulación a que han de someterse las edificaciones, los usos y las actividades que se implanten en aquélla, y por las condiciones generales que se establecen en estas Normas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal y la sectorial que fuera de aplicación.

Artículo 6.1.3. OBRAS ADMISIBLES

Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de edificación contempladas en las Secciones segunda y cuarta del Título I, Capítulo 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General y en la presente Normativa.

En particular, se permiten las obras de edificación reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General que hacen referencia a la siguiente clasificación:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de la Zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas y del Plan General.

Artículo 6.1.4. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA Y NIVELES DE CORONACIÓN Y DE PLANTA BAJA

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de coronación será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de cada fachada, pudiendo superarse la altura máxima de coronación establecida en la zona de ordenanza, hasta un máximo de 1,50 metros, sin superar en ningún caso la altura máxima del total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

En cada uno de los cuerpos de edificación o fachadas, a efectos de las condiciones higiénicas y de posición del edificio, la altura de coronación de fachada debe considerarse hasta el nivel de coronación de la última planta. Solo se excluirá la altura de ésta, considerando el nivel de coronación de la planta anterior, siempre y cuando el retranqueo de la última respecto a la anterior sea igual o superior a la diferencia entre ambos niveles, con un mínimo de 3 m.

Los niveles de suelo de planta baja deberán situarse, de forma continua o escalonada, en alturas comprendidas entre más/menos 1,50 metros con relación a las cotas de origen y referencia que resulten de aplicación.

Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la cota de origen y referencia podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación de Estudio de Detalle.

Artículo 6.1.5. RASANTES INDICATIVAS DE ALINEACIONES CON ZONAS VERDES

En el plano "Criterios de Paisaje 3" del anejo 10 "Paisaje urbano" se definen con carácter indicativo las rasantes de la alineación de manzanas o parcelas edificables a zonas verdes públicas con condiciones topográficas singulares. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta con carácter orientativo estas rasantes, sin perjuicio de soluciones que mejoren el contacto entre parcelas edificables y zonas verdes, con criterios de la menor afección a la vegetación de valor existente, accesibilidad y continuidad del espacio público, mantenimiento de los sistemas de drenaje natural y coherencia del paisaje resultante.

Artículo 6.1.6. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES Y ALTURA EN RELACIÓN CON EL ANCHO DE VÍA PÚBLICA

El tratamiento y composición de fachadas es libre, sin necesidad de situarse de manera uniforme en un mismo plano, siempre que el nivel de coronación H de cada escalonamiento cumpla, en su fachada, un retranqueo mínimo de H/2 respecto al eje del viario, respetando el resto de parámetros y condiciones señaladas para la edificación.

Artículo 6.1.7. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Serán compatibles con todos los usos lucrativos, en las condiciones establecidas en esta Norma, los siguientes servicios infraestructurales:

- Centros de transformación de energía eléctrica
- Redes de calor y frío centralizadas de alta eficiencia
- Instalaciones de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, explotación del potencial energético del subsuelo y aprovechamiento energético de residuos o vertidos
- Instalaciones que permitan la reducción de emisiones de la gestión de residuos, como sistemas neumáticos centralizados

Para los usos no lucrativos será de aplicación lo establecido en los artículos 7.13 y 7.14.3 de las NNUU del PGM 97.

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, CLAVE “RUL”**Artículo 6.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 “Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo” con la clave RUL.
2. Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada.
3. El uso cualificado es el residencial en su clase de vivienda y en la categoría unifamiliar.
4. La ordenación de las manzanas conforme al Plan Parcial queda condicionada por las determinaciones generales y particulares de aplicación, entre ellas las señaladas en el artículo 2.9 de las presentes Normas y la definición de su viario interior señalado en las fichas que figuran como anexo complementario a las mismas. Partiendo del trazado de dicho viario interior, se establece un régimen de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y, otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, que comprenderá la superficie del viario interior más la del espacio libre común, con las condiciones siguientes:
 - a) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación unifamiliar y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
 - b) El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.
 - c) Las manzanas ordenadas sujetas a este régimen conforman una unidad urbanística de desarrollo indivisible. No se admiten fraccionamientos en la promoción de las manzanas, que responderán a un Proyecto de Edificación conjunto.
 - d) El número máximo de viviendas será el número entero asignado por manzanas en las presentes normas zonales.

- e) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima.
 - f) La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establece en la presente norma zonal.
 - g) La superficie de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, aquella donde se sitúa la vivienda unifamiliar y la correspondiente al elemento común, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la primera de ellas.
 - h) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada parcela de vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
 - i) La ordenación interior de las manzanas debe generar unidades espaciales de viviendas a las que se accede por vías rodadas interiores a la manzana, en superficie y/o bajo rasante. A este respecto, podrá desarrollarse en las condiciones señaladas en el artículo 6.2.8 una planta bajo rasante para resolver un garaje-aparcamiento e instalaciones al servicio de las edificaciones, común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas. Las rampas y accesos podrán situarse fuera del área de viario interior señalada en las fichas, o modificando su anchura, sin que ello requiera la previa redacción de Estudio de Detalle.
 - j) Las manzanas con linde a zona verde pública dispondrán de accesos peatonales a la misma, tanto desde el elemento común de la parcelación como desde el espacio privativo de las viviendas cuando sea posible, contando como mínimo con un acceso desde el elemento común.
5. Se admiten configuraciones de ordenación interior de las manzanas distintas a las fijadas por el Plan Parcial, las cuales deberán ser definidas mediante Estudio de Detalle con las siguientes condiciones específicas:
- a) El Estudio de Detalle comprenderá una manzana completa que además conformará una unidad urbanística de desarrollo indivisible mediante un Proyecto de Edificación conjunto, sin que pueda fraccionarse su promoción.
 - b) Las parcelas resultantes deberán tener alineación a vía pública. Excepcionalmente, si esto no fuera posible en algún caso, podrán resolverse parcelas interiores mediante un espacio interpuesto que asegure su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos donde necesariamente dicho espacio dará frente, cumpliendo las condiciones del artículo 6.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - c) No se admiten accesos directos individuales de vehículos a las viviendas unifamiliares desde la vía pública.
 - d) Se admite un máximo de cuatro accesos rodados al interior de la manzana, con una separación mínima de 50 metros entre ellos.
 - e) Las manzanas con linde a zona verde pública dispondrán de accesos peatonales a la misma, tanto desde el elemento común de la parcelación como desde el espacio privativo de las viviendas cuando sea posible, contando como mínimo con un acceso desde el elemento común.
 - f) Se debe mantener en cualquier caso la superficie mínima de espacio libre común señalado en la presente normativa, así como sus condiciones de regulación.
 - g) La altura de la edificación está en todo caso limitada por las condiciones de las servidumbres aeronáuticas y las del propio Plan Parcial, tanto en la medición como en el número de plantas. En cuanto a las condiciones de las servidumbres aeronáuticas, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito, incluidos todos sus elementos, así como el gálibo de viario o de vía férrea, no podrán superar una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno.

- h) No se podrá superar la longitud máxima de fachada continua señalada en la presente normativa.
- i) Serán de aplicación el resto de condiciones señaladas por el Plan Parcial.

No será necesaria la redacción de Estudio de Detalle cuando se trate de ajustes puntuales y de escasa entidad que puedan introducir de forma justificada los proyectos de parcelación y urbanización del elemento común de la manzana para adaptarse a la topografía, mejorar las condiciones de maniobra en el viario interior o facilitar la implantación de aparcamientos subterráneos de acuerdo con la normativa del Plan Parcial. Salvo en los referidos ajustes, en el resto del trazado se deberá mantener la directriz del viario interior definido en las fichas de condiciones complementarias.

- 6. Para lo no regulado en la presente norma zonal, o en caso de necesidades de interpretación, será de aplicación la norma zonal 8, Edificación en vivienda unifamiliar, de las normas urbanísticas del Plan General, con carácter supletorio.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.2.2. PARCELA MÍNIMA

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.2.3. CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen una superficie mínima de parcela de 800 m².

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su linderos frontal tendrá una longitud mínima de 9 metros.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

Artículo 6.2.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Retranqueos:

La separación entre el plano de fachada y el eje del viario público o interior al que de frente será igual o superior a H/2, siendo H la altura de coronación, y en todo caso guardará una separación mínima de 4 metros respecto a la alineación oficial exterior y/o alineación interior o privada a viario.

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial a zona verde pública será igual o superior a 4 metros.

2. Separación a linderos de parcela:

La separación de las fachadas a los linderos laterales y testero será igual o superior a H/2, siendo H la altura de coronación, y en todo caso guardará una separación mínima de 4 metros. En el caso de linderos con parcelas de DPCT la separación mínima será de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales en las condiciones siguientes conforme al artículo 6.3.13 de las normas urbanísticas del Plan General:

1. Adosándose al linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
2. Adosándose al linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6.2.5. OCUPACIÓN

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- En plantas sobre rasante: el 40% de la superficie de la parcela edificable.

- En plantas bajo rasante: el 50% de la superficie de la parcela edificable, en una sola planta, conforme al criterio establecido en el Acuerdo de la CSPG nº 203 para el artículo 8.8.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en cualquier posición en la parcela.

Artículo 6.2.6. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

Las edificabilidades máximas en valor absoluto y el número máximo de viviendas asignadas por manzanas serán las especificadas en el siguiente cuadro:

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e)	C Indicativo (m ² e / m ² s)	Nº MÁX. DE VIVIENDAS
RUL	1	13.203,00	3.432,78	0,26	14
	2	15.975,00	4.153,50	0,26	16
	3	15.806,00	4.109,56	0,26	15
	4	15.328,00	3.985,28	0,26	15
	5	20.443,00	5.315,18	0,26	20
	6	11.141,00	2.896,66	0,26	10
	7	18.794,00	4.886,44	0,26	18
	8	22.037,00	5.729,62	0,26	24
	9	15.567,00	4.047,42	0,26	14
	10	7.909,00	2.056,34	0,26	8
	11	12.137,00	3.155,62	0,26	13
	12	10.735,00	2.791,10	0,26	12
	13	7.981,00	2.075,06	0,26	8
	14	14.075,00	3.659,50	0,26	15
	15	9.898,00	2.573,48	0,26	10
	16	16.380,00	4.258,80	0,26	18
TOTAL		227.409,00	59.126,34	0,26	230

No se podrá aumentar el número máximo de viviendas.

Artículo 6.2.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación no podrá superar una altura de 3 plantas, ni una altura de coronación de 12 m, medidos desde la cota de origen y referencia. Así mismo, no podrá superar en ningún caso la altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

La planta tercera podrá ocupar una superficie máxima construida del 50% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, con un mínimo de 3 m. Por encima de la planta tercera no se admiten áticos.

Artículo 6.2.8. VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS

Los viarios interiores comunes de carácter privado deberán tener un ancho no inferior a 3 metros para los viarios peatonales y 7 metros para viarios rodados.

La superficie del espacio libre común será igual o superior al 5 % del total de superficie de la manzana, y su forma permitirá la inscripción en planta de un círculo de veinte (20) metros de diámetro. Deberá situarse, cuando sea posible, preferentemente en la proximidad de zonas verdes públicas.

El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre. Se admiten construcciones asociadas a los usos del espacio libre, tales como pérgolas, cenadores, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios u otras similares, siempre observando las condiciones de retranqueo y separación a linderos. Sobre el espacio libre común podrá materializarse una edificabilidad máxima del 10% del total de la manzana o unidad urbanística equivalente a la que de servicio.

Dicho espacio libre podrá configurarse mediante una estructura de espacios abiertos o más acotados, como una secuencia espacial de plazas interiores e itinerarios peatonales.

El elemento común de la parcelación suma del viario interior y del espacio libre común, podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones o aseos y similares. Su cubierta, cuando quede bajo áreas no pavimentadas del espacio libre, permitirá la plantación y mantenimiento de especies

vegetales conforme a las condiciones del artículo 6.10.20.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Tanto los espacios libres comunes de las manzanas, así como los contiguos a la vivienda unifamiliar, mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante banales escalonados con incrementos de cota no superiores a ciento cincuenta (150) centímetros.

Todos los espacios libres, comunes y privados, mantendrán una mayor proporción de suelo no pavimentado y deberán ajardinarse al menos en un 40% de su superficie, cumpliendo el resto de condiciones del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las manzanas con linde a zona verde pública dispondrán de accesos peatonales a la misma, tanto desde el espacio privativo de las viviendas cuando sea posible como desde el elemento común de la parcelación, contando como mínimo con un acceso desde este último.

Las parcelas resultantes con alineación oficial dispondrán de un acceso peatonal desde la misma, salvo imposibilidad por condicionantes topográficos del mismo, al margen de otros que se puedan disponer desde el interior de la manzana.

La localización de estos accesos se definirá mediante un proyecto conjunto de cerramientos perimetrales por manzana, el cual formará parte del proyecto de edificación unitario de la misma. Se debe mantener un criterio de uniformidad para su disposición.

Los despachos profesionales domésticos y los talleres domésticos, en caso de su implantación, contarán con acceso peatonal desde la alineación oficial, siendo condición necesaria para su habilitación.

Se establecerán sistemas de control y vigilancia que aseguren la percepción de seguridad en aquellos espacios interpuestos en los que se ubique el acceso a las viviendas.

Artículo 6.2.9. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA MANZANA Y/O PARCELA

Se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos edificables o fracción.

Se prohíbe el acceso directo a los garajes de cada vivienda desde la vía pública. Se resolverá siempre desde el viario interior privado, el cual puede disponerse en superficie o bajo rasante.

Los aparcamientos podrán resolverse sobre y/o bajo rasante, de forma común para cada manzana, como dotación individualizada por vivienda o con soluciones mixtas.

Artículo 6.2.10. SALIENTES PERMITIDOS

Se permite sobresalir del área de movimiento de la edificación según lo dispuesto en el artículo 6.6.19. de las normas del Plan General.

Se permite sobresalir del área de movimiento de la edificación con vuelos, parasoles y otros elementos de protección que mejoren el comportamiento bioclimático de la edificación, ocupando el espacio de retranqueo a la alineación oficial, al viario interior o al lindero testero, con un máximo de 1 m.

Artículo 6.2.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

La fachada o el conjunto continuo de planos de fachada no superarán una longitud máxima de 48 metros.

El cerramiento de parcelas en la alineación exterior se resolverá de forma unitaria por manzanas, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura máxima del cerramiento será de 1,80 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera.
2. Se podrá resolver con alguna de las siguientes composiciones, sin poder alternarlas:
 - a) Cerramiento ligero abierto (enrejados, mallas, celosías, etc., con un porcentaje de huecos mayor o igual al 50%) o transparente con vegetación por la cara interior.
 - b) Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 0,90m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera, complementado con cerramiento ligero abierto o transparente hasta la altura máxima permitida.

En las manzanas con linde a la zona verde pública, el cerramiento en esta situación se resolverá con alguna de las siguientes composiciones:

- a) Cerramiento vegetal, hasta una altura máxima de 1,50 m., con malla de protección interior opcional.
- b) Con murete hasta 90 cm. de altura máxima, pudiendo completarse hasta 1,50m con cerramiento vegetal en las condiciones anteriores.
- c) Con muros de contención, si fueran necesarios por las condiciones topográficas, con una altura máxima de 1,50 m, pudiendo suplementarse, desde su coronación, con cualquiera de las soluciones de cerramiento descritas en los epígrafes a y b precedentes.

En el caso de que se disponga muretes o muros de contención, el acabado del mismo a la zona verde pública será de piedra.

Los cerramientos a alineaciones interiores, en caso de existir, se resolverán con vallas ligeras o elementos vegetales, con una altura máxima de 1,50 m.

La separación entre linderos laterales de parcelas será de elementos vegetales, con una altura no mayor a 1,80 m, pudiendo reforzarse con mallas metálicas.

Cuando sea necesaria una adaptación a la topografía del terreno mediante aterrazamientos y/o bancales, sobre los linderos laterales se podrán disponer muretes bajos de contención y adaptación, sin poder elevarse o deprimirse en ningún punto más de 1,50 m respecto al nivel existente del terreno, salvo situaciones particulares de pendiente superior al 6%, debidamente justificadas. La altura máxima del cerramiento será en cualquier caso igual o inferior a 1,80 m en cada tramo medida desde la coronación del muro de contención.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 6.2.12. USOS COMPATIBLES

1. USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las normas del Plan General.

Los despachos profesionales se regularán según el artículo 7.3.9 de las normas del Plan General.

Los talleres domésticos se regularán según lo indicado en el artículo 7.3.10 de las normas del Plan General, y se admiten sólo en situaciones con posibilidad de acceso peatonal directo desde la vía pública.

Los servicios infraestructurales privados señalados en el artículo 6.1.7 se limitan en posición a situación de planta baja e inferior a la baja, a excepción de los sistemas de captación, como paneles solares o similares.

2. USO ALTERNATIVO:

Dotacional en edificio exclusivo, por unidad de vivienda unifamiliar y en situaciones con posibilidad de acceso peatonal directo desde la vía pública.

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA, CLAVE "RC"

Artículo 6.3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con la clave RC.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.
3. El uso cualificado es el residencial en la clase de vivienda y en la categoría de colectiva.

Se definen tres clases de viviendas colectivas en función de su régimen de protección:

RC VPPB: en régimen de protección pública de precio básico.

RC VPPL: en régimen de protección pública de precio limitado.

RCL: viviendas sin ningún tipo de protección pública.

4. Para lo no regulado en la presente norma zonal, o en caso de necesidades de interpretación, será de aplicación la norma zonal 5, Edificación en bloques abiertos, de las normas urbanísticas del Plan General, con carácter supletorio.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.3.2. PARCELA MÍNIMA

Son condiciones de parcela mínima las establecidas por el Plan, pudiendo construirse cualquier manzana o parcela de las ordenadas por el plan parcial, independientemente de su superficie y forma, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.3.3. CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Las unidades resultantes de futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 4.500 metros cuadrados.
2. Su linderos frontal tendrá una longitud mínima de 25 metros.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 25 metros.
4. Las manzanas o parcelas que no permitan el cumplimiento de las anteriores condiciones se consideran indivisibles.

Las parcelas, RCL8 y RCL9, aún permitiendo el cumplimiento de las anteriores condiciones, son, por sus características, indivisibles.

Artículo 6.3.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. RETRANQUEOS

La edificación guardará una separación a alineación exterior igual o superior a H/2 al eje del viario, siendo H la altura de coronación y en todo caso igual o superior a 5 metros, a excepción de:

- En aquellas manzanas en las que en las Fichas de Determinaciones y Parámetros Generales se señala "alineación obligatoria para usos complementarios en planta baja", en las que estos usos se situarán en dicho nivel formando un cuerpo de edificación que responderá a un proyecto unitario que, aún sin agotar toda la longitud definida, configure frentes completos de manzana. La fachada de las plantas superiores a la baja cumplirá el retranqueo de H/2 al eje del viario con un mínimo de 5 m, salvo en las manzanas RC VPPL 4 y RCL 10, en las que toda la edificación podrá situarse en cualquier posición, incluso sobre la alineación oficial, cumpliendo solamente la separación de H/2 al eje del viario y la condición de "alineación obligatoria para usos complementarios en planta baja". En relación con H, altura de coronación, se aplicará para estas dos manzanas lo establecido en el artículo 6.3.7 de estas normas.
- En el espacio del retranqueo podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 3 metros por 3 metros y altura de coronación inferior a 3,5 metros, no computando a efectos de superficie edificada ni de ocupación.

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial a zona verde pública será igual o superior a 5 metros.

2. SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación a linderos laterales y testeros será igual o superior a H/2 de su altura de coronación, con un mínimo de 5 m. En el caso de linderos con parcelas de DPCT la separación mínima será de 5m.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela sólo cuando las parcelas lindantes sean de vivienda colectiva y en las condiciones siguientes conforme al artículo 6.3.13 de las normas urbanísticas del Plan General:

- Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
- Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4), con mínimo de 4 metros.

Podrá reducirse respetando los valores mínimos absolutos cuando se garantice la correcta iluminación y asoleo (se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre).

Artículo 6.3.5. OCUPACIÓN

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- En plantas sobre rasante: el 55% de la superficie de la parcela edificable.
- En plantas bajo rasante: el 65% de la superficie de la parcela edificable, en cualquier posición.

Artículo 6.3.6 EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Las edificabilidades máximas en valor absoluto y el número máximo de viviendas asignadas por manzanas serán las especificadas en el siguiente cuadro:

CLAVE DE REGULACIÓN /CLASE	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e)	C indicativo (m ² e/m ² s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
RC VPPB	1	10.068,00	7.853,04	0,78	87
	2	11.860,00	9.250,80	0,78	103
	3	21.341,00	16.645,98	0,78	185
	4	13.080,00	10.202,40	0,78	114
	Subtotal	56.349,00	43.952,22		489
RC VPPL	1	4.664,00	3.637,92	0,78	27
	2	5.272,00	4.112,16	0,78	30
	3	6.877,00	5.364,06	0,78	40
	4	8.793,00	6.858,54	0,78	51
	Subtotal	25.606,00	19.972,68		148
RCL	1	16.918,00	13.196,04	0,78	78
	2	6.186,00	4.825,08	0,78	29
	3	3.301,00	2.574,78	0,78	15
	4	3.247,00	2.532,66	0,78	15
	5	6.574,00	5.127,72	0,78	30
	6	6.018,00	4.694,04	0,78	28
	7	9.806,00	7.648,68	0,78	45
	8	17.591,00	13.720,98	0,78	81
	9	15.465,00	12.062,70	0,78	73
	10	10.249,00	7.994,22	0,78	47
	11	18.005,00	14.043,90	0,78	85
Subtotal	113.360,00	88.420,80		526	
TOTAL	195.315,00	152.345,70	0,78	1.163	

No se podrá aumentar el número máximo de viviendas.

Artículo 6.3.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación no podrá superar la altura máxima de 4 plantas, ni una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

La planta cuarta podrá ocupar una superficie máxima construida del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, con un mínimo de 3 m. Por encima de la planta cuarta no se admiten áticos.

En el caso de las fachadas de la edificación de las manzanas RC VPPL 4 y RCL 10 que se sitúen sobre la alineación oficial exterior, el nivel máximo de coronación de estas fachadas será igual o inferior al ancho de la vía pública a la que da frente. Sobre dicha altura se admiten, hasta la altura total máxima de 15 metros sobre el terreno, cuerpos edificados y retranqueos en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

Artículo 6.3.8. ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS

El espacio libre podrá ocuparse por construcciones auxiliares tales como cubiertas ligeras para aparcamiento, pérgolas, aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, salas comunitarias, gimnasios, etc.

La edificabilidad materializada en usos que computen sobre el espacio libre será igual o inferior al 7% del total de la edificabilidad de la manzana o parcela. Estas edificaciones no superarán una altura de una (1) planta ni de 3,50 m de altura de coronación, respetando el resto de condiciones particulares y generales de esta ordenanza.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, las condiciones de seguridad y protección contra incendios se regularán según el CTE o normativa vigente que lo sustituya.

Artículo 6.3.9. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos edificables o fracción.

Las viviendas colectivas dispondrán de cuarto de bicicletas, coches de niños y personas con movilidad reducida, que no computarán a efectos de superficie edificada, debiendo ajustarse en dimensión a su capacidad y funcionalidad.

Artículo 6.3.10. SALIENTES PERMITIDOS

Se permite sobresalir del área de movimiento de la edificación según lo dispuesto en el artículo 6.6.19. de las normas del Plan General.

Se permite sobresalir del área de movimiento de la edificación con vuelos, parasoles y otros elementos de protección que mejoren el comportamiento bioclimático de la edificación, ocupando el espacio de retranqueo a la alineación o a los linderos, con un máximo de 1 m.

Artículo 6.3.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 80 metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a 100m.

El cerramiento de parcelas en la alineación exterior se resolverá de forma unitaria, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura máxima del cerramiento será de 1,80 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera. Se podrá resolver con:
 - a) Cerramiento ligero abierto (enrejados, mallas, celosías, etc., con un porcentaje de huecos mayor o igual al 50%) o transparente, con vegetación por la cara interior.
 - b) Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 0,90 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera del viario público, complementado con cerramiento ligero abierto o transparente hasta la altura máxima permitida.
2. En las manzanas con linde a zona verde pública, el cerramiento en estos linderos se resolverá con alguna de las siguientes composiciones:
 - a) Cerramiento vegetal, hasta una altura máxima de 1,50 m., con malla de protección interior opcional.
 - b) Con murete hasta 90 cm. de altura máxima, pudiendo completarse hasta la altura de 1,50m. con cerramiento vegetal en las condiciones anteriores.

- c) Con muros de contención, si fueran necesarios por las condiciones topográficas, con una altura máxima de 1,50 m, pudiendo suplementarse, desde su coronación, con cualquiera de las soluciones de cerramiento descritas en los epígrafes a y b precedentes.

En el caso de que se dispongan muretes o muros de contención, el acabado del mismo a las zonas verdes públicas será de piedra.

La separación entre linderos laterales de parcelas será de elementos vegetales, con una altura no mayor a 1,80 m, pudiendo reforzarse con mallas metálicas.

Cuando sea necesaria una adaptación a la topografía del terreno mediante aterrazamientos y/o banales, sobre los linderos laterales se podrán disponer muretes bajos de contención y adaptación, sin poder elevarse o deprimirse en ningún punto más de 1,50 m respecto al nivel existente del terreno, salvo situaciones particulares de pendientes superiores al 6%, debidamente justificadas. La altura máxima del cerramiento será en cualquier caso igual o inferior a 1,80 m en cada tramo medida desde la coronación del muro de contención.

Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del principal se resolverá su acceso, en el caso de acotarse el espacio privado, disponiendo en el límite de éste jardineras, elementos vegetales o cancelas de 90 cm de altura como máximo, que no impidan la permeabilidad desde el espacio público.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 6.3.12. USOS COMPATIBLES

1. USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del Plan General.

Los servicios infraestructurales privados señalados en el artículo 6.1.7 se limitan en posición a situación de planta baja e inferior a la baja, a excepción de los sistemas de captación, como paneles solares o similares.

2. USO COMPLEMENTARIO

- Terciario:

- Oficinas en planta inferior a la baja y baja.
- Comercial en su categoría de pequeño comercio en planta inferior a la baja, y baja, en las condiciones que más adelante se regulan.
- Comercial en su categoría de mediano comercio en planta inferior a la baja, y baja, sólo en parcelas con frente al viario principal interno distribuidor, W3, en las condiciones que más adelante se regulan.
- Recreativo en categoría i), ii) y iii), en planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios en planta inferior a la baja y baja.

- Dotacional en planta inferior a la baja y baja.

- Industrial en su categoría de servicios empresariales en situación de planta inferior a la baja y baja.

Los usos complementarios en vivienda colectiva sólo podrán implantarse en los frentes de manzana o parcela a viario público con acceso independiente desde el mismo y guardando relación con el espacio público en las condiciones del artículo 6.3.11.

En las "fichas de Determinaciones y parámetros generales" incluidas en el anexo a las presentes normas se indica la posición de implantación de estos usos en manzanas o parcelas con frente a la calle central y al entorno del centro cívico.

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, en varias plantas y manteniendo las limitaciones de altura máxima señaladas en la norma zonal, siempre en la proporción correspondiente calculada sobre la superficie edificada del uso principal ya materializada.

2. USOS ALTERNATIVOS

- Terciario de Oficina u Hospedaje, en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL, CLAVE "STC"**Artículo 6.4.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados el suelo" con la clave STC.
2. El uso cualificado es el de servicios terciarios en la clase comercial.
3. La tipología edificatoria es libre.
4. Para lo no regulado en la presente norma zonal, o en caso de necesidades de interpretación, será de aplicación la norma zonal 5, Edificación en bloques abiertos, de las normas urbanísticas del Plan General, con carácter supletorio.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 6.4.2. PARCELA MÍNIMA**

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela ordenada por el plan cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Para futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, la parcela mínima será de 3.000 m².

Las unidades resultantes de futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El frente mínimo será de 20 metros.
- Se podrá inscribir en la parcela un círculo de diámetro mayor o igual a 20 metros.

Artículo 6.4.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**1. ALINEACIÓN**

La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a H/2 de la altura de coronación de la edificación respecto al eje de la vía pública al que hace frente la parcela, pudiendo posicionarse sobre la alineación oficial si cumple la anterior condición.

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial a zona verde pública será igual o superior a 5 metros.

Si la fachada de la edificación no se sitúa sobre la alineación en la manzana STC-1, el espacio de retranqueo resultante no podrá vallarse, debiendo tratarse como continuidad del espacio público con el que limite, sin barreras de ningún tipo. En relación con H, altura de coronación, se aplicará para esta manzana lo establecido en el artículo 6.4.7 de estas normas.

2. LINDEROS O TESTERO

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación respecto a todos los linderos de H/2 respecto a la altura de coronación, con mínimo de 5 metros, a excepción de linderos con parcelas de DPCT sobre los cuales podrá situarse la edificación.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones siguientes conforme al artículo 6.3.13 de las normas urbanísticas del Plan General:

- Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
- Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA

Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de origen y referencia. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a 9 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables o de actividad comercial.
- Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4), con mínimo de 4 metros.

Artículo 6.4.5. OCUPACIÓN

No se establecen limitaciones a la ocupación de las parcelas sobre rasante, más allá de las derivadas de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación.

Bajo rasante la ocupación podrá ser de la totalidad de la parcela.

Artículo 6.4.6. EDIFICABILIDAD

Las edificabilidades máximas en valor absoluto asignadas por manzanas se definen en el siguiente cuadro:

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e)	C (m ² e / m ² s) indicativo
STC	1	7.350,00	5.145,00	0,70
	2	4.737,00	3.315,90	0,70
TOTAL		12.087,00	8.460,90	0,70

Artículo 6.4.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de 4 plantas y la edificación no podrá superar una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.)

La planta cuarta podrá ocupar una superficie máxima construida del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, con un mínimo de 3 m. Por encima de la planta cuarta no se admiten áticos.

Artículo 6.4.8. ESPACIOS LIBRES, PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Se garantizarán al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, bajo rasante.

En la manzana STC 1 los espacios de retranqueo resultantes, si fuera el caso, no podrán vallarse, debiendo tratarse como continuidad del espacio público con el que limite, sin barreras de ningún tipo.

Para la parcela STC 2 el cerramiento en la alineación exterior se resolverá de forma unitaria, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura máxima del cerramiento será de 1,80 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera. Se podrá resolver con:
 - a) Cerramiento ligero abierto (enrejados, mallas, celosías, etc., con un porcentaje de huecos mayor o igual al 50%) o transparente, con vegetación por la cara interior.

- b) Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 0,90 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera del viario público, complementado con cerramiento ligero abierto o transparente hasta la altura máxima permitida.
2. En linde a zona verde pública el cerramiento se resolverá con alguna de las siguientes composiciones:
 - a) Cerramiento vegetal, hasta una altura máxima de 1,50 m., con malla de protección interior opcional.
 - b) Con murete hasta 90 cm. de altura máxima, pudiendo completarse hasta la altura de 1,50m. con cerramiento vegetal en las condiciones anteriores.
 - c) Con muros de contención, si fueran necesarios por las condiciones topográficas, con una altura máxima de 1,50 m, pudiendo suplementarse, desde su coronación, con cualquiera de las soluciones de cerramiento descritas en los epígrafes a y b precedentes.

En el caso de que se dispongan muretes o muros de contención, el acabado del mismo a las zonas verdes públicas será de piedra.

En la parcela STC 2, los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por instalaciones de ningún tipo.

SECCIÓN 2 CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 6.4.9 USOS COMPATIBLES

1. USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del Plan General.

Los servicios infraestructurales privados señalados en el artículo 6.1.7 se limitan en posición a situación de planta baja e inferior a la baja, a excepción de los sistemas de captación, como paneles solares o similares.

2. USO COMPLEMENTARIO

Terciario de Oficinas, Recreativo y otros servicios terciarios, en cualquier situación.

Equipamiento en todas sus clases en todas las plantas, en cualquier situación.

Industrial en su categoría de industria artesanal y servicios empresariales, en cualquier situación.

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, en varias plantas y manteniendo las limitaciones de altura máxima señaladas en la norma zonal, siempre en la proporción correspondiente calculada sobre la superficie edificada del uso principal ya materializada.

Artículo 6.4.10 USOS PROHIBIDOS

Residencial.

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO SERVICIOS COLECTIVOS, CLAVE "DP SC"

Artículo 6.5.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con la clave DP SC.
2. La tipología edificatoria es libre.
3. Su uso cualificado es el dotacional de Servicios Colectivos en sus clases de Deportivo y Equipamiento, nivel de implantación privado, definidos en el PGOUM (artículo 7.7.1 y 7.7.2 de sus NNUU).
4. Para lo no regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la norma zonal 5 del Plan General, Edificación en Bloques Abiertos, con carácter supletorio.

SECCIÓN 1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 6.5.2. PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m².

Artículo 6.5.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

Las unidades resultantes de futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) el frente mínimo será de 30 metros.
- b) se podrá inscribir en la parcela un círculo de diámetro mayor o igual a 30 metros.

Artículo 6.5.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**1. ALINEACIÓN**

La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial a vía pública será igual o superior a H/2 de la altura de coronación de la edificación respecto al eje de la vía pública al que hace frente la parcela, pudiendo posicionarse sobre la alineación oficial si cumple la anterior condición.

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial a zona verde pública será igual o superior a 5 metros.

2. LINDEROS

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero lateral o testero correspondiente, con mínimo de 5 metros, a excepción de linderos con parcelas de DPCT sobre los cuales podrá situarse la edificación.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones siguientes conforme al artículo 6.3.13 de las normas urbanísticas del Plan General:

- Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
- Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
- Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA

Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de origen y referencia. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4), con mínimo de 4 metros.

Podrá reducirse respetando los valores mínimos absolutos cuando se garantice la correcta iluminación y asoleo en las piezas habitables (se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la

fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre).

Artículo 6.5.5 OCUPACIÓN

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del 60%, en cualquier posición, a excepción de las parcelas para infraestructura eléctrica (centros de transformación y de reparto), para las cuales se admite una ocupación del 100% bajo rasante.

Artículo 6.5.6 EDIFICABILIDAD

Las edificabilidades máximas en valor absoluto se establecen para cada manzana o parcela en el siguiente cuadro:

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e)	C (m ² e/m ² s) indicativo
DP SC	1	10.006,00	6.804,08	0,68
	2	41.937,00	28.517,16	0,68
	3	12.334,00	8.387,12	0,68
	4	8.859,00	6.024,12	0,68
	5	29.418,00	20.004,23	0,68
	TOTAL	102.554,00	69.736,71	0,68

Artículo 6.5.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de 4 plantas y la edificación no podrá superar una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

La planta cuarta podrá ocupar una superficie máxima construida del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, con un mínimo de 3 m. Por encima de la planta cuarta no se admiten áticos.

Artículo 6.5.8. ESPACIOS LIBRES, PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Se garantizarán 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, a excepción de los usos educativos, para los cuales será de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables.

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones de la zona RC definidas en el artículo 6.3.11, salvo que por las características de la dotación se justifique una solución distinta de los mismos.

Los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por instalaciones de ningún tipo.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 6.5.9. USOS COMPATIBLES

1. PROPORCIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES

La superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada en dicho edificio o conjunto edificatorio. De este porcentaje, un máximo del veinte por ciento (20%) podrá ser asignado a usos complementarios, quedando al menos un cinco por ciento (5%) para asociados.

En cualquier caso, se estará a lo señalado en el artículo 7.2.8. de las normas urbanísticas del Plan General.

2. USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del Plan General.

Los servicios infraestructurales privados señalados en el artículo 6.1.7 se limitan en posición a situación de planta baja e inferior a la baja, a excepción de los sistemas de captación, como paneles solares o similares.

3. USO COMPLEMENTARIO**- Terciario:**

- Oficinas en cualquier situación.
- Comercial en su categoría de pequeño comercio, en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo en categorías i) e ii), en planta inferior a la baja, baja y primera, y categoría iii), en planta inferior a la baja y baja.
- Hospedaje en cualquier situación.

- Industrial en sus categorías de industria artesanal y servicios empresariales en situación de planta inferior a la baja y baja.

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, en varias plantas y manteniendo las limitaciones de altura máxima señaladas en la norma zonal, siempre en la proporción correspondiente calculada sobre la superficie edificada del uso principal ya materializada.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES, CLAVE "DP CT"**Artículo 6.6.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2. 1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con la clave DP CT.
2. Su uso cualificado es el dotacional de servicios infraestructurales, en su clase de energía eléctrica, conforme al artículo 7.13.1 del PGOUM, de carácter privado, para instalaciones de suministro eléctrico, centros de reparto y de transformación.
3. Su tipología corresponde a edificación enteramente subterránea.
4. Para lo no regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General para el uso dotacional de servicios infraestructurales y sus condiciones particulares, en especial en los artículos 7.13.4., 7.13.5. y 7.13.8. de las mismas.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 6.6.2. PARCELA MÍNIMA**

Parcelas indivisibles y de dimensiones sujetas a sus necesidades funcionales.

Artículo 6.6.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación sólo podrá situarse bajo rasante, a excepción de acometidas, instalaciones auxiliares o registros en superficie por necesidades funcionales, y en cualquier posición.

Artículo 6.6.4. OCUPACIÓN

Sólo se admite ocupación bajo rasante, con el 100% de la parcela, a excepción de accesos de registro y mantenimiento que ocuparán sobre rasante la superficie funcionalmente necesaria.

Artículo 6.6.5. EDIFICABILIDAD

No se asigna edificabilidad.

Artículo 6.6.6. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Se asigna la siguiente superficie por parcelas:

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)
DP CT	6	68,00
	7	119,00
	8	135,00
	9	134,00
	10	60,00
	11	66,00
	12	103,00
	13	63,00
	14	73,00
	15	61,00
	16	102,00
	17	62,00
	18	103,00
	19	66,00
20	77,00	
21	114,00	
22	79,00	
23	144,00	
TOTAL		1.629,00

Artículo 6.6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones de la zona RC definidas en el artículo 6.3.11, salvo que por las características de la dotación se justifique una solución distinta de los mismos.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS USOS
Artículo 6.6.7. USOS COMPATIBLES

Se estará a lo dispuesto en el capítulo 7.13 de las normas urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VÍA PECUARIA, CLAVE “RS VP”
Artículo 6.7.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 “Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo” con la clave RS VP “Red Supramunicipal Vías Pecuarias – Espacio Libre Protegido”.
- Su uso cualificado es de vía pecuaria.

Artículo 6.7.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de las presentes normas, así como a la legislación sectorial que resulte de aplicación al ser una dotación pública de carácter supramunicipal y, en particular, a lo establecido por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6.7.3. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA VÍA PECUARIA

CLAVE DE REGULACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)
RS VP	26.942,00
TOTAL	1.629,00

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS, CLAVES “VS RG”, “VS RGH”, “VS RGDPH”, “VB RL”, “VB DPH”, “EB RL”, “SB RL” Y “SC RL”.
Artículo 6.8.1. CONDICIONES GENERALES

Son manzanas y/o parcelas de uso de dotaciones públicas de servicios colectivos. Para lo no regulado en las presentes normas se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General para el uso dotacional de servicios colectivos y sus condiciones particulares según los

capítulos 7.8, 7.9, 7.10 y 7.11 de las mismas, así como al artículo 7.5.35 en cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento.

Artículo 6.8.2. ZONAS VERDES

Artículo 6.8.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con las claves VS y VB.
- El uso cualificado es zona verde con las siguientes categorías:
 - zona verde singular (VS RG),
 - zona verde singular con hábitat protegido (VS RGh),
 - zona verde singular con dominio público hidráulico delimitado (VS DPH),
 - zona verde básica (VB RL), y
 - zona verde básica con dominio público hidráulico delimitado (VB DPH).

Para la zona verde con hábitat protegido (VS RGh) es de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.5 de las presentes normas.

Para las zonas verdes con dominio público hidráulico delimitado (VS DPH y VB DPH), será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2., así como la legislación sectorial de aplicación.
- La regulación de esta zona se remite al Título 7 de las normas urbanísticas del Plan General y en particular al Capítulo 7.8, con las precisiones normativas del presente Plan Parcial.

Artículo 6.8.2.2. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA ZONA VERDE

Se asigna la siguiente superficie por parcelas:

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)
VS RGh	1	29.578,00
VS RG	1	5.208,00
	2	78.134,00
	3	7.069,00
Total VS RG		119.989,00
VB RL	1	13.742,00
	2	29.434,00
	3	1.953,00
	4	3.523,00
	5	2.500,00
	6	1.571,00
	7	4.784,00
	8	65.158,00
	9	33.127,00
	10	2.966,00
	11	4.675,00
	12	9.185,00
Total VB RL		172.618,00
TOTAL		292.607,00

Artículo 6.8.3. EQUIPAMIENTO

Artículo 6.8.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con la clave EB RL.
- El uso cualificado es dotacional de servicios colectivos en la clase de equipamiento básico que, en su categoría de Bienestar Social, incluirá también las tipologías de centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para personas destinatarias de los servicios sociales.
- La regulación de esta zona se remite al Título 7 de las normas urbanísticas del Plan General y en particular al Capítulo 7.10, con las precisiones normativas del presente Plan

Parcial. Las condiciones de altura de la edificación y edificabilidad máxima se regirán por los siguientes artículos.

- Con carácter supletorio se establece la regulación de la Norma Zonal 5 en su grado 3º de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.8.3.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación no podrá superar una altura de 4 plantas, ni una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

La planta cuarta podrá ocupar una superficie máxima construida del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, con un mínimo de 3 m. Por encima de la planta cuarta no se admiten áticos.

Artículo 6.8.3.3. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA EQUIPAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e)	C (m ² e/m ² s) indicativo
EB RL	3	20.032,00	28.044,80	1,40

Artículo 6.8.3.4. ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones de la zona RC definidas en el artículo 6.3.11, salvo que por las características de la dotación se justifique una solución diferente de los mismos.

Los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por instalaciones de ningún tipo.

Artículo 6.8.4. SERVICIO PÚBLICO

Artículo 6.8.4.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con la clave SB RL.
- El uso cualificado es dotacional de servicios colectivos en la clase de servicio público básico.
- La regulación de esta zona se remite al Título 7 de las normas urbanísticas del Plan General y en particular al Capítulo 7.11, con las precisiones normativas del presente Plan Parcial. Las condiciones de altura de la edificación y edificabilidad máxima se regirán por los siguientes artículos.
- Con carácter supletorio se establece la regulación de la Norma Zonal 5 en su grado 3º de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.8.4.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación no podrá superar una altura de 4 plantas, ni una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

La planta cuarta podrá ocupar una superficie máxima construida del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas, con un mínimo de 3 m. Por encima de la planta cuarta no se admiten áticos.

Artículo 6.8.4.3. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA SERVICIO PÚBLICO Y EDIFICABILIDAD

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e)	C (m ² e/m ² s) indicativo
SB RL	4	3.087,00	4.321,80	1,40

Artículo 6.8.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones de la zona RC definidas en el artículo 6.3.11, salvo que por las características de la dotación se justifique una solución diferente de los mismos.

Los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por instalaciones de ningún tipo.

Artículo 6.8.5. SERVICIO COLECTIVO
Artículo 6.8.5.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 "Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo" con la clave SC RL.
- El uso cualificado es dotacional de servicios colectivos en las clases de: deportivo básico; equipamiento básico que, en su categoría de Bienestar Social, incluirá también las tipologías de centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para personas destinatarias de los servicios sociales; y servicio público básico en las categorías de cantones de limpieza, comisarías, parque de bomberos, mercados de distrito, correos y otros servicios semejantes.
- La regulación de esta zona se remite al Título 7 de las normas urbanísticas del Plan General y en particular a los Capítulos 7.9, 7.10 y 7.11 con las precisiones normativas del presente Plan Parcial. Las condiciones de altura de la edificación y edificabilidad máxima, ésta en función del uso pormenorizado, se regirán por los siguientes artículos.
- Con carácter supletorio se establece la regulación de la Norma Zonal 5 en su grado 3º de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.8.5.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación no podrá superar una altura de 4 plantas, ni una altura máxima total de 15 metros sobre el terreno, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

La planta cuarta podrá ocupar una superficie máxima construida del 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, coincidiendo su plano de fachada con el de ésta o retranqueándose respecto a ella en las condiciones del artículo 6.1.4 de estas normas. Por encima de la planta cuarta no se admiten áticos.

Artículo 6.8.5.3. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA SERVICIO COLECTIVO Y EDIFICABILIDAD

CLAVE DE REGULACIÓN	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² e/m2s)
SC RL	1	13.842,00	Uso deportivo: 0,7 m ² e/m2s Resto de usos: 1,4 m2e/m2s
SC RL	2	9.459,00	Uso deportivo: 0,7 m ² e/m2s Resto de usos: 1,4 m2e/m2s

Artículo 6.8.5.4. ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones de la zona RC definidas en el artículo 6.3.11, salvo que por las características de la dotación se justifique una solución diferente de los mismos.

Los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por instalaciones de ningún tipo.

En la manzana SC RL 2, los espacios de retranqueo a vía pública resultantes, si fuera el caso, no podrán vallarse, debiendo tratarse como continuidad del espacio público con el que limite, sin barreras de ningún tipo.

CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VÍA PÚBLICA, CLAVE “VP”**Artículo 6.9.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

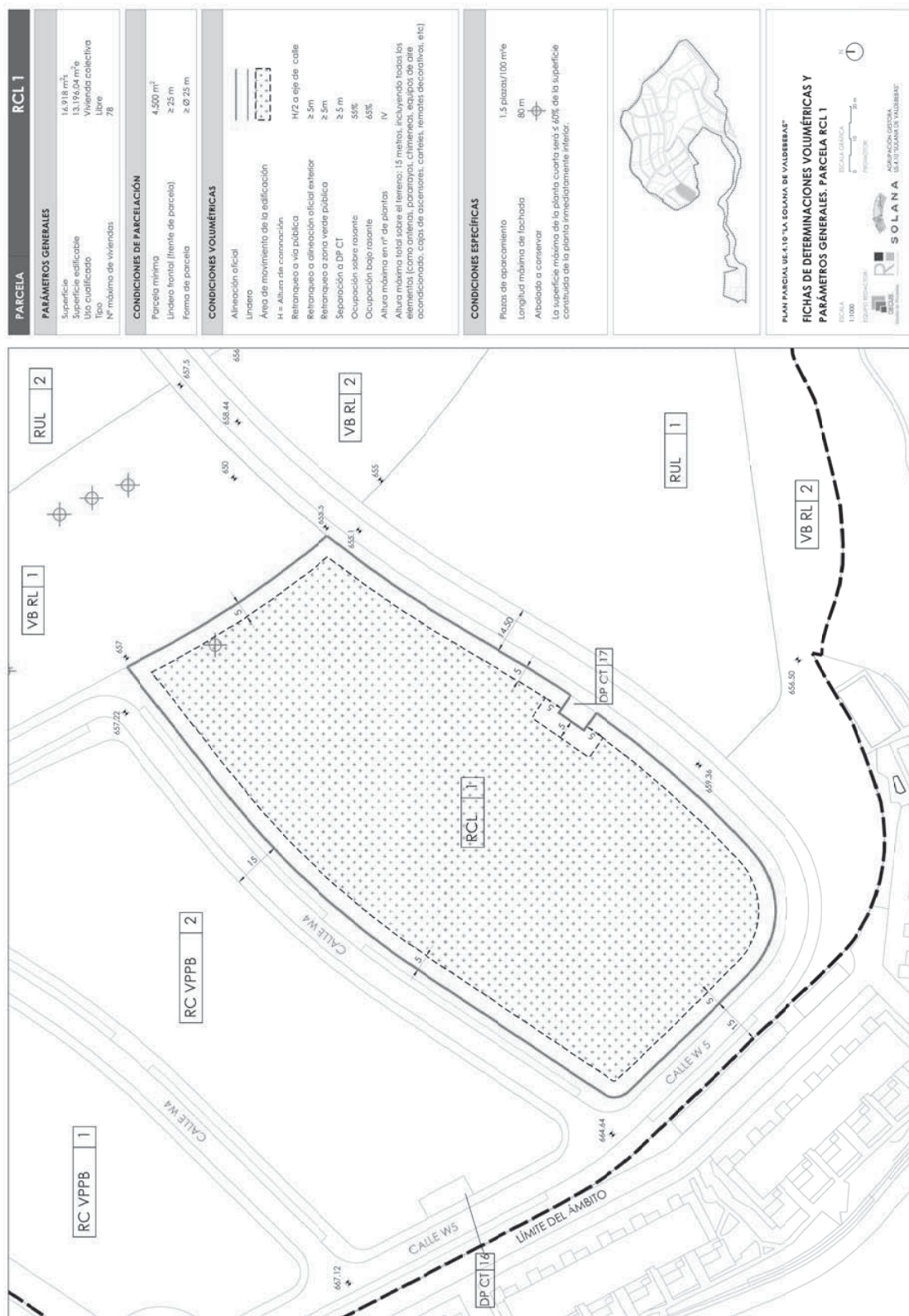
1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2.1 “Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo” con las claves VPP RG y VPS RL.
2. El uso cualificado es el dotacional para la vía pública en sus clases de vía pública principal (VPP RG) y vía pública secundaria (VPS RL).
3. Se regula por lo establecido en el Capítulo 7.14 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE LA VÍA PÚBLICA, del Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.9.2. SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA VÍA PÚBLICA

CLAVE DE REGULACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)
VPP RG	44.738,00
VPS RL	141.439,56
TOTAL	186.177,56

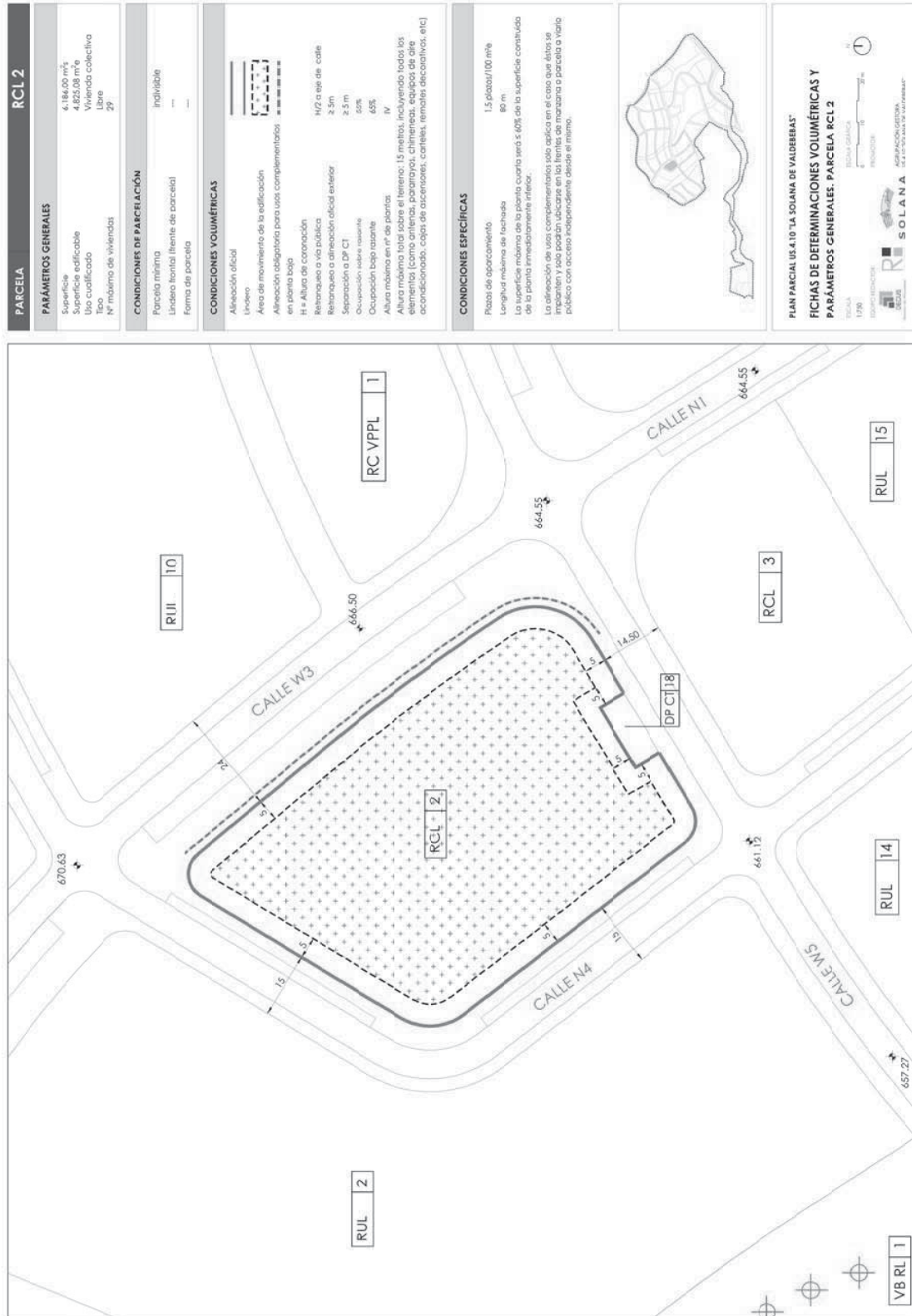
ANEJO
Fichas de determinaciones y parámetros generales

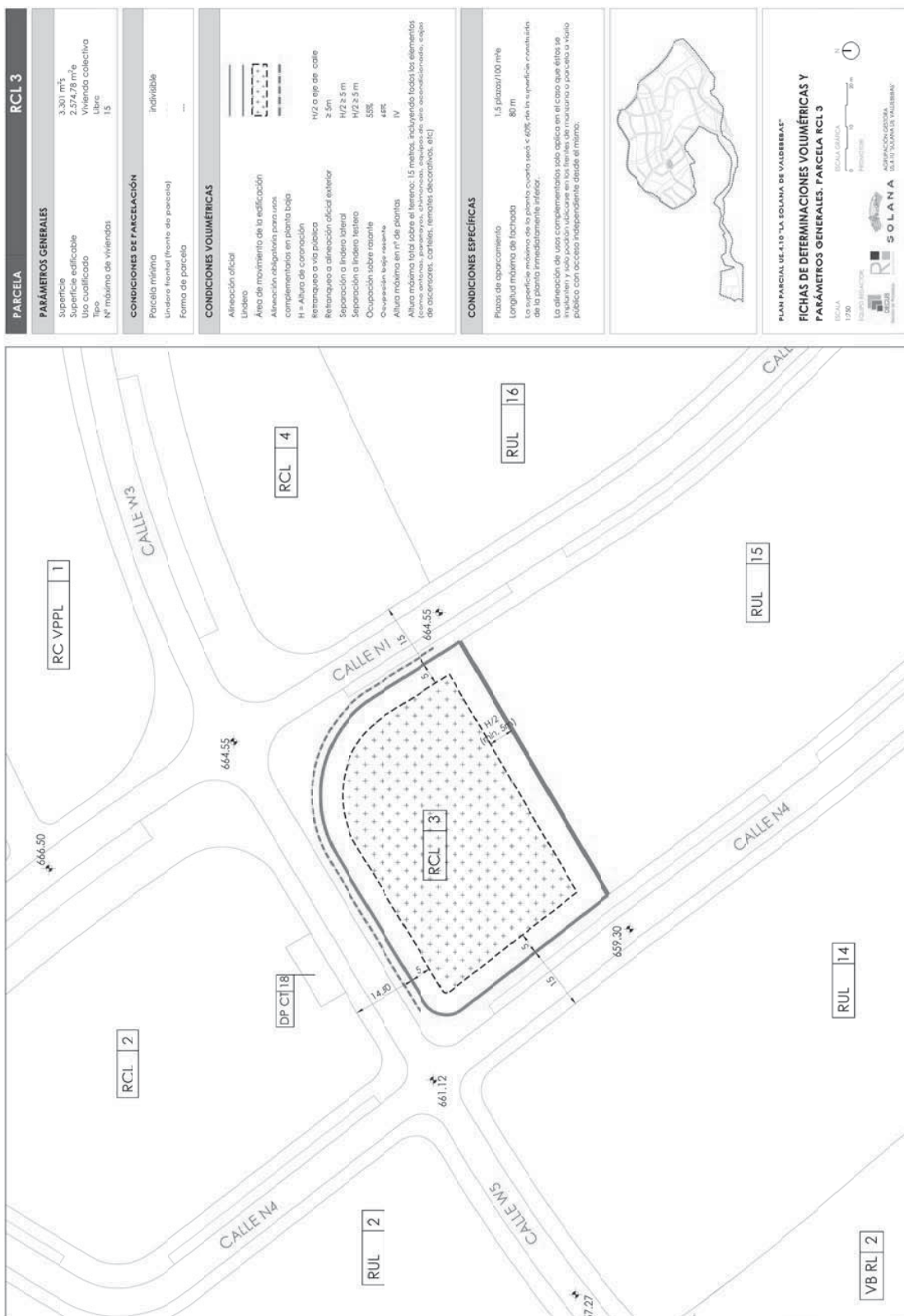
1. PARCELAS DE RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE




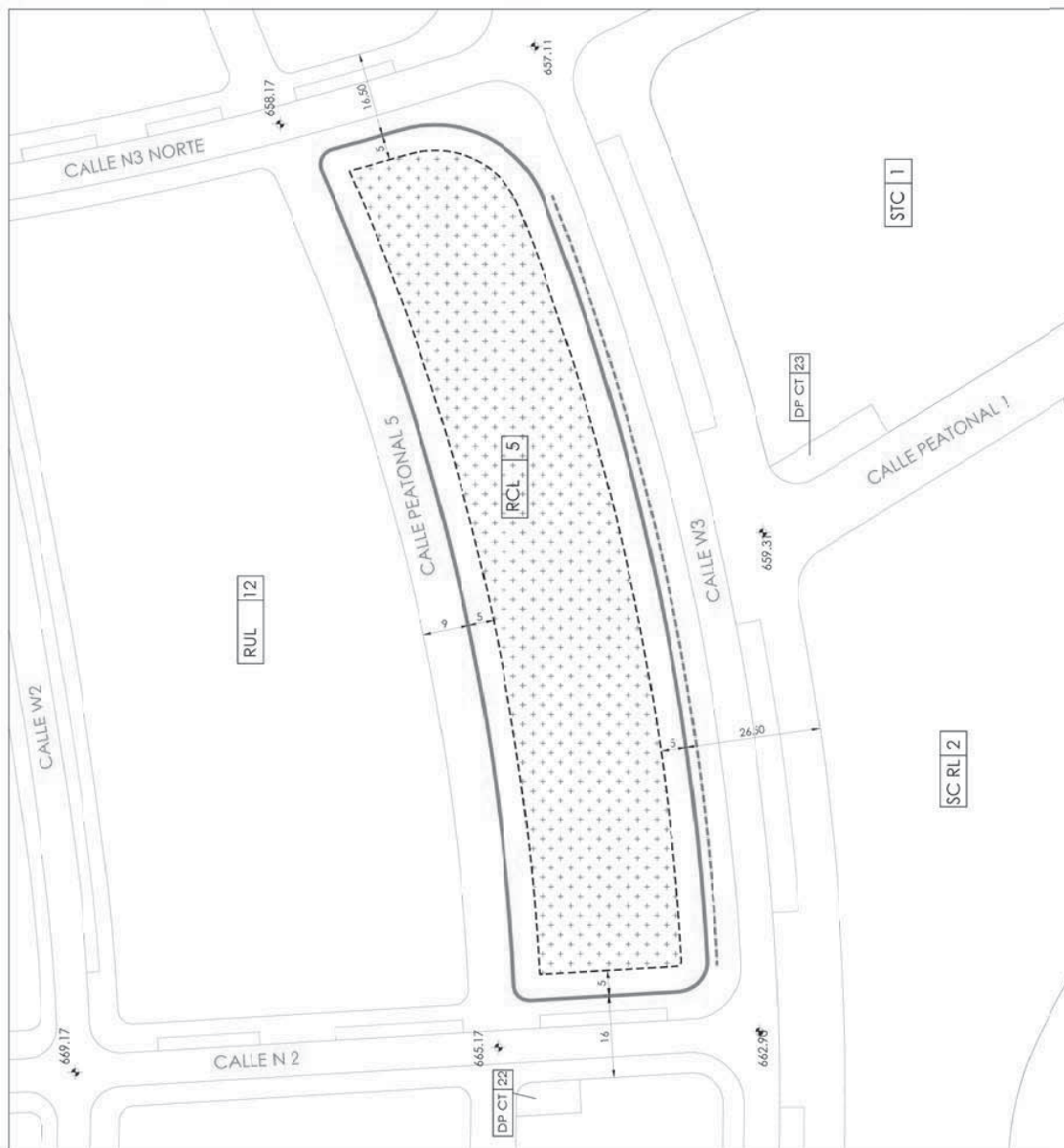
PARCELA		RCL 1	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie	16.918 m ²		
Superficie edificable	13.196,04 m ²		
Uso cualificado	Vivienda colectiva		
Uso	Urbano		
Nº máximo de viviendas	78		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Parcela mínima	4.500 m ²		
Límite frontal (frente de parcela)	≥ 25 m		
Forma de parcela	≥ 0,25 m		
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS			
Alinación oficial			
Límite			
Área de movimiento de la edificación			
H = Altura de coronación			
Retanqueo o vía pública	H/2 o eje de calle		
Retanqueo a alineación oficial exterior	≥ 5m		
Retanqueo a zona verde pública	≥ 5m		
Separación a DP CT	≥ 5 m		
Ocupación sobre rasante	55%		
Ocupación bajo rasante	65%		
Altura máxima en nº de plantas	IV		
Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, copos de ascensores, carterías, remates decorativos, etc)			
CONDICIONES ESPECÍFICAS			
Plazo de aparcamiento	1,5 plazas/100 m ²		
Longitud máxima de fachada	80m		
Arbolado a conservar			
La superficie máxima de la planta cuarta será 5,60% de la superficie constituida de la planta inmediatamente inferior.			

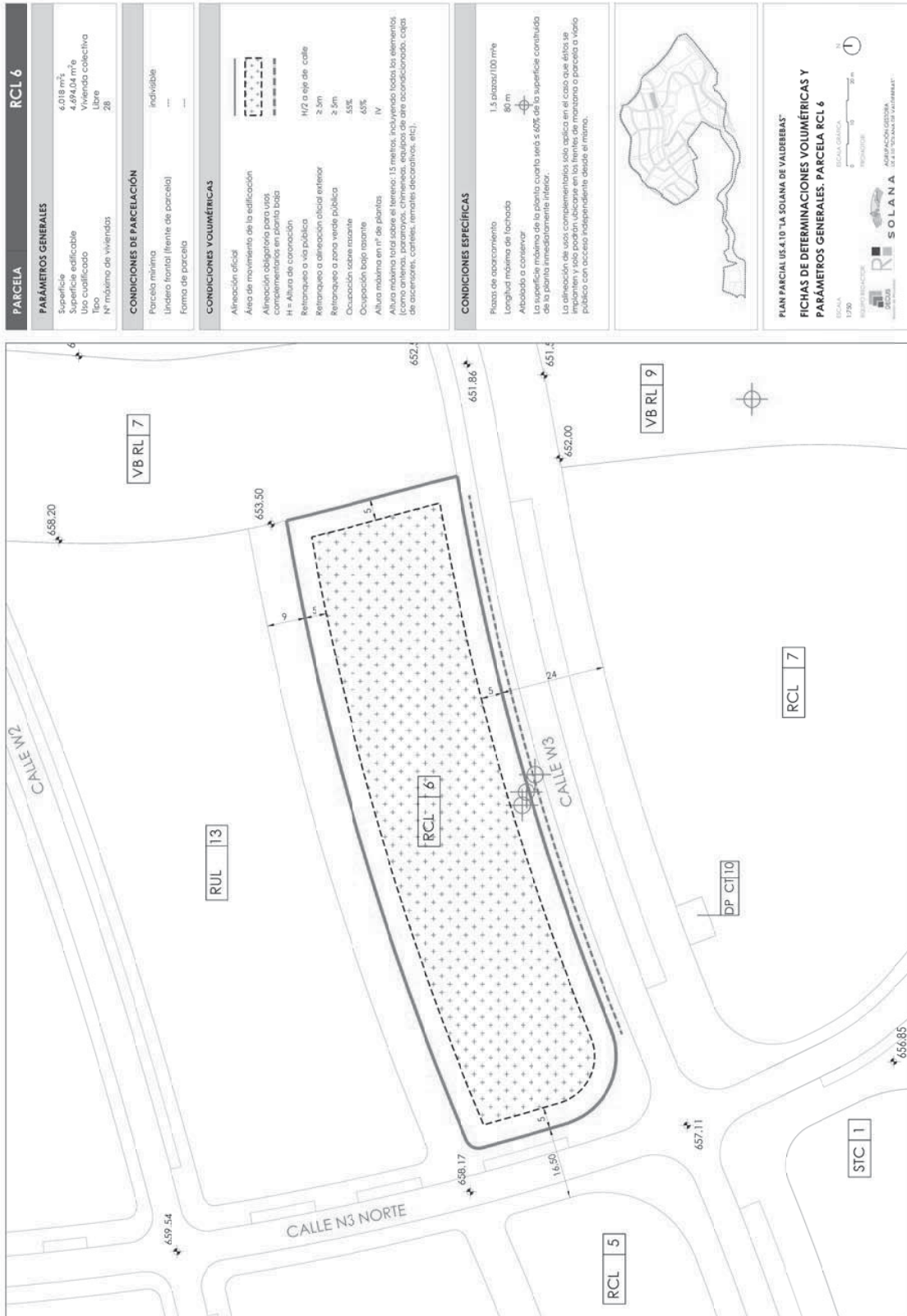
PLAN PARCEL DE LA "LA SOLANA DE VALESERRAS"
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCL 1
 ESCALA: 1:1000
 SOLANA DE VALESERRAS
 PLAN DE ORDENACIÓN DE LA SOLANA DE VALESERRAS

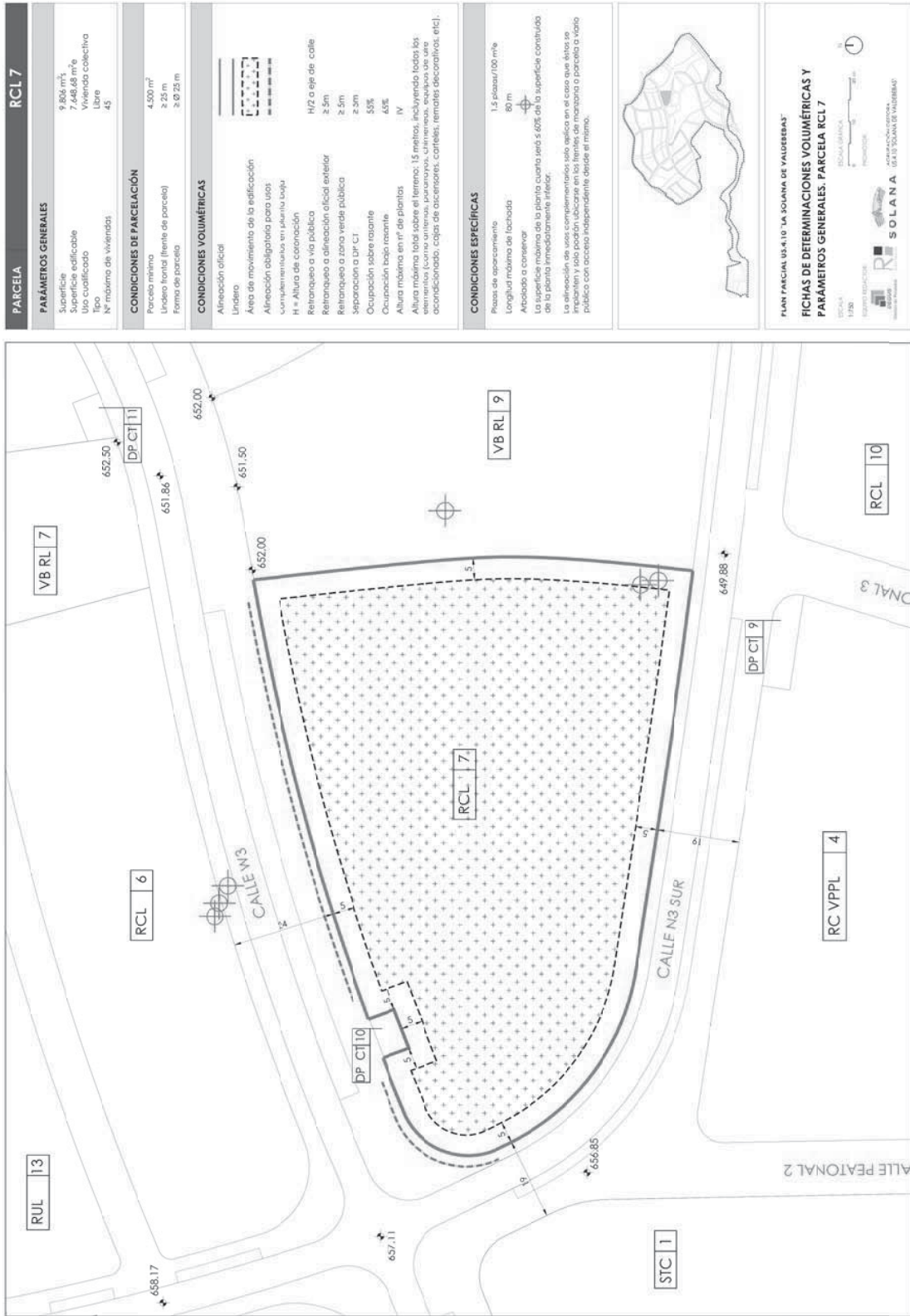




PARCELA		RCL 5	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie	4.574,23		
Superficie edificable	5.127,72 m ²		
Uso cualificado	Vivienda colectiva		
Tipo	Libre		
Nº máximo de viviendas	30		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Parcela mínima	Indivisible		
Lindero frontal (frente de parcela)	—		
Forma de parcela	—		
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS			
<p>Altección oficial</p> <p>Área de movimiento de la edificación</p> <p>Altección obligatoria para usos complementarios en planta baja</p> <p>H = Altura de coronación</p> <p>Retanqueo a Vº pública</p> <p>Relanqueo a edificación oficial exterior</p> <p>Ocupación sobre rasante</p> <p>Ocupación bajo rasante</p> <p>Altura máxima en nº de plantas</p> <p>Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carrailes, remates decorativos, etc.)</p>			
CONDICIONES ESPECÍFICAS			
Plazas de aparcamiento	1,5 plazas/100 m ²		
Longitud máxima de fachada	60 m		
<p>La superficie máxima de la planta cuanto sea 5,47% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.</p> <p>La adecuación de usos complementarios, solo aplican en el caso de edificios imponentes y solo para su ubicación en los terrenos de manzana o parcela a viajo público con acceso independiente desde el mismo.</p>			
			
<p>PLAN PARCIAL UE-4.10 "LA SOLANA DE VALDEBEBAS"</p> <p>FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES, PARCELA RCL 5</p> <p>SECCION 1710</p> <p>REVISOR: SOLANA</p> <p>AGENCIACIÓN GRÁFICA: SOLANA</p> <p>UE-4.10 "LA SOLANA DE VALDEBEBAS"</p>			







PARCELA		RCL 7	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie	9.806 m ²	Superficie edificable	7.446,68 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva	Tipo	Libre
Nº máximo de viviendas	45		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Parcela mínima	4.500 m ²	Límite frontal (frente de parcela)	≥ 25 m
Límite lateral	≥ 0,25 m	Forma de parcela	≥ Ø 25 m
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS			
Alineación oficial			
Límite			
Área de movimiento de la edificación			
Alineación obligatoria para usos complementarios en altura bajo H = Altura de coronación			
Retranqueo a vía pública			
Retranqueo a alineación oficial exterior			
Retranqueo a zona verde pública			
separación a B+CT			
Ocupación sobre rasante			
Ocupación bajo rasante			
Altura máxima en nº de plantas			
Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, canchales, remolques decorativos, etc.).			
CONDICIONES ESPECÍFICAS			
Plaza de aparcamiento			
1,5 plazas/100 m ²			
Longitud máxima de fachada			
80 m			
Anchada a conservar			
La superficie máxima de la planta cuarta será 5,62% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.			
La edificación de usos complementarios solo se permite en el caso que éstos se implanten y solo podrán ubicarse en los terrenos de manzana o parcela o vacío público con acceso independiente desde el mismo.			

PLAN PARCELA US.4.10 "LA SOLANA DE VALDESEBAS"

FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCL 7

ESCALA 1:1.500

REVISOR REDACTOR

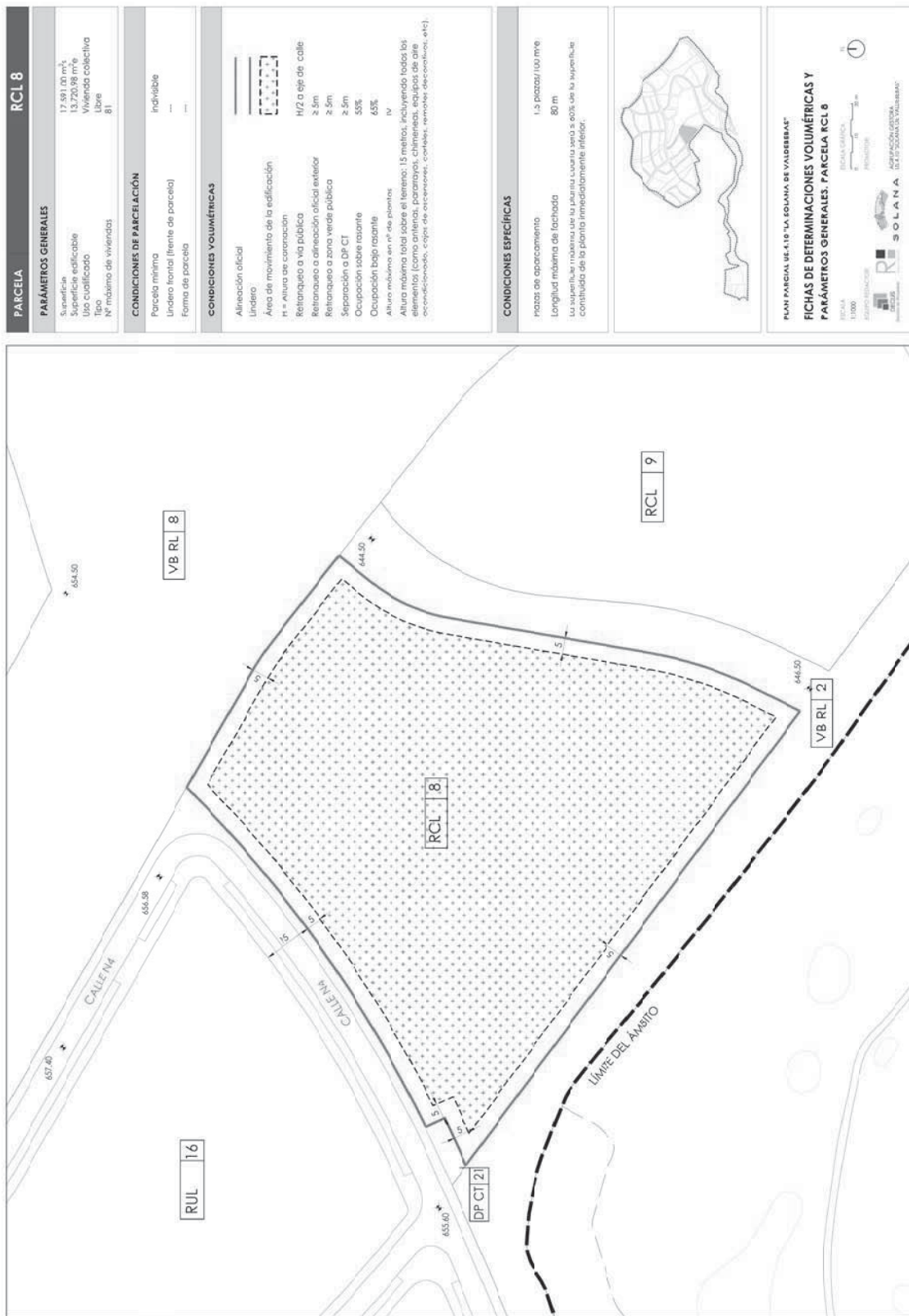
BOCMA GARCÍA

PROYECTOR

SOLANA

OFICINA DE ARQUITECTURA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MADRID

OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO DE MADRID



PARCELA		RCL 8
PARÁMETROS GENERALES		
Superficie	13.691,00 m ²	
Superficie edificable	13.720,98 m ²	
Uso cualificado	Vivienda colectiva	
Tipo	Libre	
Nº máximo de viviendas	81	

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Indivisible
Límite frontal (frente de parcela)	—
Forma de parcela	—

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Alineación oficial	—
Límite	—
Área de movimiento de la edificación	—
H = altura de coronación	H/2 a eje de calle
Retanqueo a vía pública	≥ 5m
Retanqueo o alineación oficial exterior	≥ 5m
Retanqueo a zona verde pública	≥ 5m
Separación a DP CT	55%
Ocupación sobre rasante	65%
Ocupación bajo rasante	Nº
Altura máxima en 1ª de plantas	—
Altura máxima total sobre el terreno. Lo mejor, incluyendo todos los volúmenes, tanto de planta baja como de planta superior, terrazas, balcones, escaleras, etc.	—

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Plazas de aparcamiento	1,5 plazas/100 m ²
Longitud máxima de fachada	80 m
Los volúmenes deberán ser los más sencillos que se ajuste de la superficie y cantidad de la planta inmediatamente inferior.	—



PLAN PARCEL U.E. 1.10 "LA SOLANA DE VADESERRA"

FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCL 8

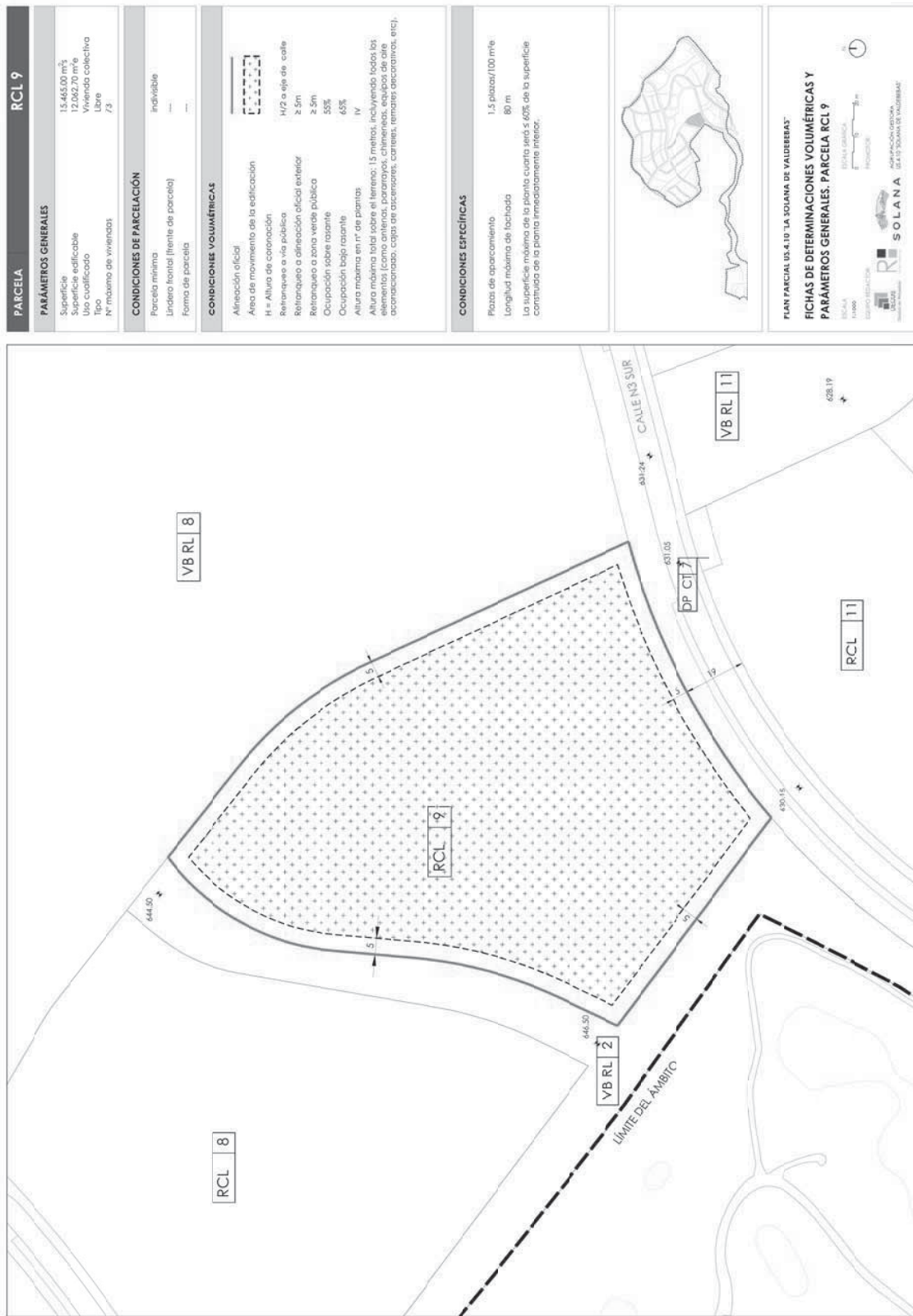
ESCALA 1:1000

PROYECTO EJECUTIVO

PROYECTISTA

ADSCRIPCIÓN LEGISLATIVA U.E. 1.10 "LA SOLANA DE VADESERRA"

SOLANA



PARCELAS GERALES

Superficie	15.465,00 m ²
Superficie edificable	12.062,70 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva
Tipo	Libre
Nº máximo de viviendas	73

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima	Indivisible
Lídero frontal (frente de parcela)	—
Forma de parcela	—

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

Afiliación oficial	—
Área de movimiento de la edificación	—
H = Altura de coronación	H/2 a eje de calle
Retranqueo a vía pública	≥ 5m
Retranqueo a edificación oficial exterior	≥ 5m
Retranqueo a zona verde pública	55%
Ocupación sobre rasante	65%
Ocupación bajo rasante	IV
Altura máxima en nº de plantas	—
Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, esquiños de aire acondicionado, cajas de ascensores, cornisas, remates esculturados, etc).	—

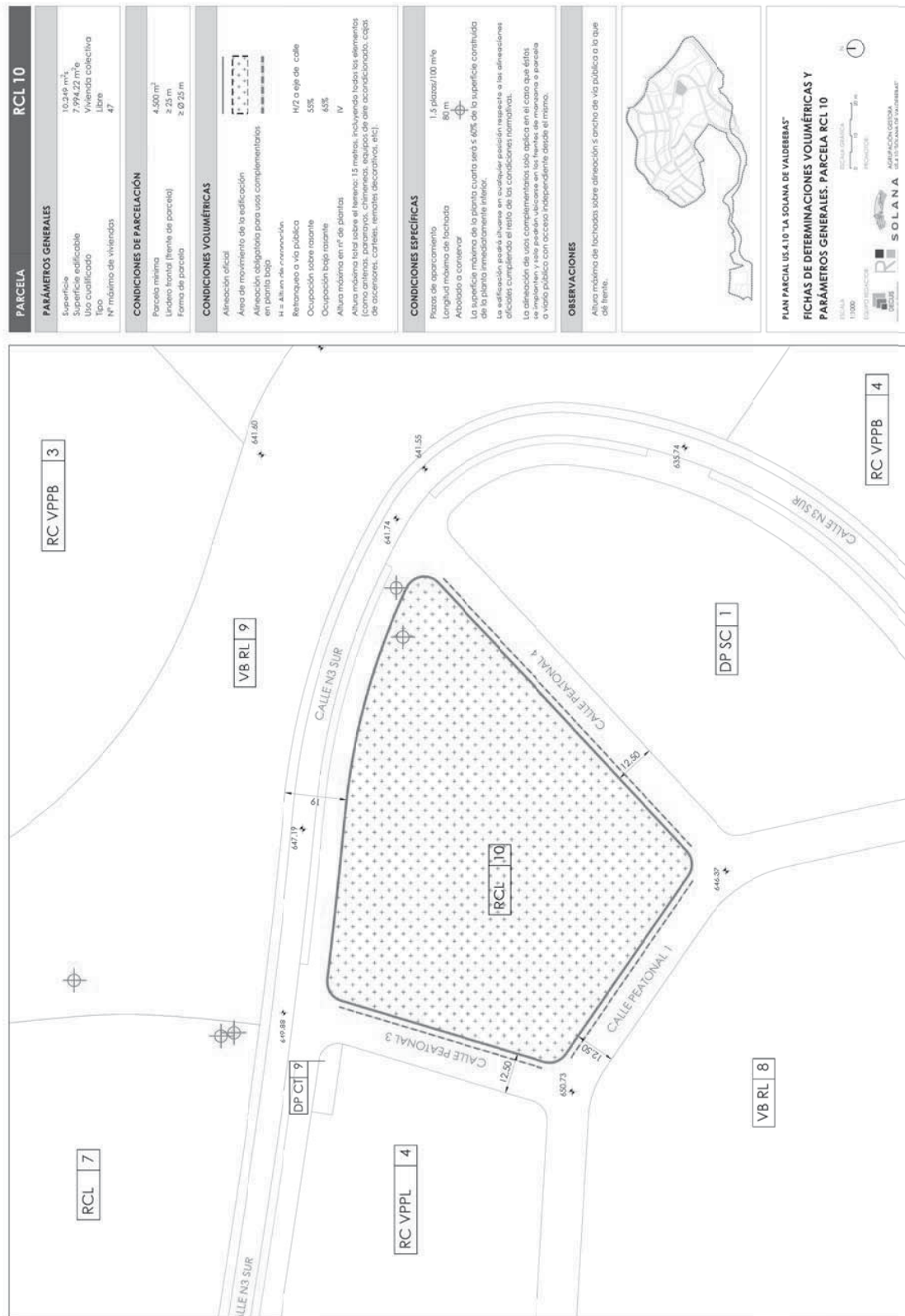
CONDICIONES ESPECÍFICAS

Plaza de aparcamiento	1,5 plazas/100 m ²
Longitud máxima de fachada	80 m
La superficie máxima de la planta cuarta será 5.60% de la superficie continuada de la planta inmediatamente inferior.	—



PLAN PARCIAL UB.4.10 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS"
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCL 9

BOCM 11000
 ESCALA GRÁFICA
 PROYECTOR
 SOLANA
 PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL



PARCELA RCL 10

PARÁMETROS GENERALES

Superficie	10.914,11
Superficie edificable	7.984,27 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva
Tipo	Libre
Nº máximo de viviendas	47

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima	4.500 m ²
Uso mínimo (frente de parcela)	3,20 m
Frente de parcela	2,07,25 m

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

Alineación oficial

Área de movimiento de la edificación en planta obligatoria para usos complementarios:

Altura máxima de construcción:

Retanqueo o vía pública: 55%

Ocupación sobre rasante: 65%

Ocupación bajo rasante: IV

Altura máxima en tr de plantas: IV

Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos de fachada, aleros, cornisas, balcones, terrazas, voladizos, copes, de accesorios, cornisas, remates decorativos, etc).

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Pistas de aparcamiento: 1,5 plazas/100 m²

Longitud máxima de fachada: 80 m

Alotado a conservar

La superficie máxima de la planta cuarta será el 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

La edificación podrá situarse en cualquier posición, respetando las alineaciones oficiales contempladas en todo de las Condiciones Normativas.

La alineación de usos complementarios sólo aplica en el caso que éstos se sitúen en el espacio público o en el espacio público con acceso independiente desde el mismo.

OBSERVACIONES

Altura máxima de fachadas sobre alineación y ancho de vía pública a lo que de frente.



PLAN PARCIAL US 4.10 "LA SOLANA DE VALDEBBAS"

FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCL 10

ESCALA: 1:1000

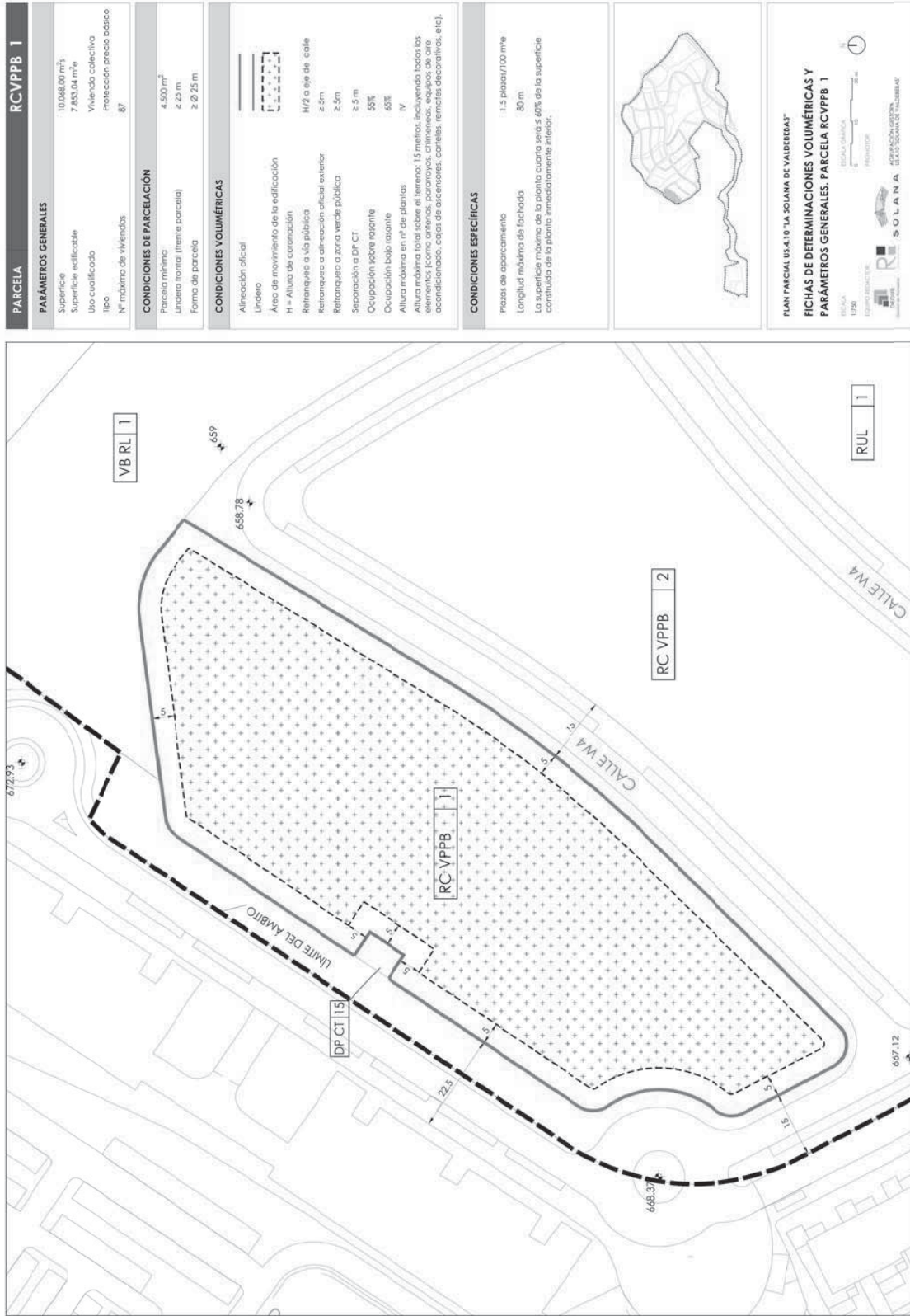
FECHA: 03/04/2018

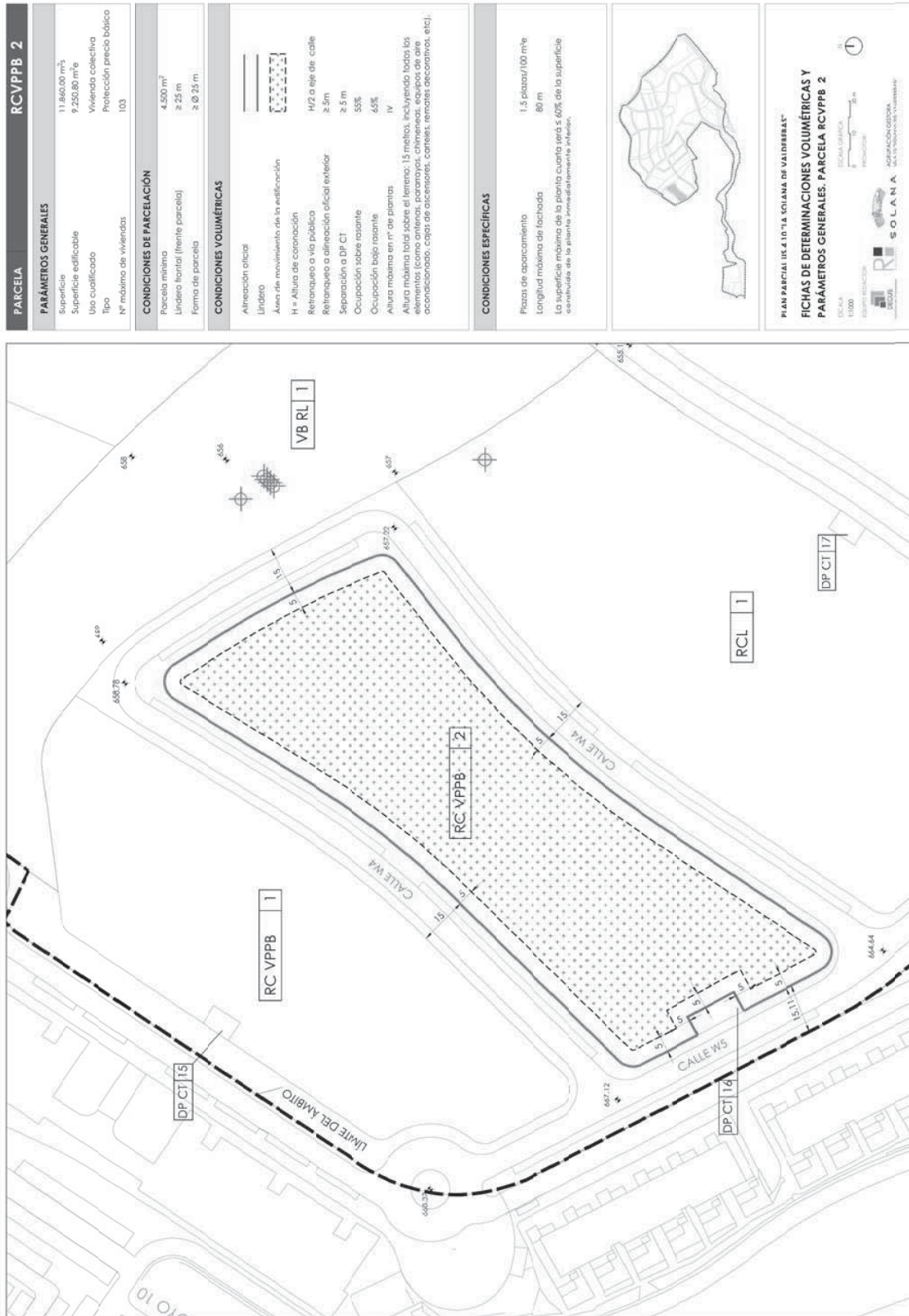
PROYECTOR: SOLANA

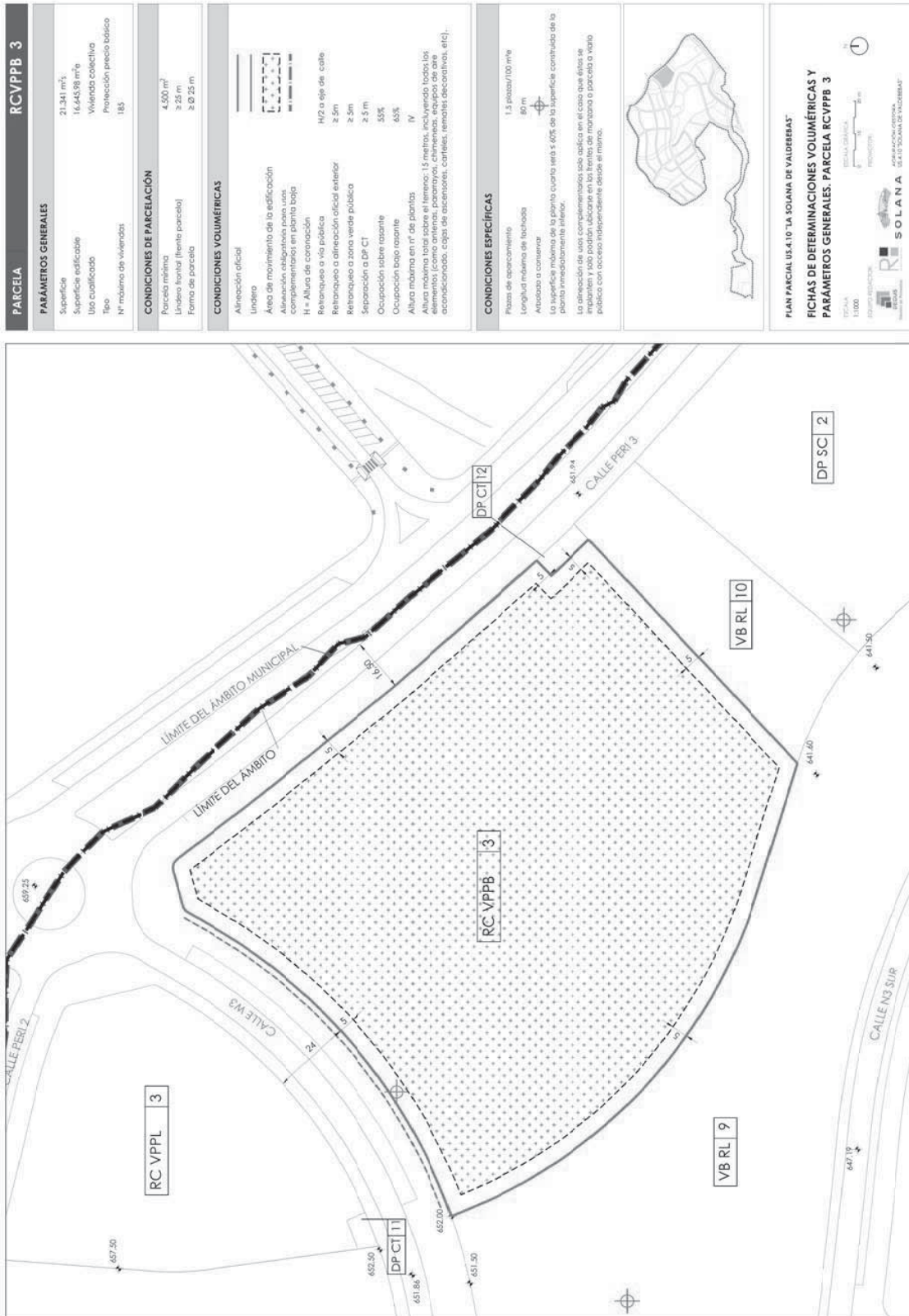
INSTRUMENTACIÓN: SOLANA

BOCMA

2. PARCELAS DE RESIDENCIAL COLECTIVO DE PROTECCIÓN PÚBLICA







PARCELA RCVPPB 3

PARÁMETROS GENERALES	
Superficie	21.341 m ²
Superficie edificable	16.445,98 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva
Tipo	Protección precio básico
Nº máximo de viviendas	185

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Parcela mínima	4.500 m ²
Límite frontal (frente parcela)	3,25 m
Forma de parcela	3,0/25 m

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

Alineación oficial

Límite

Área de movimiento de la edificación

Alineación obligatoria para usos complementarios en planta baja

H = Altura de coronación

Retraso a vía pública

Retraso a alineación oficial exterior

Retraso a zona verde pública

Separación a DP CT

Ocupación sobre rasante

Ocupación bajo rasante

Altura máxima en nº de plantas

Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos de protección solar, toldos, marquesinas, balcones, terrazas, acristalamientos, copas de ascensores, cariles, remolés (sacacristas, etc.).

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Plaza de aparcamiento

1,5 plazas/100 m²

Longitud máxima de fachada

80 m

Arcoada o cornicer

La superficie máxima de la planta cubra será el 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

La alineación de usos complementarios solo aplica en el caso que estos se realicen en planta baja, en un espacio que permita al parcela o parcelas público con acceso independiente desde el mismo.



PLAN PARCIAL US-4.10 "LA SOLANA DE VALDEBEBAS"

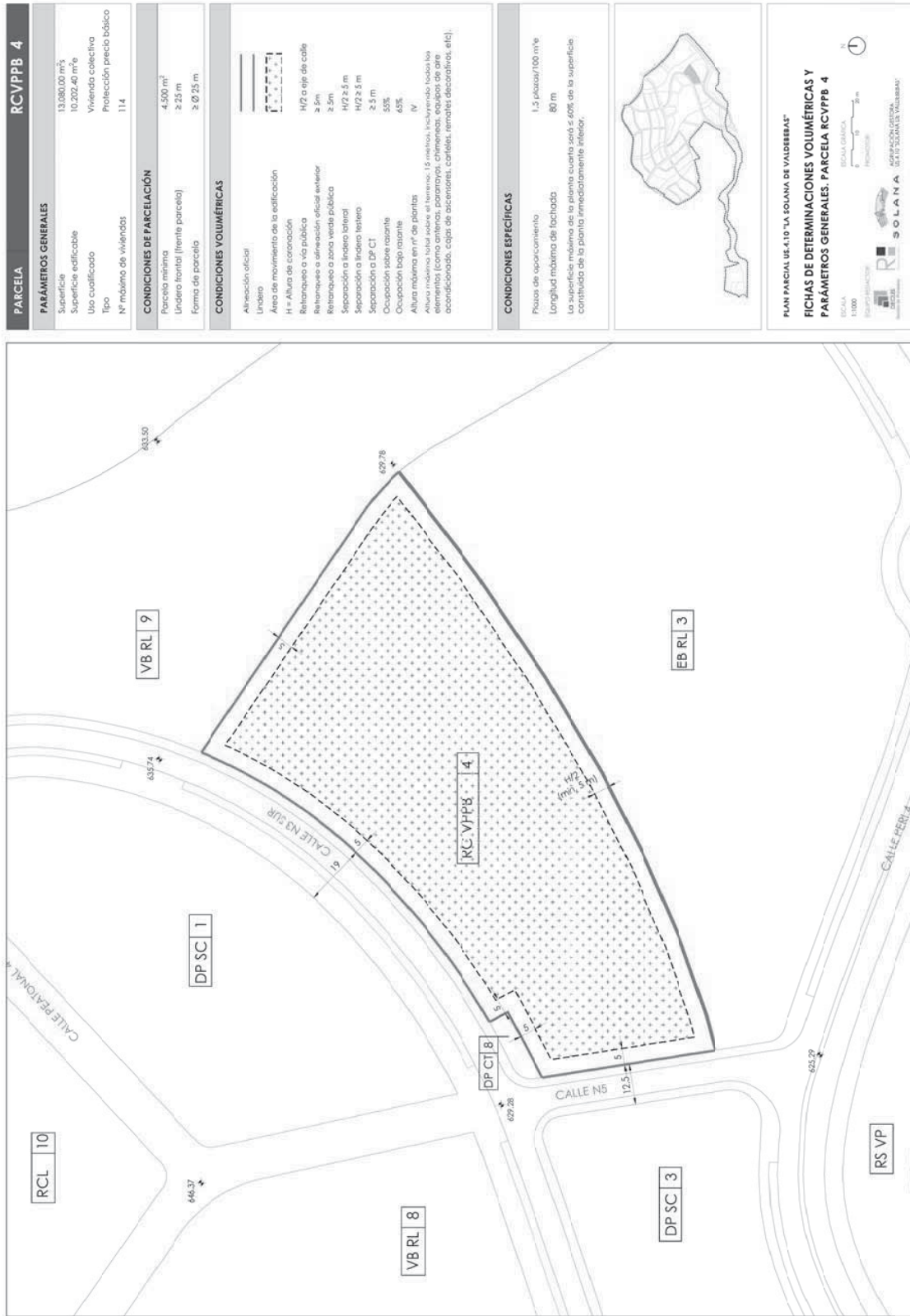
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCVPPB 3

ESCALA: 1:1000

PROYECTO: S O L A N A

INFORMACIÓN: S O L A N A

INFORMACIÓN: S O L A N A



PARCELA RCVPPB 4

PARÁMETROS GENERALES	
Superficie	13.086,00 m ²
Superficie edificable	10.202,40 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva
Tipo	Protección precio básico
Nº máximo de viviendas	114

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Parcela mínima	4.500 m ²
Lindero frontal (frente parcela)	≥ 23 m
Forma de parcela	≥ Ø 25 m

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

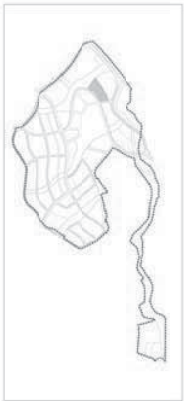
Afiliación oficial	
Lindero	
Área de movimiento de la edificación	
H = Altura de coronación	
Retanqueo o vía pública	H/2 o ejje de calle
Retanqueo o adyacencia oficial exterior	≥ 5m
Retanqueo o zona verde pública	≥ 5m
Separación a lindero lateral	H/2 ± 5 m
Separación a lindero lateral	H/2 ± 5 m
Separación a DP CT	2-3 m
Ocupación sobre rasante	50%
Ocupación bajo rasante	60%
Altura máxima en nº de plantas	IV

Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los aleros (para edificios de altura superior a 15 metros, edificios de gran envergadura, coge de aceras, rampas, rampas escalonadas, etc.)

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Plazas de aparcamiento	1,5 plazas/100 m ²
Longitud máxima de fachada	80 m

La superficie máxima de la planta cuarta será ≤ 60% de la superficie contenida en la planta inmediatamente inferior.



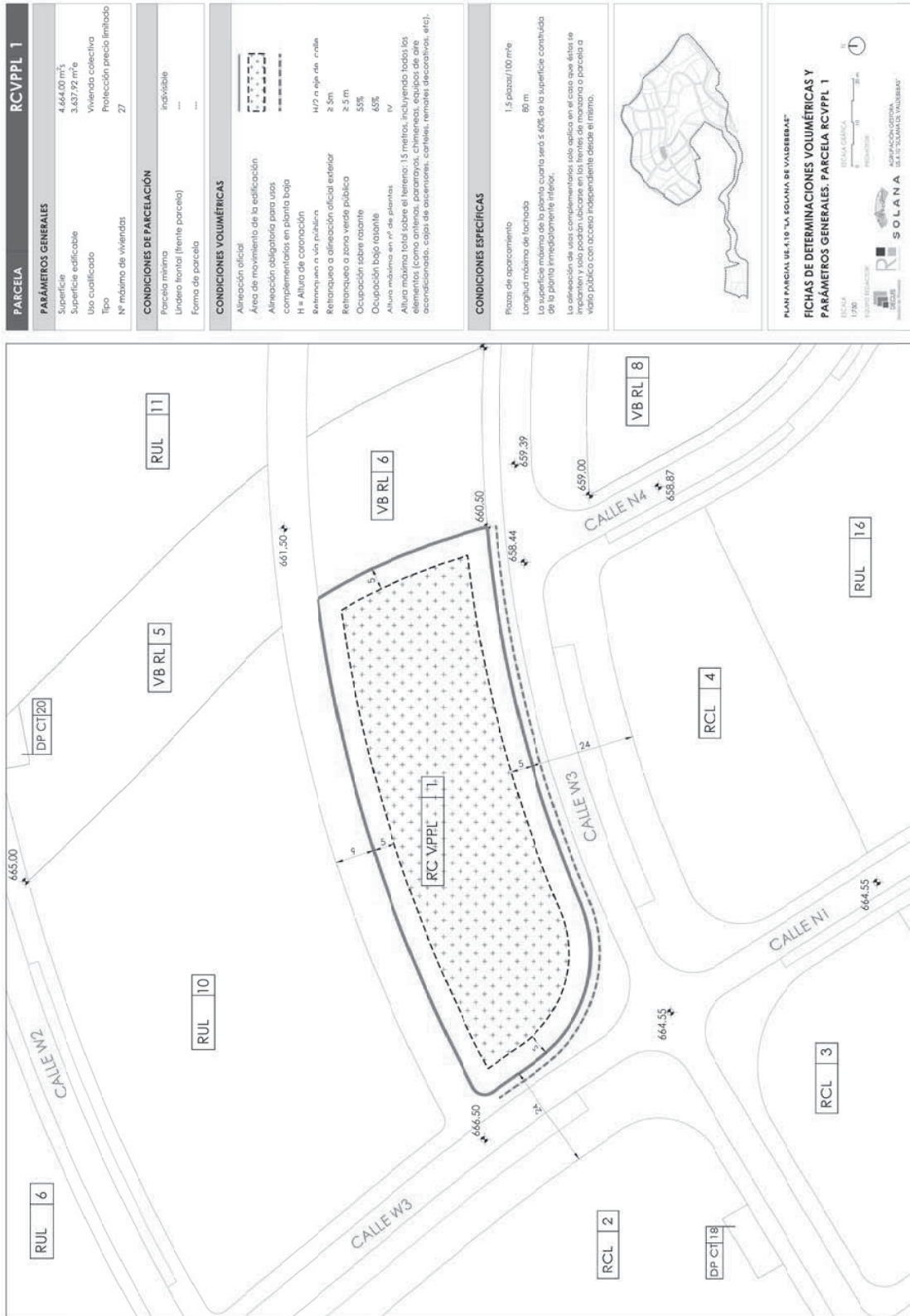
PLAN PARCIAL US.4.10 "LA SOLANA DE VALDEBERAS"

FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCVPPB 4

ESCALA: 1:500

PROYECTADO POR: SOLANA

AGENCIACIÓN OFICIAL: U.S.10 "SOLANA DE VALDEBERAS"



PARCELA		RCVPPL 1	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie	4.644,00 m ²	Superficie edificable	3.637,92 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva	Tipo	Protección precio limitado
Nº máximo de viviendas	27		

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Parcela mínima	ingrediente
Línea frontal (frente parcela)	---
Forma de parcela	---

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Alineación oficial	-----
Área de movimiento de la edificación	-----
Alineación obligatoria para usos complementarios en planta baja	-----
H = ALIQUO DE COCINACIÓN	1/12, a ojo de crida
Retanqueo a vía pública	2-5m
Retanqueo a zona verde pública	2-5m
Ocupación sobre rasante	55%
Ocupación bajo rasante	45%
Altura máxima en nº de plantas	IV
Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cartiles, remates decorativos, etc).	

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Plaza de aparcamiento	1,5 plazas/100 m ²
Longitud máxima del fachada	80 m
La superficie máxima de la planta cuarta será el 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.	
La alineación de usos complementarios solo aplica en el caso que estos se implanten y solo podrán ubicarse en los frentes de manzana o parcela a nivel público con acceso independiente desde el mismo.	



PLAN PARCELA US. A 19 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS"

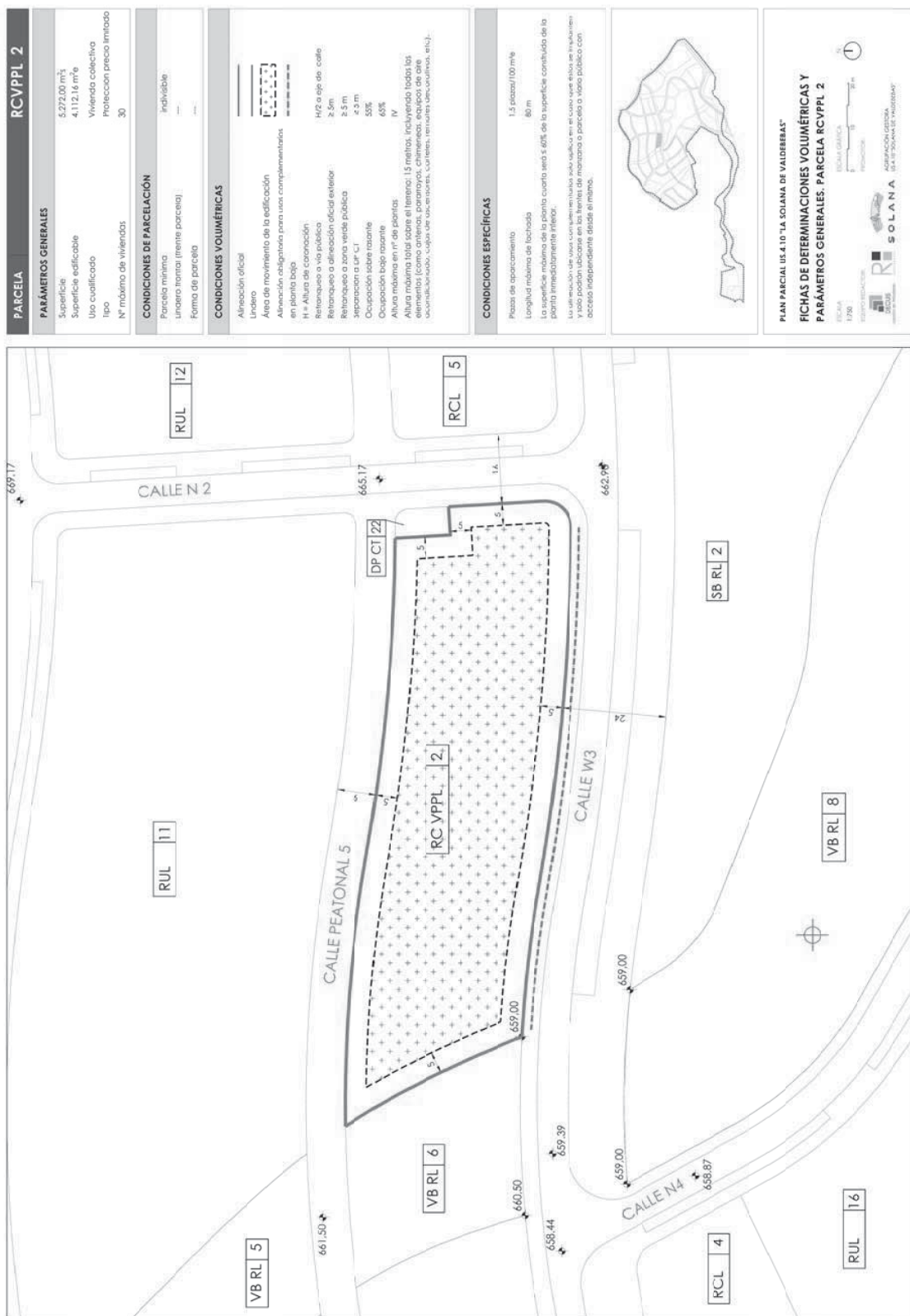
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCVPPL 1

ESCALA: 1:250

PROYECTO: PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

ELABORADO POR: SOLANA

ASOCIACIÓN URBANA SOLANA DE VALDEBERNAS



PARCELA **RCVPPL 2**

PARÁMETROS GENERALES	
Superficie	5.272,00 m ²
Superficie edificable	4.112,16 m ²
Uso cualificado	Vivienda colectiva
Uso tipo	Protección precio limitado
Nº máximo de viviendas:	30

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Parcela mínima:	Indivisible
Limite frontal (frente parcela):	---
Forma de parcelo:	---

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Alfitección oficial:	---
Limite:	---
Area de movimiento de la edificación:	---
Alfitección obligatoria para usos complementarios en planta bajo:	---
H = Altura de coronación:	H/2 o eje de calle
Retanqueo a vía pública:	2,5m
Retanqueo a zona verde pública:	2,5 m
Separación a U.P. C-1:	4,3 m
Ocupación sobre rasante:	50%
Ocupación bajo rasante:	60%
Altura máxima en nº de plantas:	IV
Altura máxima total sobre el terreno: I,5 metros, incluyendo todos los elementos de cubierta, chimeneas, torres, etc.	---
Uso alternativo:	Uso de viviendas sociales, guarderías, escuelas, centros de día, etc.

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Faseo de aparcamiento:	1,5 plazas/100 m ²
Longitud máxima de fachada:	80 m
La superficie máxima de la planta cuarta será 5,60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.	---
La utilización de una cubierta inclinada solo valdrá en el caso que esta se inclinen y solo podrán ubicarse en las terrazas de marcenano o parcela o video publico con acceso independiente desde el terreno.	---



PLAN PARCIAL U.S. 4.10 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS"

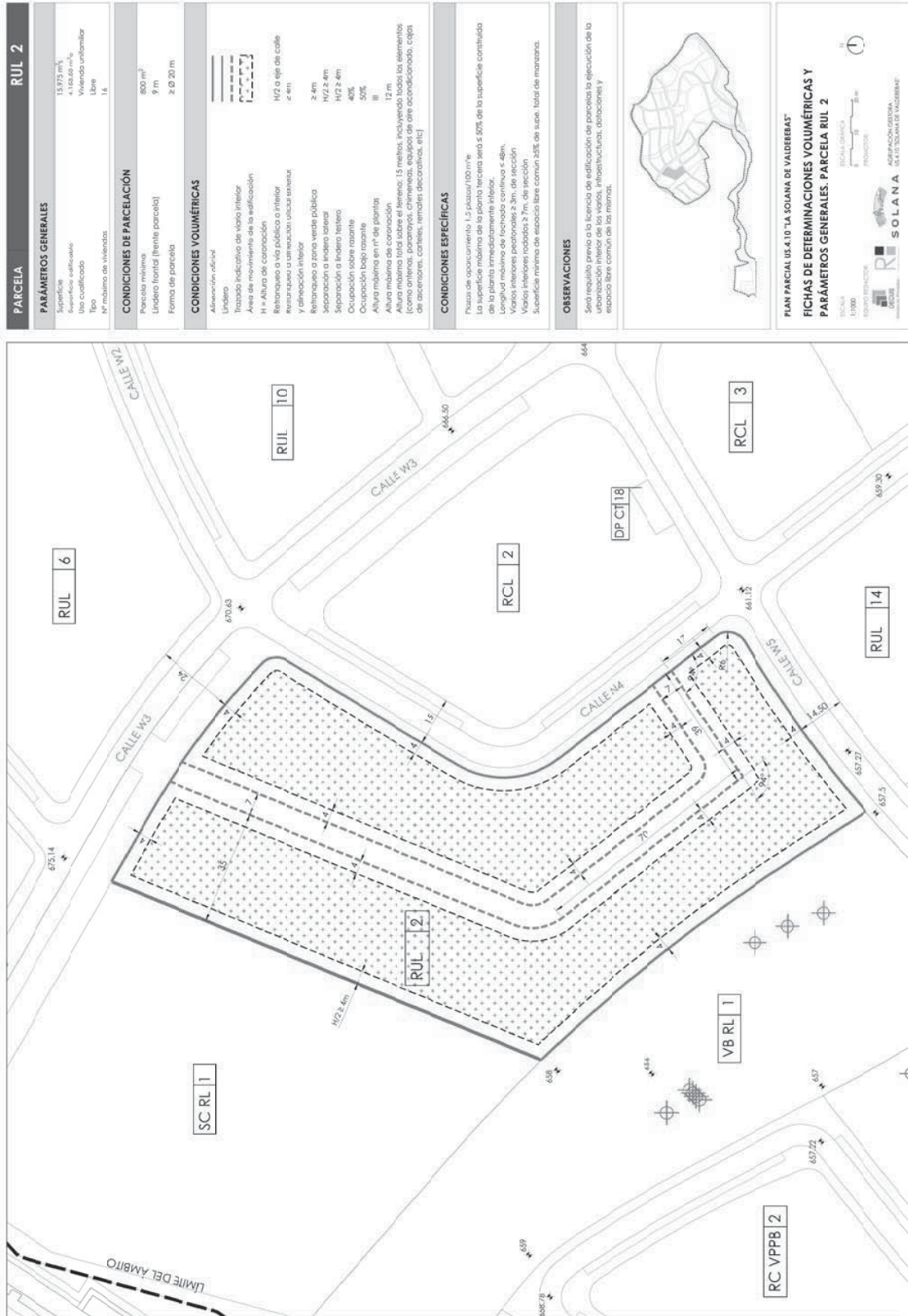
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RCVPPL 2

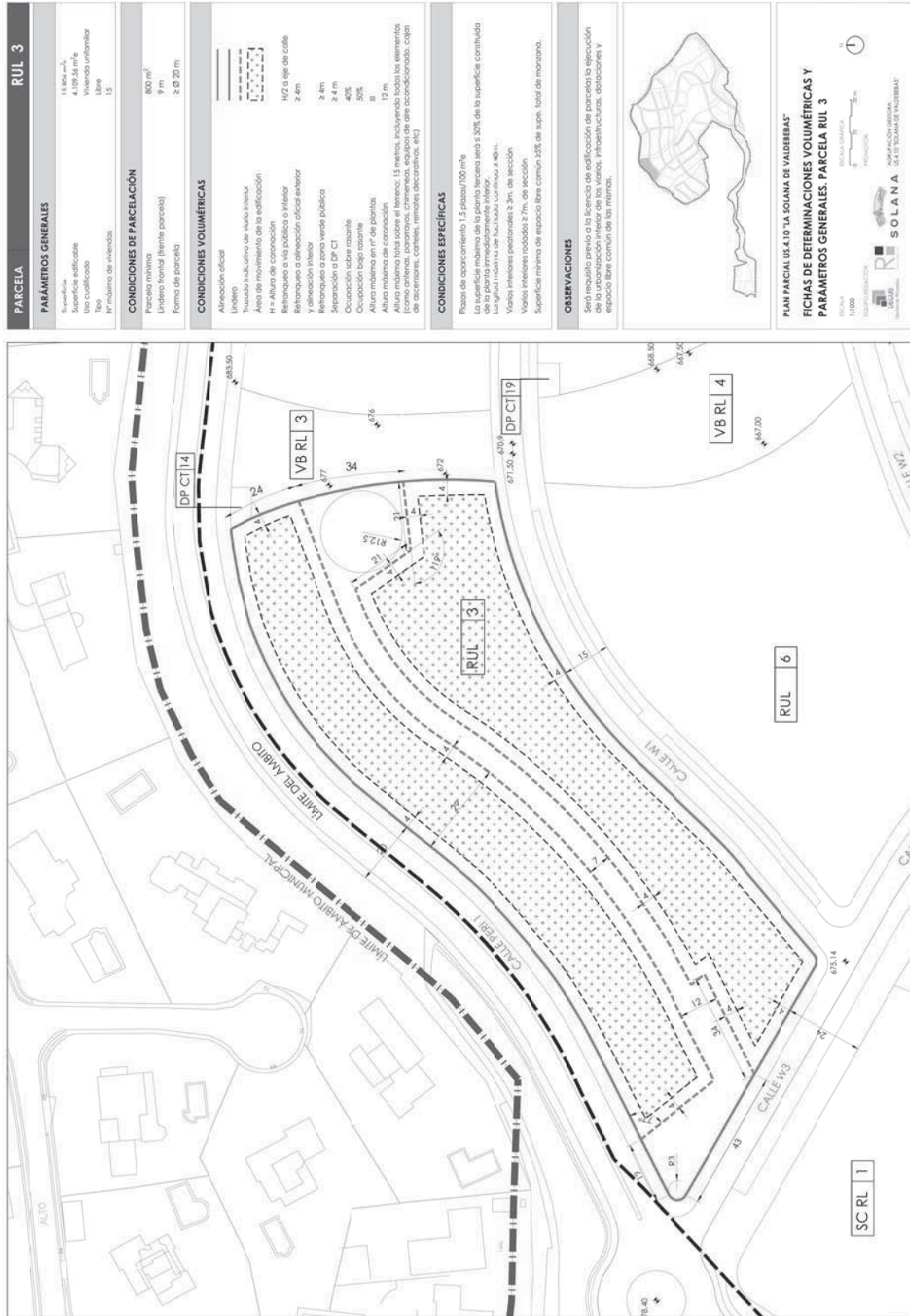
ESCALA: 1:750

PROYECTO: 17/00

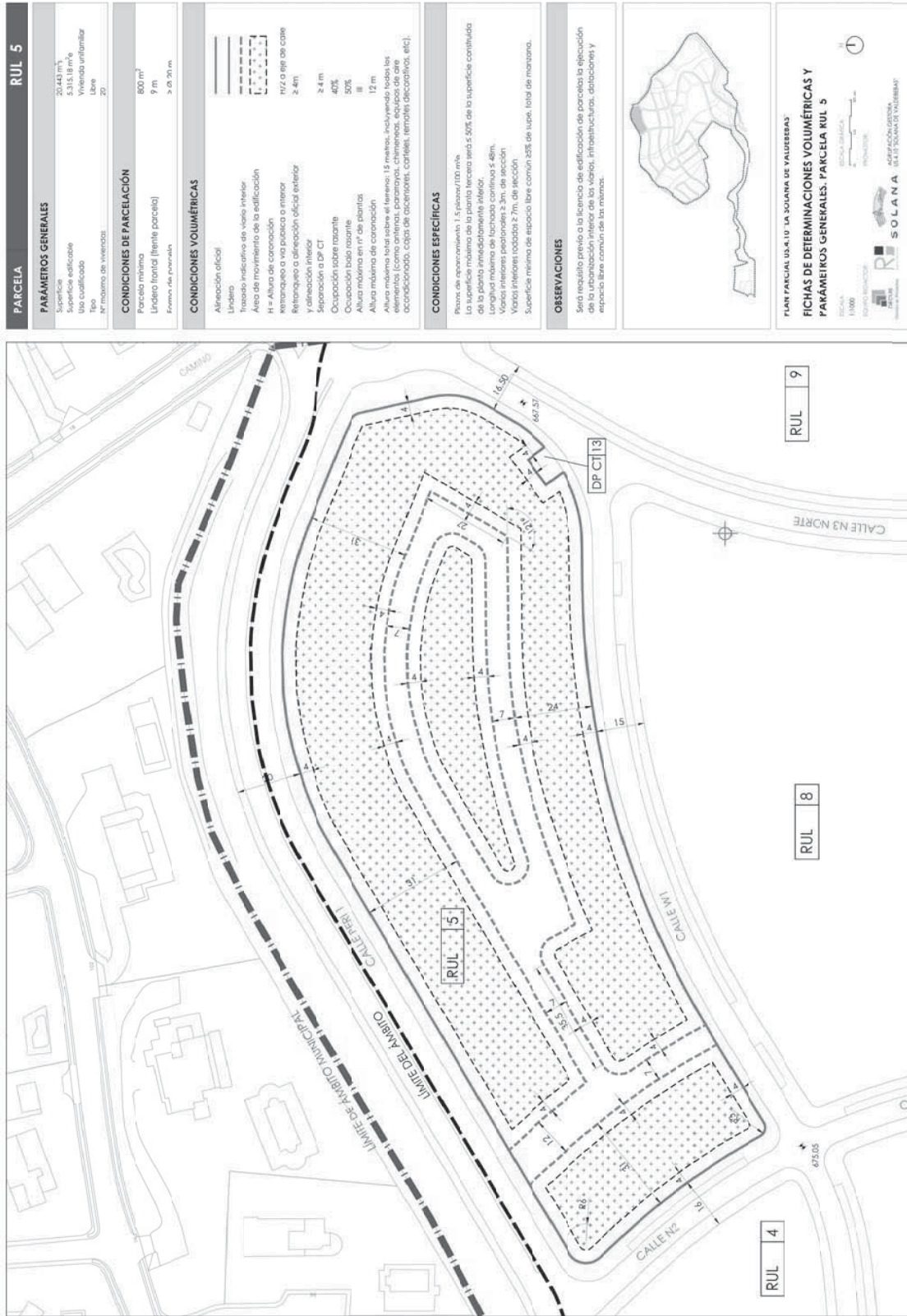
PROYECTISTA: SOLANA

ADAPTACIÓN LEGISLATIVA (L. 11/2018 DE MADRID)

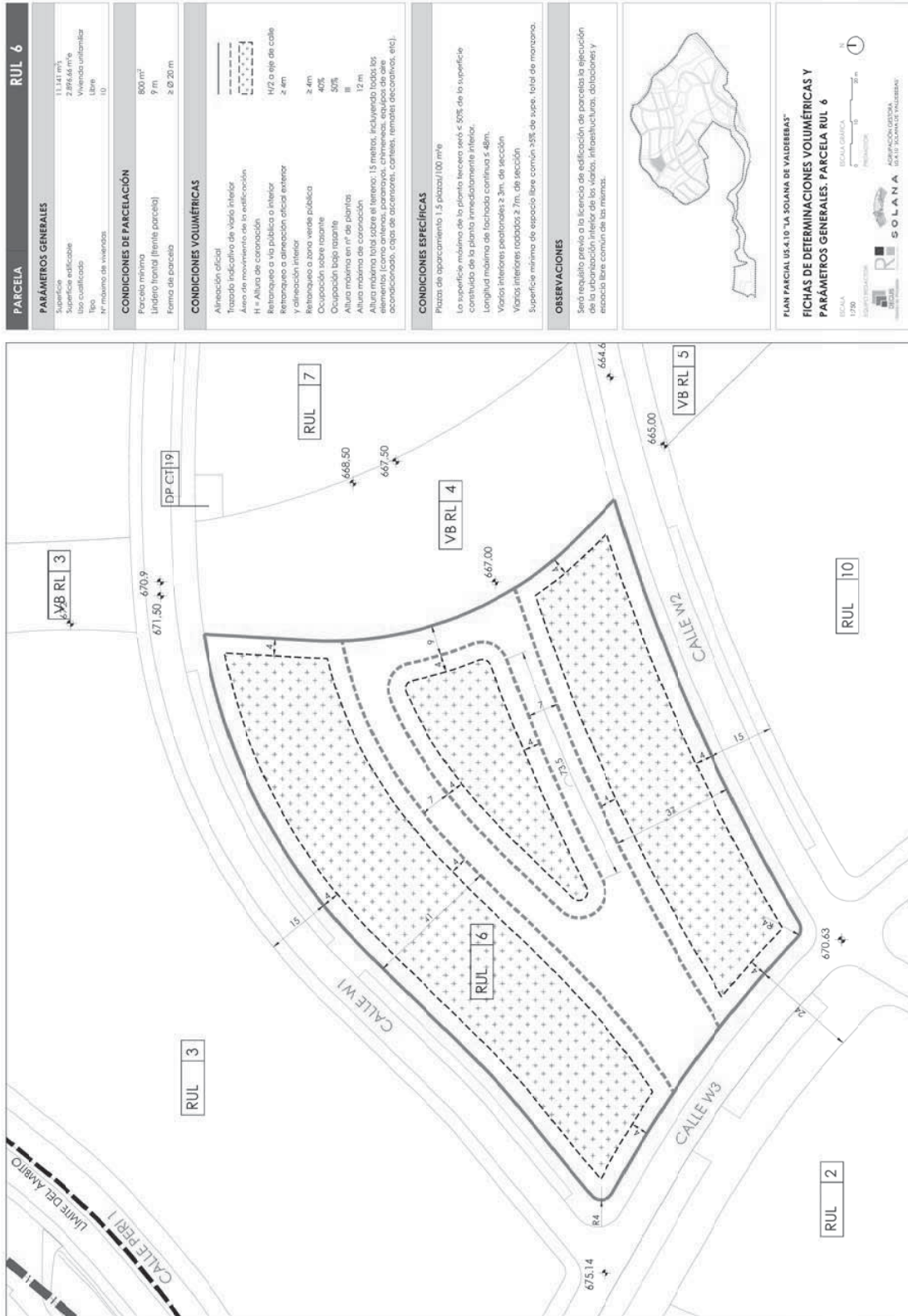




PARCELA		RUL 3	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie	16.804 m ²		
Superficie edificable	4.109,56 m ²		
Uso cualificado	Vivienda unifamiliar		
Tipo	Libre		
Nº máximo de viviendas	15		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Parcela mínima	800 m ²		
Límite frontal (frente parcela)	9 m		
Forma de parcela:	≥ 0,20 m		
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS			
Alineación oficial			
Límite			
Trasvaseo in situ de nuevo in situ			
Área de movimiento de la edificación			
H = Altura de coronación			
Retranqueo a vía pública o interior			
Retranqueo a alineación oficial exterior y alineación interior			
Retranqueo a zona verde pública			
Separación a DP CT			
Ocupación sobre rasante			
Ocupación bajo rasante			
Altura máxima en nº de plantas			
Altura máxima de coronación			
Altura máxima de coronación (como ornamental, chimeneas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, copas de ascensores, cornisas, remates decorativos, etc)			
CONDICIONES ESPECÍFICAS			
Plaza de aparcamiento 1,5 plazas/100 m ²			
El área de aparcamiento de la parcela será el 5,00% de la superficie construida de la parcela, distribuido en un número de plazas no inferior a 40.			
Vías de acceso a la parcela serán de tipo público.			
Vías de acceso peatonales 2,3m, de sección.			
Vías de acceso rodadas 2,7m, de sección.			
Superficie mínima de espacio libre común 25% de superficie total de manzana.			
OBSERVACIONES			
Será requisito previo a la licencia de edificación de parcelas la ejecución de la urbanización interior de las vías, infraestructuras, dotaciones y espacio libre común de las manzanas.			
PLAN PARCIAL US 4.10 "LA SOLANA DE VALDEBEAS" FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RUL 3 ESCALA: 1:1000 10/10/2019 SOLANA INFORMACIÓN: SOLANA DE VALDEBEAS			

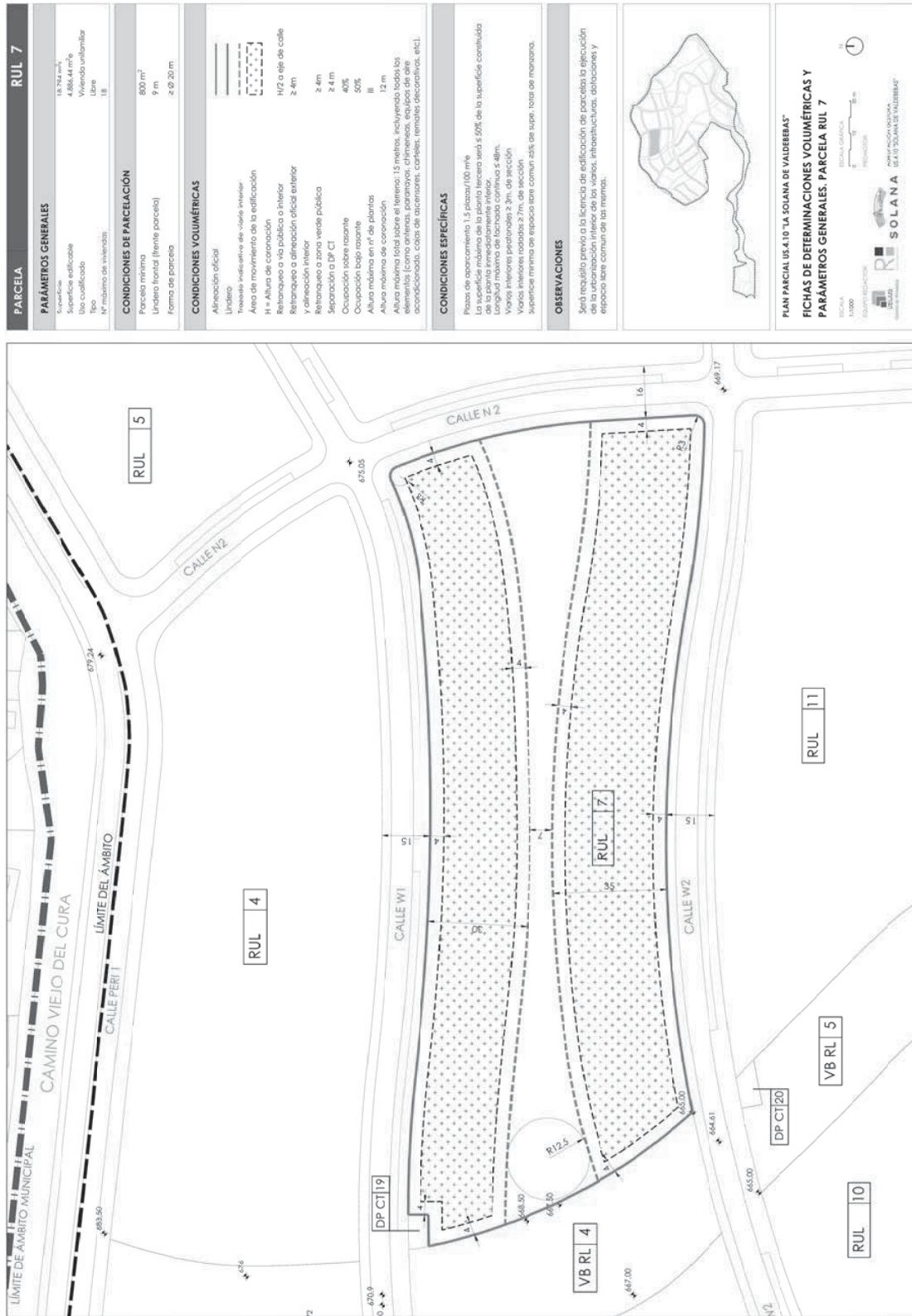


PARCELA RUL 5	
PARÁMETROS GENERALES	Parcela: 024347-1 Superficie edificable: 5.315,18 m ² Vivienda unifamiliar Tipo: Libre Nº máximo de viviendas: 20
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Parcela mínima: 600 m ² Lindero frontal (frente parcela): 9 m Forma de parcelación: > 20, 20 m.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	Alineación oficial: Límite: Trazo indicativo de vuelo interior: Área de movimiento de la edificación: H = Altura de coronación: Retanqueo o voladizo interior: Retanqueo o voladizo exterior: y alineación interior: Separación a DP CT: Ocupación sobre rasante: Ocupación bajo rasante: Altura máxima en nº de plantas: Altura máxima de coronación: Altura máxima total sobre el terreno: 12 metros, incluyendo todos los acondicionamientos, copos de ascensores, carpas, remos decorativos, etc.).
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Pisos de aparcamiento: 1,5 plazas/100 m ² La superficie máxima de la planta tercera será 5,50% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. Longitud máxima de fachada continua 5,40m. Vistas interiores: profundidad 2,3m. de sección. Vistas interiores: tablero 2,7m. de sección. Superficie mínima de espacio libre común 25% de superficie total de manzana.
OBSERVACIONES	Será requisito previo a la licencia de edificación de parcelas la ejecución de su urbanización interior de las vías, infraestructura, abastecimientos y espacio libre común de las manzanas.
PLANI PARCELA USA 10 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS" FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RUL 5 ESCALA: 1:1000 HOJA: 10/10 APROBACIÓN: [Logos] ADECUACIÓN: [Logos] ALINEACIÓN: [Logos] CALLE N3 NORTE CALLE M1 CALLE N2	

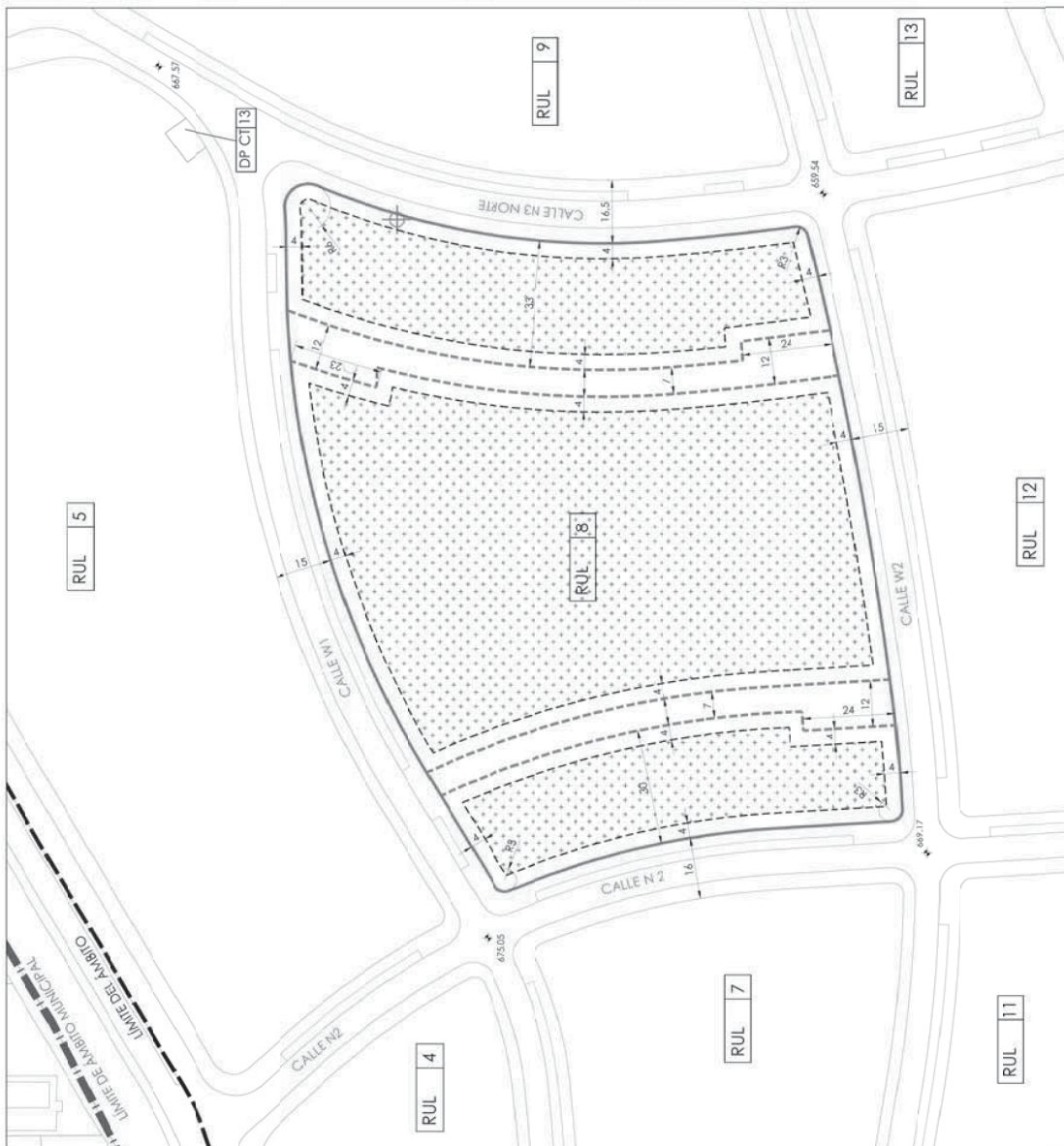


PARCELA RUL 6	
PARÁMETROS GENERALES	
Superficie	11.141 m ²
Superficie edificable	2.896,66 m ²
Vivienda unitaria	Libre
Tipo	Libre
Nº máximo de viviendas	10
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Parcela mínima	600 m ²
Longitud frontal (límite parcelar)	9 m
Forma de parcela	≥ 0,20 m
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Alineación oficial	
Trazado indicativo de vías interiores	
Área de movimiento de la edificación	
H = Altura de coronación	12 m
Retanqueo a vía pública o interior	≥ 4m
Retanqueo a alineación oficial exterior y alineación interior	≥ 4m
Retanqueo a zona verde pública	≥ 4m
Ocupación sobre rasante	40%
Ocupación todo rasante	50%
Altura máxima en nº de plantas	III
Altura máxima de coronación	12 m
Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carretes, remates decorativos, etc.)	
CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Plazas de aparcamiento 1,5 plazas/100 m ²	
La superficie máxima de la planta tercera será ≤ 50% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.	
Longitud máxima de fachada continua ≤ 48m.	
Vistas interiores perimetrales ≥ 3m, de sección	
Vistas interiores radiales 2,7m, de sección	
Superficie mínima de espacio libre común 33% de super. total de manzana.	
OBSERVACIONES	
Será requisito previo a la licencia de edificación de parcelas la ejecución de la urbanización interior de las vías, infraestructuras, dotaciones y retanqueo libre común de las mismas.	

PLAN PARCIAL US.4.19 "LA SOANA DE VALDEBERNAS"
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RUL 6
 ESCALA 1:200
 SOLANA
 ASESORÍA TÉCNICA
 ASESORÍA LEGAL
 ASESORÍA FISCAL
 ASESORÍA LABORAL
 ASESORÍA AMBIENTAL
 ASESORÍA DE CALIDAD
 ASESORÍA DE SEGURIDAD
 ASESORÍA DE SOSTENIBILIDAD
 ASESORÍA DE VELOCIDAD
 ASESORÍA DE VISIBILIDAD
 ASESORÍA DE VIBRACIONES
 ASESORÍA DE RUIDO
 ASESORÍA DE TRÁFICO
 ASESORÍA DE CONTAMINACIÓN
 ASESORÍA DE CLIMA
 ASESORÍA DE ENERGÍA
 ASESORÍA DE AGUAS
 ASESORÍA DE SUELOS
 ASESORÍA DE VEGETACIÓN
 ASESORÍA DE BIODIVERSIDAD
 ASESORÍA DE PATRIMONIO CULTURAL
 ASESORÍA DE PATRIMONIO HISTÓRICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO LINGÜÍSTICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ETNOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO SOCIOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO PSICOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO EDUCATIVO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO DEPORTIVO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO RECREATIVO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO TURÍSTICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO CIENTÍFICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO TECNOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO INDUSTRIAL
 ASESORÍA DE PATRIMONIO COMERCIAL
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ARTÍSTICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO LINGÜÍSTICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ETNOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO SOCIOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO PSICOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO EDUCATIVO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO DEPORTIVO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO RECREATIVO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO TURÍSTICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO CIENTÍFICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO TECNOLÓGICO
 ASESORÍA DE PATRIMONIO INDUSTRIAL
 ASESORÍA DE PATRIMONIO COMERCIAL
 ASESORÍA DE PATRIMONIO ARTÍSTICO



PARCELA		RUL 8	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie:	22.037 m ² .		
Superficie edificable:	5.779,42 m ²		
Uso: Calificado:	Vivienda unifamiliar		
Uso: No calificado:	Reserva de uso		
Nº máximo de viviendas:	24		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Parcela mínima:	800 m ²		
Lindero frontal (frente parcela):	9 m		
Planta de parcelación:	e. 0/ 20 m		
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS			
Alineación oficial:			
Trazado indicativo de viario interior:			
Área de movimiento de la edificación:			
H = Altura de coronación:			
Retanqueo a vía pública o interior:	H/2 a eje de calle		
Retanqueo a alineación oficial exterior y alineación interior:	± 4m		
Ocupación sobre rasante:	40%		
Ocupación bajo rasante:	50%		
Altura máxima en nº de plantas:	III		
Altura máxima en mº de plantas:	17 m		
Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como garajes, porches, chimeneas, equipos de aire acondicionado, torres de ventilación, torres, tendederos, etc.):			
CONDICIONES ESPECÍFICAS			
Atarazado o contenedor:			
Pistas de aparcamiento:	1,5 plazas/100 m ²		
La superficie máxima de la planta tercera será 5,50% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.			
Longitud máxima de fachada continua:	5,48m.		
Vías interiores peatonales:	± 3m. de sección		
Vías interiores rodadas:	± 7m. de sección		
Superficie mínima de espacio libre común:	30% de superficie total de manzana.		
OBSERVACIONES			
Será requisito previo a la licencia de edificación de parcelas la ejecución de la obra de saneamiento de las vías, infraestructuras, dotaciones y espacio libre común de las manzanas.			



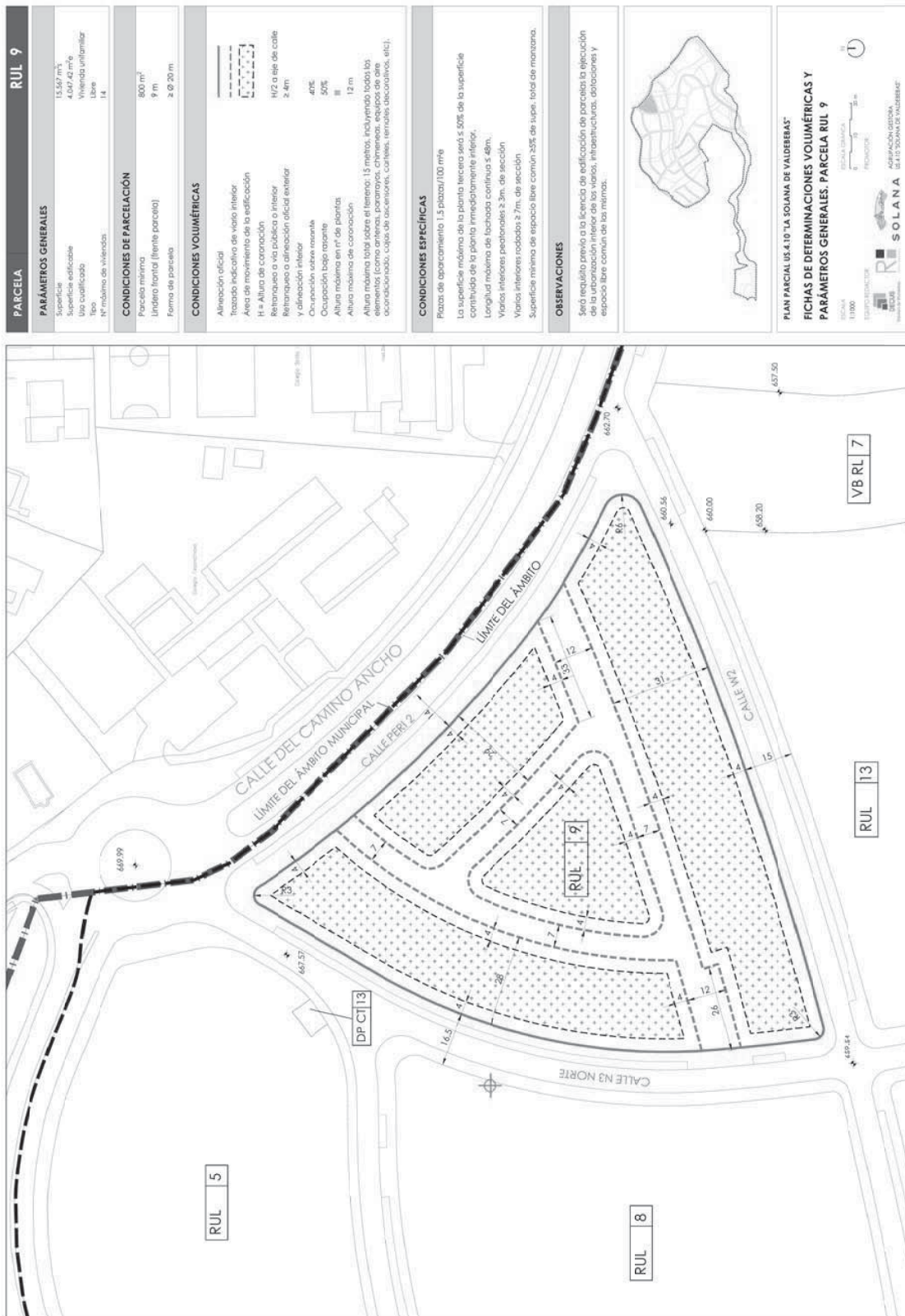
PLAN PARCIAL US 4.10 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS"

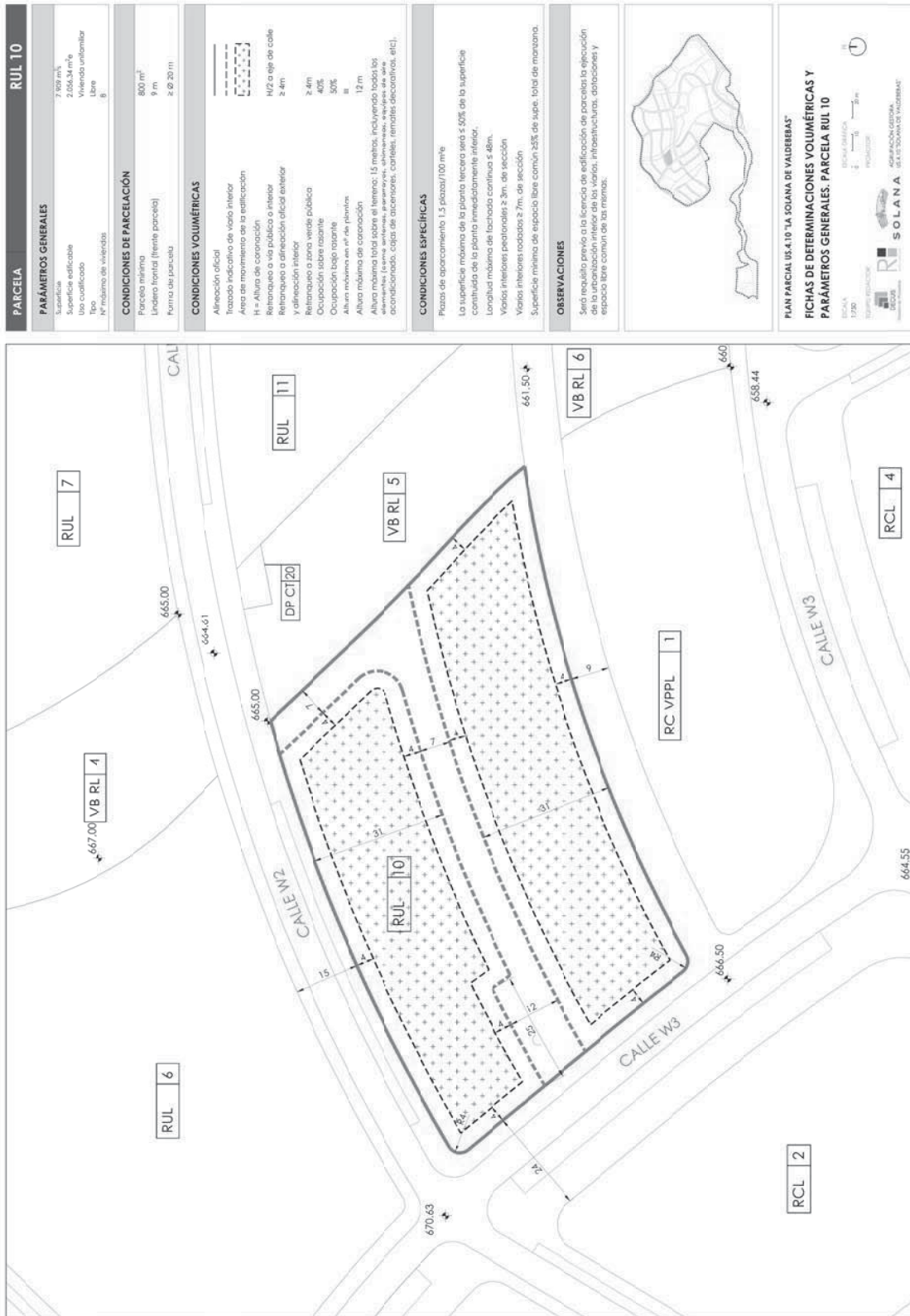
FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RUL 8

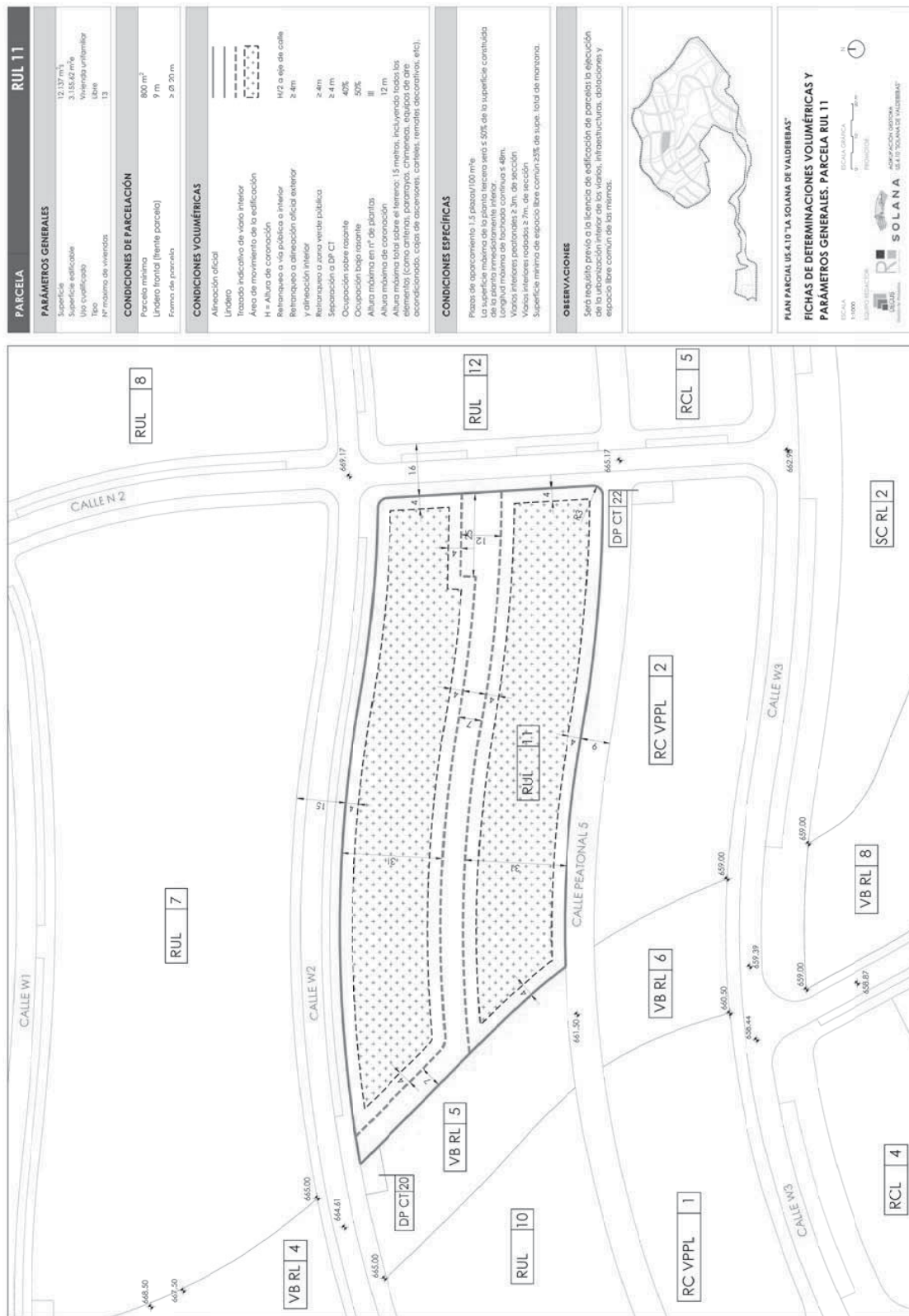
ESCALA: 1:500

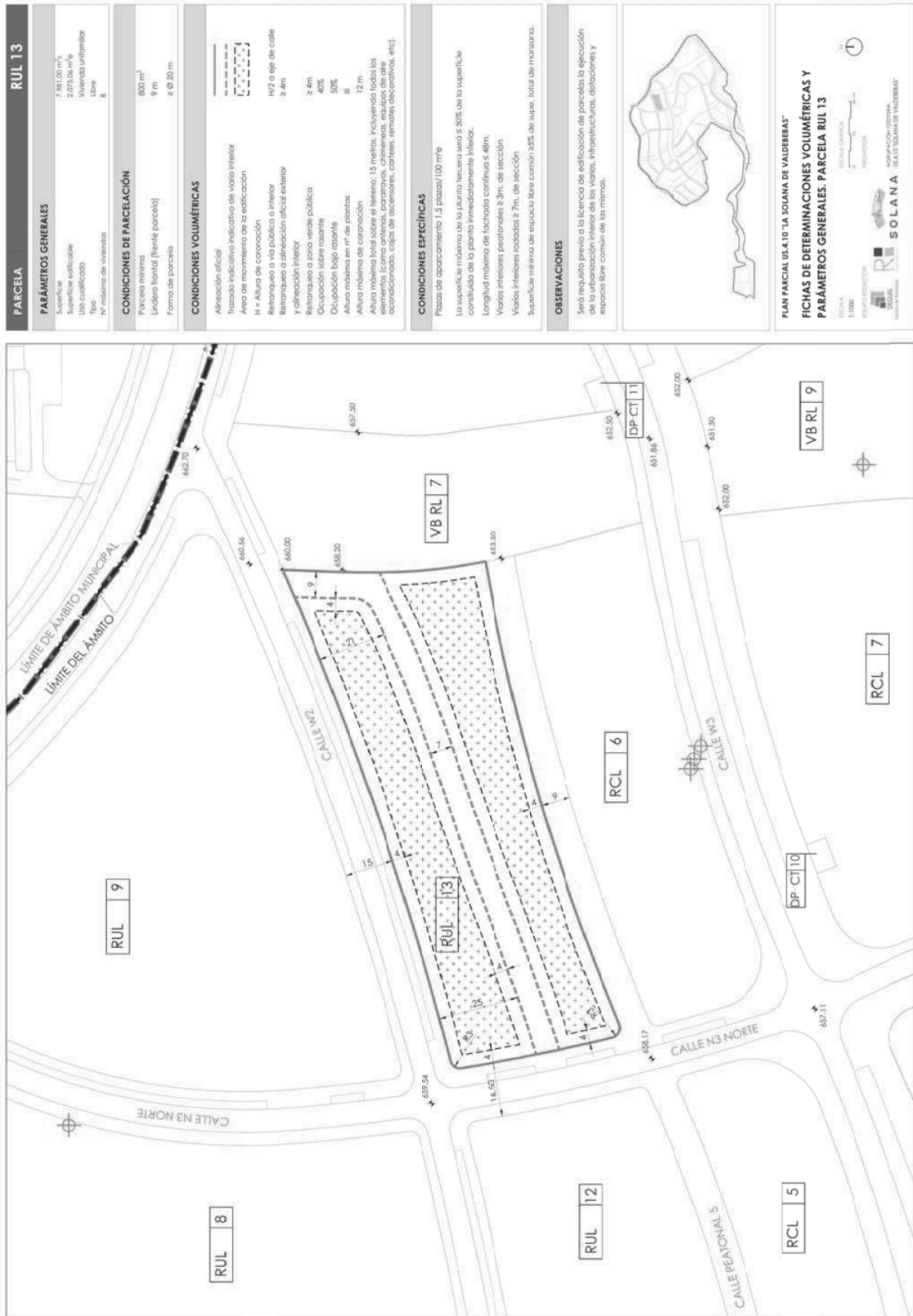
PROYECTADO POR: SOLANA DE VALDEBERNAS

APROBACIÓN URBANA: URBANISMO DE VALDEBERNAS

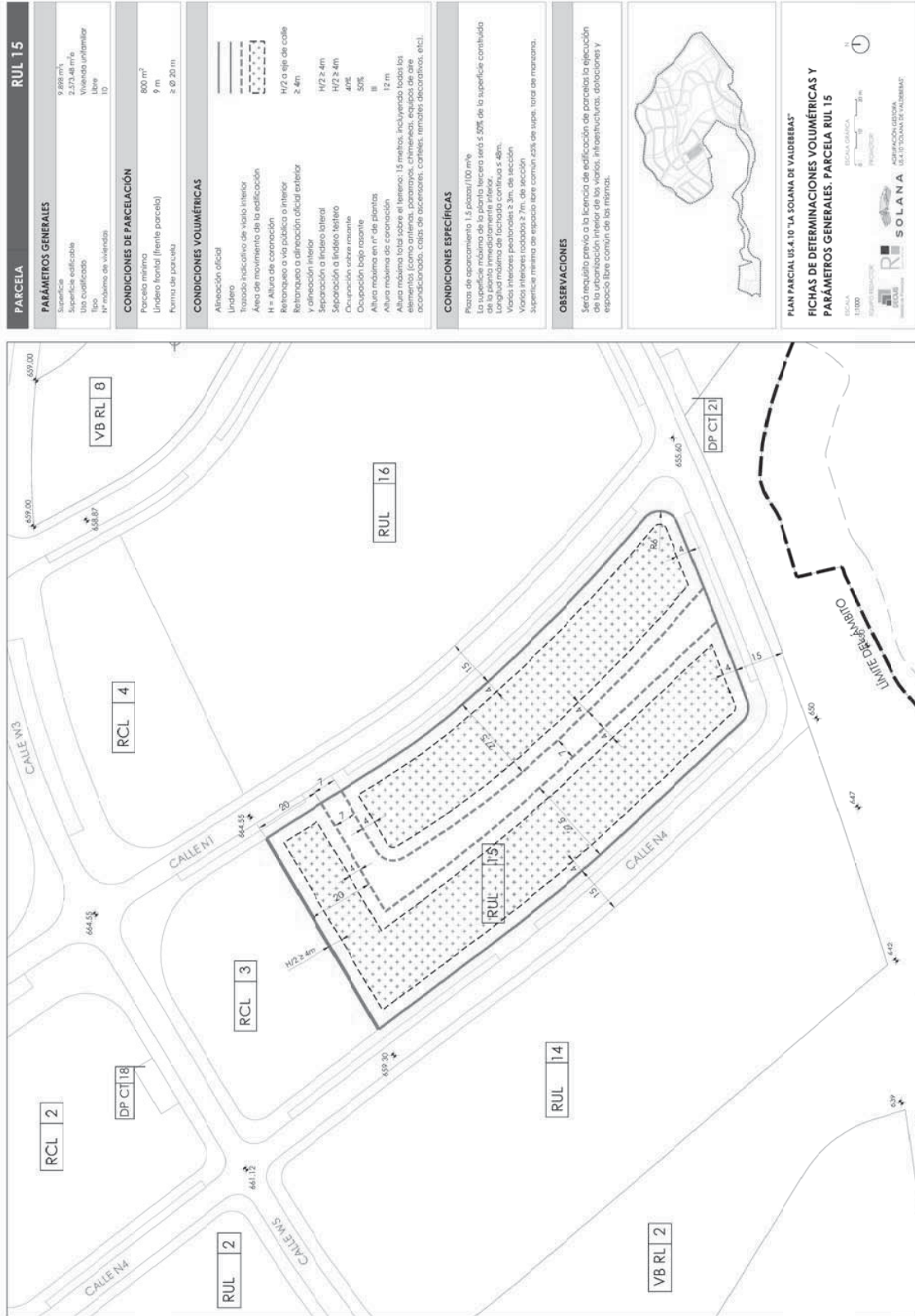




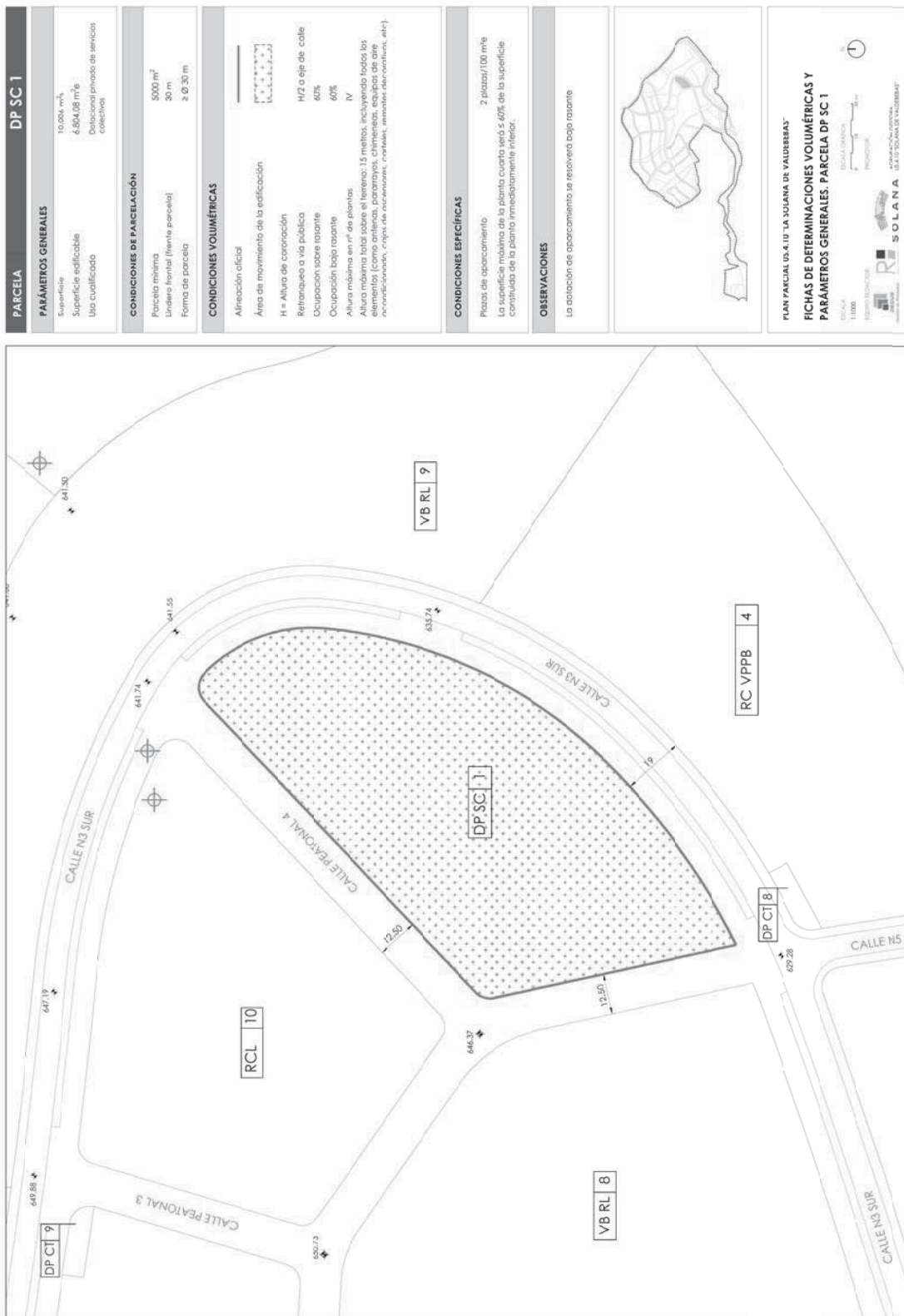




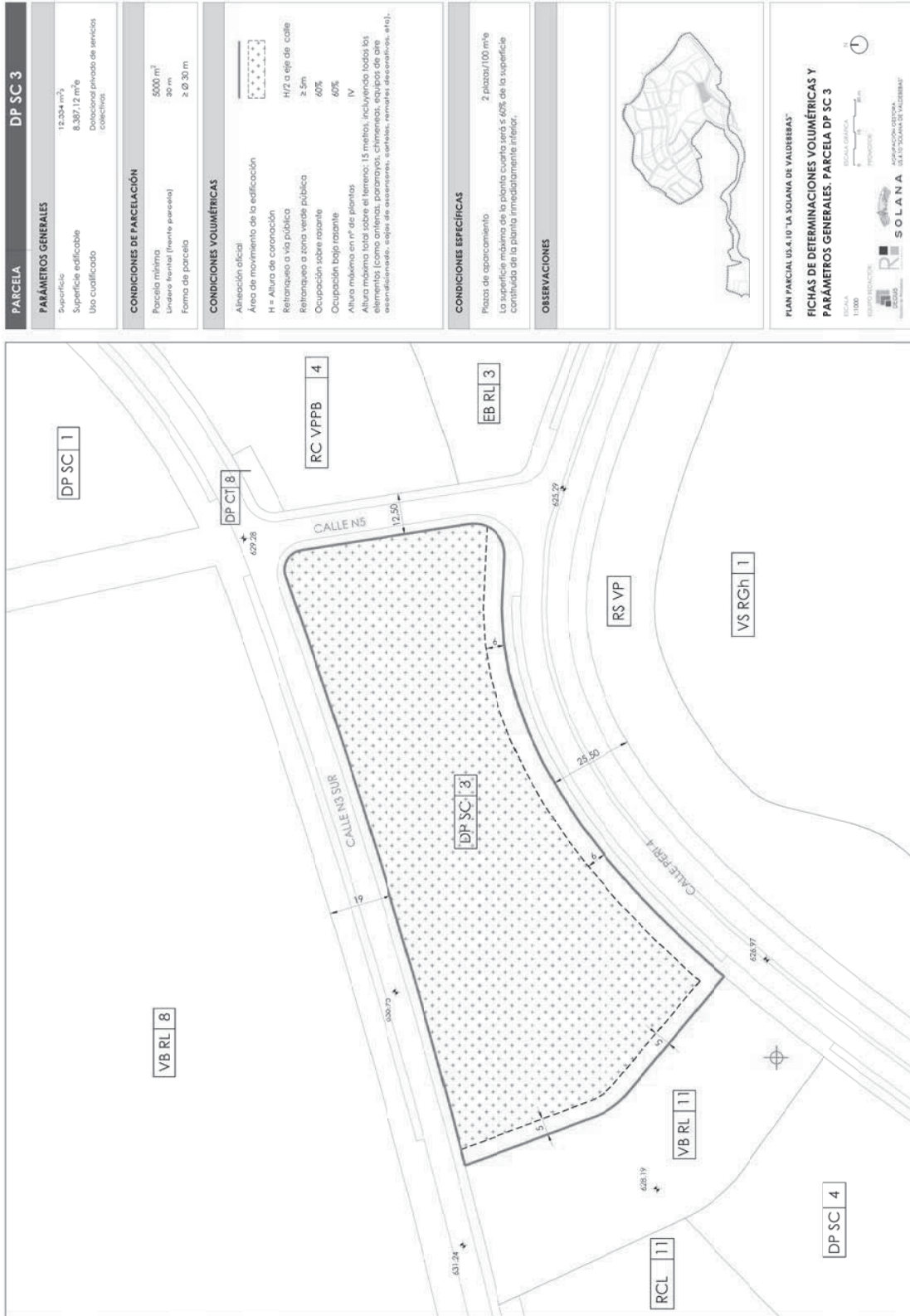
PARCELA RUL 13	
PARÁMETROS GENERALES	Superficie total: 7.481,25 m ² Superficie edificable: 2.015,50 m ² Uso: Vivienda unifamiliar Tipo: Libre Nº máxima de viviendas: 1
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Parcela mínima: 800 m ² Límite frontal (límite parcelario): 9 m Forma de parcela: $\geq 9,20$ m
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	Alineación oficial: Trazado indicativo indicativo de vial interior: Área de movimiento de la edificación: H = Altura de coronación: Retanqueo a vía pública o interior: Retanqueo a alineación oficial exterior: Y alineación interior: Retanqueo a zona verde pública: Ocupación (zona verde): Ocupación (zona verde): Ocupación (zona verde): Altura máxima de coronación: Altura máxima total sobre el terreno: 15 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, escaleros de aire acondicionado, cajas de ascensores, cariles, remates decorativos, etc.).
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Pisos de aparcamiento: 1,5 plazas/100 m ² La superficie máxima de la planta primera será $\leq 50\%$ de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. Longitud máxima de fachada continua ≤ 48 m. Varios interiores peatonales ≥ 3 m. de sección. Varios interiores rodados ≥ 7 m. de sección. Superficie mínima de espacio libre común $\geq 25\%$ de superficie total de manzana.
OBSERVACIONES	Será requisito previo a la licencia de edificación de parcelas la ejecución de la urbanización inferior de los viarios, infraestructuras, dotaciones y espacio libre común de las mismas.
PLAN PARCIAL US.4.10 "LA SOLANA DE VALDEBBAS" FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA RUL 13 ESCALA: 1:1000 EDIFICIO DIRECTOR: SOLANA OPERACION: REFORMA DE LA SOLANA DE MADRID	

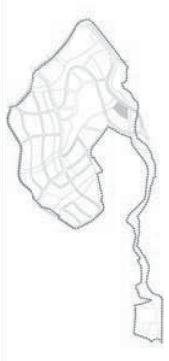


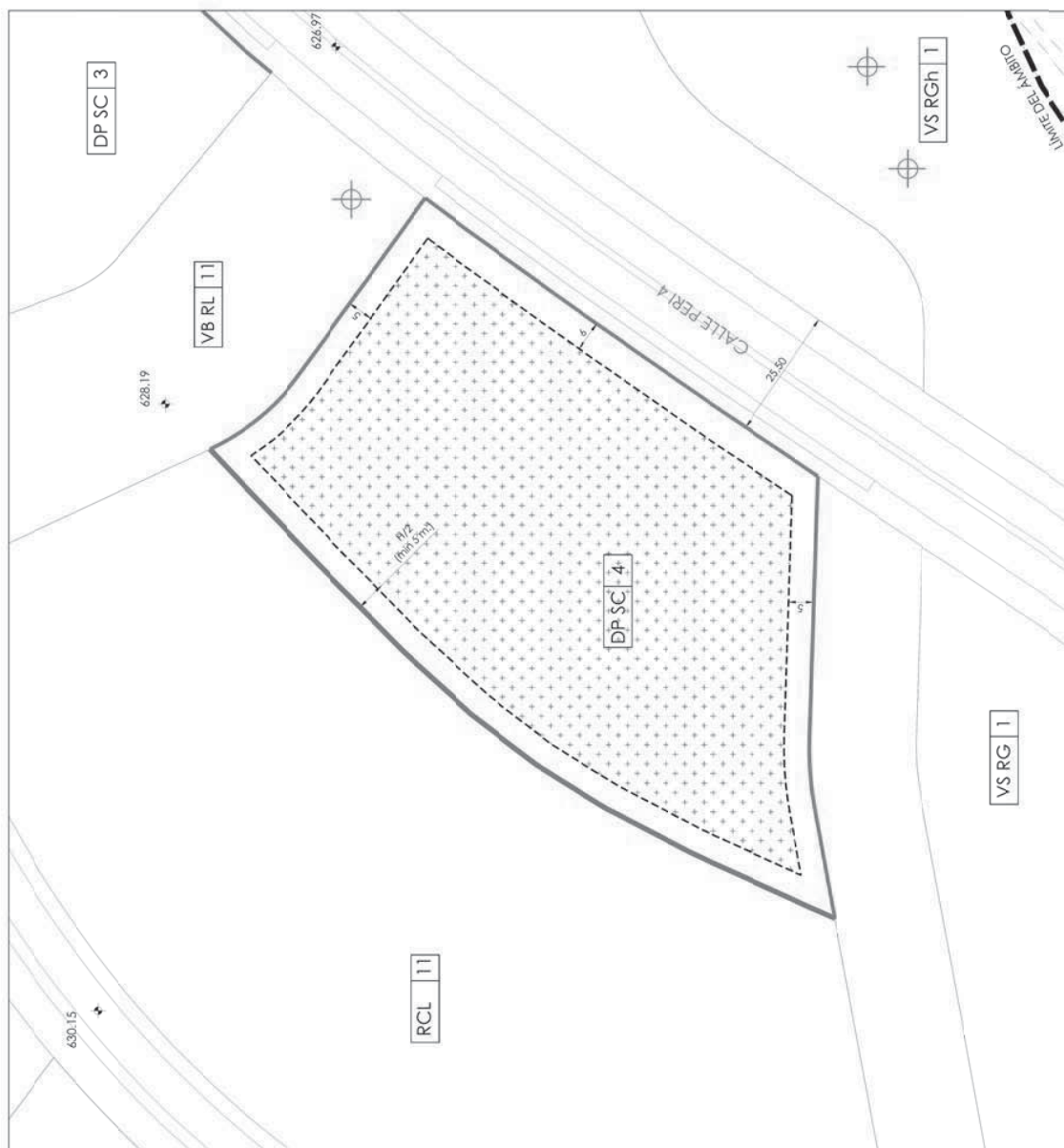
4. PARCELAS DE USO DOTACIONAL PRIVADO

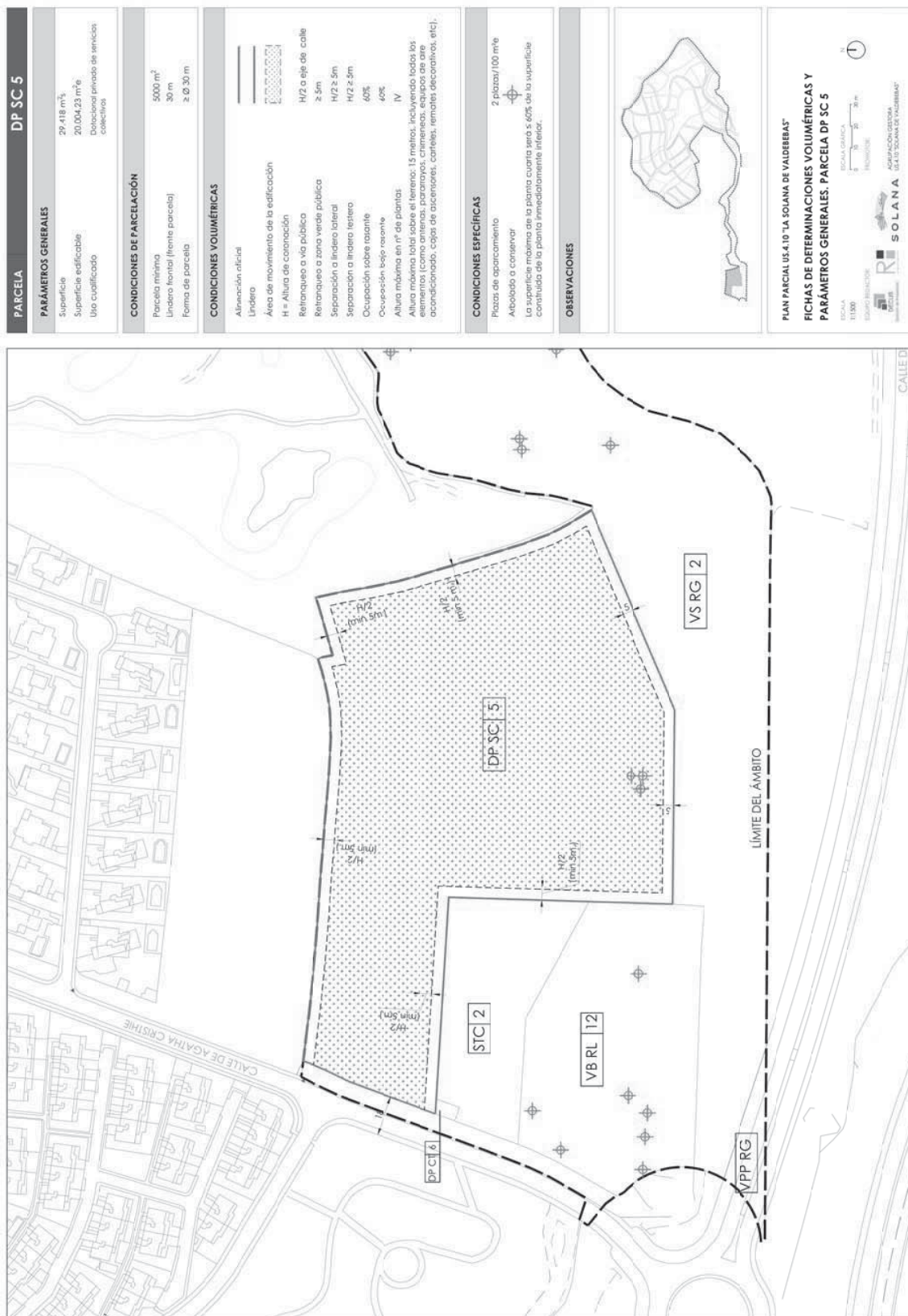


PARCELA	DP SC 1
PARÁMETROS GENERALES	Superficie 10.006 m ² Superficie edificable 6.804,08 m ² Uso cualificado Dotación privada de servicios colectivos
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Parcela mínima 5000 m ² Límite frontal (frente parcela) 30 m Forma de parcela ≥ 0,30 m
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	Alineación oficial Área de movimiento de la edificación H = Altura de coronación Retanqueo a vía pública Ocupación sobre rasante Ocupación bajo rasante Altura máxima en nº de plantas Altura máxima en metros Elementos (como antenas, parapisos, cerramientos, etc.) de carácter no condicionados, excepto de ascensores, carreteras, remolques elevados, etc.
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Plazas de aparcamiento 2 plazas/100 m ² La superficie máxima de la planta cuarta será 5,60% de la superficie constituida de la planta inmediatamente inferior.
OBSERVACIONES	La dotación de aparcamiento se resolverá bajo rasante
	PLAN PARCELAS US 4, US 10 Y 16 SOJANA DE VALDEBERNAS FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA DP SC 1 ESCALA: 1:1000 INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN SOLANA S.L. (C/JOUAN DE VALDEBERNAS)

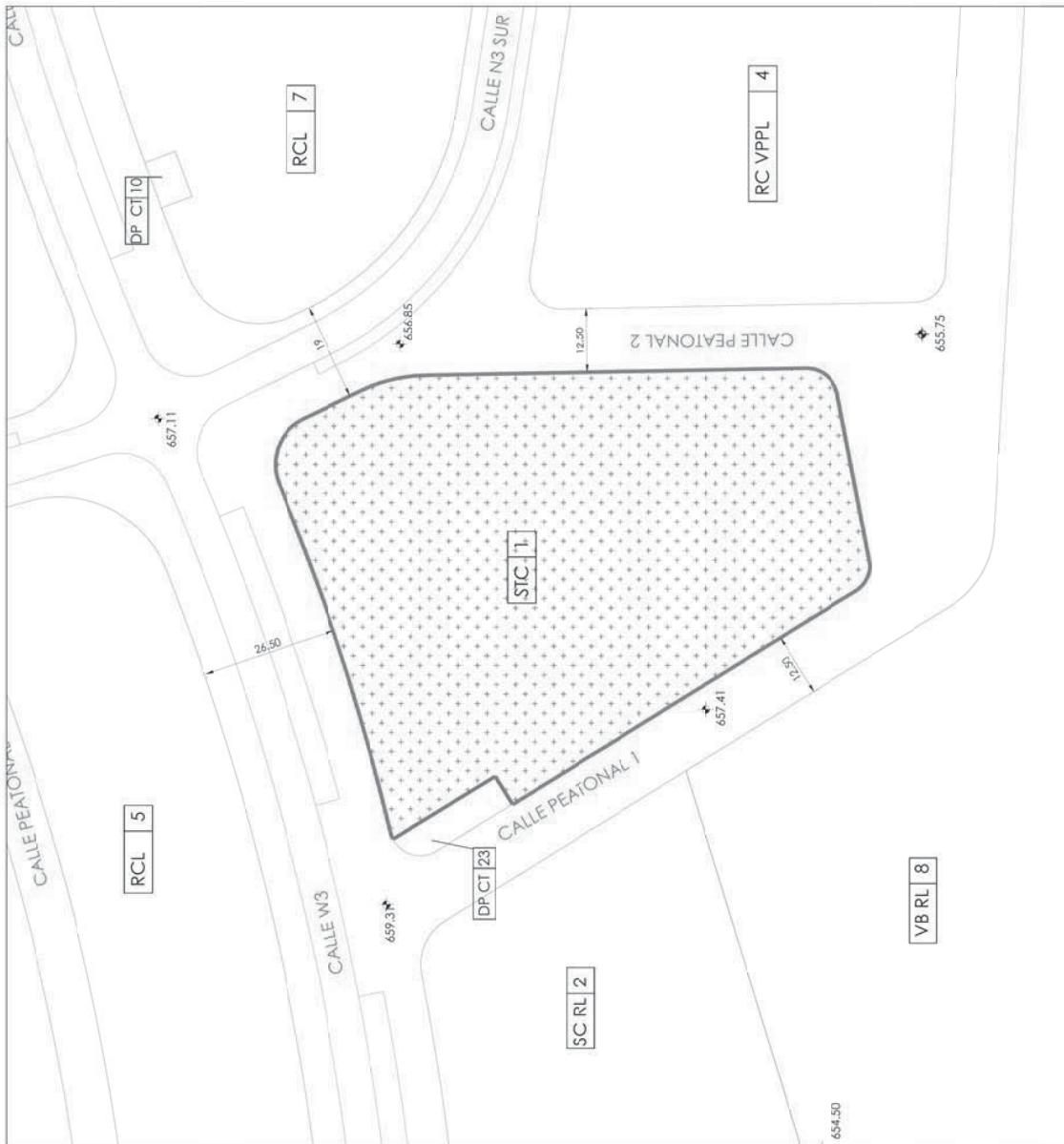


PARCELA		DP SC 4	
PARÁMETROS GENERALES			
Superficie	8.859 m ²		
Superficie edificable	4.024,12 m ²		
Uso cualificado	Dedicatoria privada de servicios colectivos		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Parcela mínima	Indivisible		
Lindero frontal (frente parcela)	---		
Forma de parcela	---		
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS			
Alineación oficial			
Lindero			
Área de movimiento de la edificación			
H = Altura de coronación			
Retanqueo a vía pública	H/2 a eje de calle		
Retanqueo a zona verde pública	≥ 5m		
Separación a lindero lateral	H/2 ≥ 5m		
Separación a lindero posterior	H/2 ≥ 5m		
Ocupación sobre rasante	60%		
Penetración sobre rasante	40%		
Altura máxima en nº de plantas	IV		
Altura máxima total sobre el terreno. Incluye todos los elementos (como antenas, torres, chimeneas, escopas de aire acondicionado, cajas de ascensores, cariles, remotes decorativos, etc).			
CONDICIONES ESPECÍFICAS			
P plazas de aparcamiento	Z plazas/100 m ²		
La superficie máxima de la planta cuarta será el 60% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.			
OBSERVACIONES			
			
<p>PLAN PARCIAL US-4.10 "LA SOLANA DE VALDEBEAS"</p> <p>FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA DP SC 4</p> <p>ESCALA: 1:500</p> <p>ESQUEMA REDUCTOR</p> <p>SOLANA</p> <p>APROBACIÓN GENERAL</p> <p>U.S. 15 "SOLANA DE VALDEBEAS"</p>			

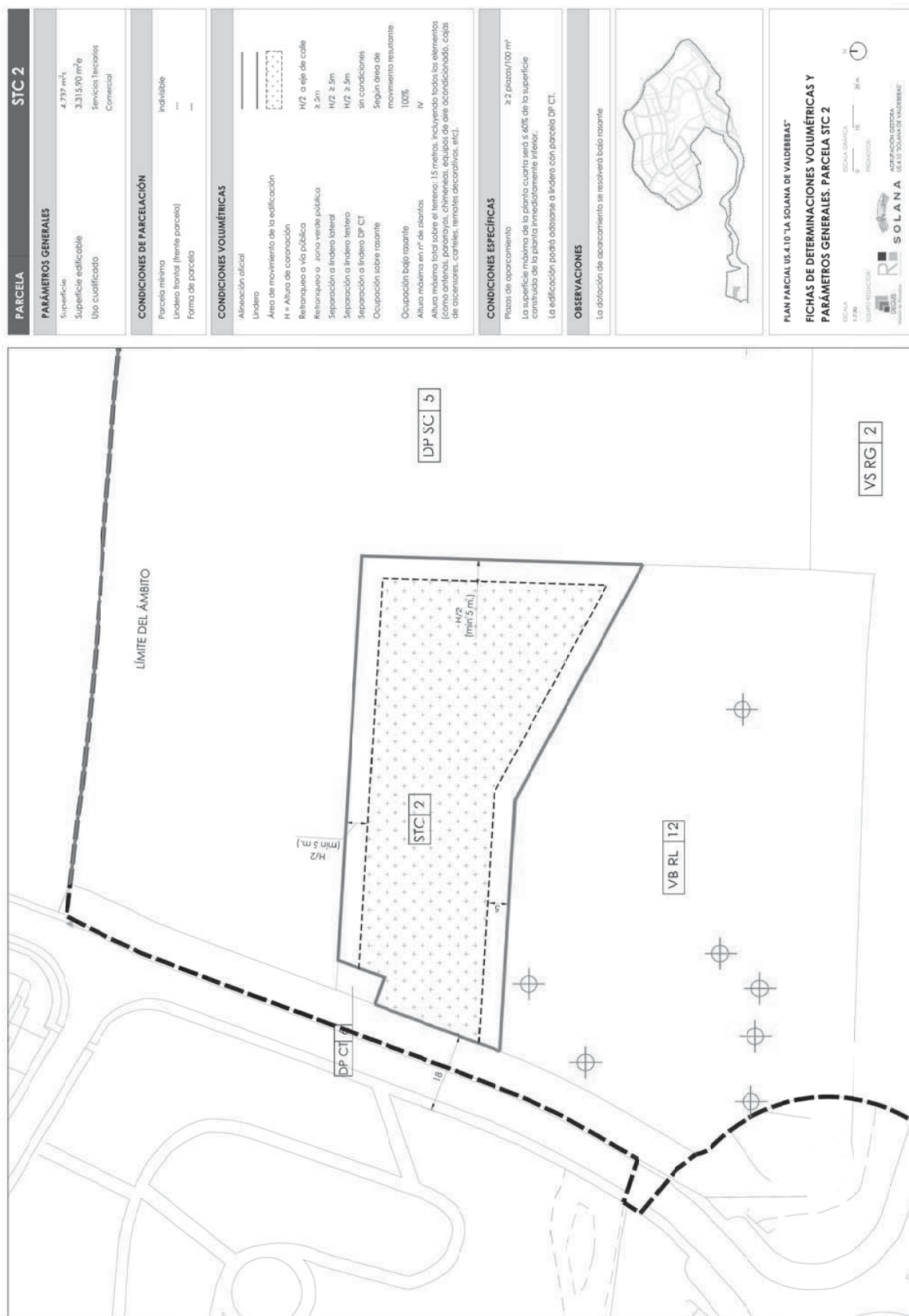




5. PARCELAS DE SERVICIOS TERCIARIOS



PARCELA	STC 1
PARÁMETROS GENERALES	Superficie: 7.330 m ² Superficie edificable: 5.145,00 m ² e Servicio Terciarios Uso cualificado: Comercial
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Parcela mínima: 3000 m ² Límite frontal (frente parcela): 20 m Forma de parcela: z > 20 m
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	Alineación oficial Límite Área de movimiento de la edificación H = Altura de coronación Retranqueo o vía pública Separación o lindero DP CT Ocupación sobre rasante Ocupación bajo rasante Altura máxima en nº de plantas Altura máxima total sobre el terreno: 13 metros, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, copas de accionadores, cariles, remates decorativos, etc.)
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Plazas de aparcamiento: 2-2 plazas/100 m ² La superficie máxima de la planta cuarta será 5,60% de la superficie constituida de la planta inmediatamente inferior. La edificación podrá adosarse a lindero con particular DP CT.
OBSERVACIONES	La dotación de aparcamiento se resolverá bajo rasante
PLANT PARCIAL U.S.A. 10 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS" FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES. PARCELA STC 1 ESCALA: 1:250 SOLANA DE VALDEBERNAS U.S.A. 10 "LA SOLANA DE VALDEBERNAS"	



Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Parcial al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 27 de octubre de 2020.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/28.765/20)

