I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

12 *RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 1 de agosto de 2013, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de 24 de julio de 2013, acordó aprobar provisionalmente la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, acordando remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente el Informe de Resultado de la Información Pública del Ayuntamiento de Madrid, de 12 de julio de 2013, en el que se analizan los informes sectoriales/ambientales al documento de aprobación inicial y el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 19 de julio de 2013.

II. Antecedentes: El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 7 de marzo de 1985.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 se formalizó por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 17 de abril de 1997, que aprobó con condiciones el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, hoy vigente parcialmente.

Pronunciamientos judiciales: Contra el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 17 de abril de 1997, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se interpuso recurso contencioso-administrativo, resuelto mediante Sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid el 27 de febrero de 2003, estimándose parcialmente el mismo, anulando ciertas determinaciones que suponían la desclasificación de terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Contra la citada Sentencia, tanto el Ayuntamiento de Madrid como la Comunidad de Madrid, interpusieron sendos recursos de casación que dieron lugar a una nueva resolución judicial, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de julio de 2007, la cual casaba en parte la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, dejándola sin efecto solo en cuanto anula las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 establece para los ámbitos de las UZI 0/07 "Montecarmelo" (PAUII-2), UZI 0/08 "Las Tablas" (PAU II-3), UZI 0/09 "Sanchinarro" (PAUII-4), API 09/15 "Cerro de los Gamos" y al APR 09/02 "Camino de los Caleros".

Como consecuencia de todo ello, y con el objeto de ejecutar la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo, el Ayuntamiento de Madrid, con fecha 28 de noviembre de 2007, aprobó una documentación complementaria a la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativa a la subsanación de las determinaciones de la reclasificación del suelo no urbanizable protegido, justificando la ausencia de valores ecológicos o ambientales en los suelos reclasificados y anulados, conforme a un estudio ambiental llevado a cabo, al tiempo que se le confería eficacia retroactiva a la aprobación de esta docu-

BOCM-20130802-12

mentación. El Consejo de Gobierno, con fecha 24 de enero de 2008, como órgano competente, acordó la aprobación definitiva de dicho documento.

El Tribunal Supremo, con fecha 28 de septiembre de 2012, dictó Sentencias en las que anulaba los siguientes Acuerdos:

— Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 28 de noviembre de 2007 (apartados 2, 4, 5, 6 y 7).
— Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 24 de enero de 2008 (apartados 2, 4, 5, 6 y 7).
— Acuerdo del Pleno de Madrid de 31 de marzo de 2009 (apartados 1 y 3).

Alcance del presente documento: Tal y como se recoge en la Memoria General 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 las referidas Sentencias, el cumplimiento de las mismas no requiere, en principio, de una actividad específica de ejecución sino más bien se trata de una actividad dirigida a enervar los efectos anulatorios de la sentencia, restableciendo la integridad del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, mediante la rehabilitación de las determinaciones clasificatorias que han sido anuladas o la modificación de las mismas cuando los valores protegibles perduren.

Así pues, para restaurar la coherencia e integridad de las determinaciones de los ámbitos en relación con el modelo territorial, resulta necesario:

— Identificar para el suelo afectado de cada ámbito su capacidad de cambio de clasificación, en función de sus condiciones y valores ambientales.
— Tramitar una Revisión Parcial de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 aún vigentes, culminado su proceso y devolviendo el marco jurídico urbanístico completo al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
— Modificar los ámbitos afectados que resulten viables para la transformación urbanizadora para incorporar las determinaciones que corresponden al grado de desarrollo alcanzado con fecha previa a las Sentencias.

Desde esta perspectiva cabe distinguir entre los ámbitos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y los de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Los primeros comprenden los suelos no urbanizables protegidos afectados por las Sentencias, mientras que la modificación alcanza también a los 21 ámbitos completos que los incluyen, pues han quedado alteradas las determinaciones urbanísticas relacionadas con el Plan General y los planeamientos de desarrollo aprobados (a excepción del AOE 00.02 “Sistema Aeroportuario”).

Marco jurídico de aplicación.—Legislación vigente: En materia de planeamiento urbanístico, el marco jurídico de aplicación básico lo constituyen la Ley autonómica y la legislación estatal del suelo, con aplicación supletoria del Reglamento de Planeamiento. Junto a ellos se aplicará el resto de la legislación sectorial autonómica y estatal con incidencia en el planeamiento urbanístico.

El marco jurídico compuesto por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se completa, además, con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que establece lo siguiente:

“La modificación o revisión del Plan General que hubiera sido declarado parcialmente nulo por sentencia firme se llevará a efecto de conformidad con la legislación vigente al tiempo de la aprobación definitiva de aquel.

Lo previsto en el párrafo anterior solo será de aplicación en los casos en que los ámbitos del Plan General declarados nulos hayan contado con Plan de Sectorización o instrumento de desarrollo aprobados. En este caso, tanto el Plan de Sectorización como los instrumentos de desarrollo se regirán por la normativa vigente en el momento en que fueron aprobados”.

III. El objeto de la presente Revisión es la ordenación y clasificación de los suelos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en función de los pronunciamientos de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.

BOCM-20130802-12

Para ello, se fijan los siguientes objetivos:

— Identificar para el suelo afectado de cada ámbito su capacidad de cambio de clasificación, en función de sus condiciones y valores ambientales.
— Completar la revisión del Plan General de 1985, al haber recobrado vigencia las determinaciones de este Plan General en cuanto a la clasificación de suelos como no urbanizables protegidos de aquellas partes del territorio señaladas por las sentencias. De esta manera se integra y cierra el Plan General de 1997, que no era un plan nuevo, sino la revisión del Plan General de 1985.
— Modificar el Plan General de 1997, en los ámbitos afectados que se determinen aptos para la transformación urbanística, para restaurar el planeamiento devenido nulo, conforme a la legislación sectorial y ambiental vigente en la actualidad, de forma que se incorporen las determinaciones que corresponden al grado de desarrollo alcanzado con fecha previa a las sentencias.

IV. La alteración del planeamiento afecta a los siguientes ámbitos, según las denominaciones definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997:

1. APE.08.06, Colonia Mingorrubio.
2. APE.09.03, Calle Portillo de El Pardo.
3. APE.09.20, Manzanares Norte.
4. APE.10.08, Colonia Militar Cuatro Vientos.
5. APR.10.02, Instalaciones Militares de Campamento.
6. APR.17.01, El Salobral-Nacional IV.
7. APR.19.04, La Dehesa.
8. UZP.01.04, Vallecas-La Atalayuela.
9. UZP.02.02, Desarrollo del Este-Los Cerros.
10. UZP.02.03, Desarrollo del Este-Los Ahijones.
11. UZP.02.04, Desarrollo del Este-Los Berrocales.
12. UZP.03.01, Desarrollo del Este-Valdecarros.
13. UNP.04.01, Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.
14. UNP.04.05, Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando.
15. UNP.04.08, Aravaca-La Escorzonera-Monte del Pilar.
16. UNP.04.07, Remate Suroeste-Campamento.
17. UNP.04.10, Solana de Valdebebas.
18. UNP.04.11, Fuente Fría Norte.
19. UZI.00.06, Arroyo del Fresno.
20. AOE.00.01, Equipamiento General de Valdegrulla.
21. AOE.00.02, Sistema Aeroportuario Barajas.

BOCM-20130802-12

Se incorpora una tabla de equivalencias entre las denominaciones de los ámbitos o sectores en el Plan General de 1997 y la nueva que establece este documento de planeamiento:

IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN PLAN GENERAL DE 1997	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN REVISIÓN PLAN GENERAL DE 1985 Y MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE 1997
APE 08.06 "Colonia Mingorrubio"	APE 08.06 “Colonia Mingorrubio” SNUP 1
APE 09.03 “Calle Portillo de El Pardo”	APE 09.03 “Calle Portillo del Prado”
APE 09.20 "Manzanares Norte"	APE 09.20 “Manzanares Norte” SNUP 1
APE. 10.08 "Colonia Militar Cuatro Vientos"	APE 10.08 “Colonia Militar de Cuatro Vientos”
APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento"	APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento”
APR 17.01 "El Salobral-Nacional IV"	APE 17.20 “El Salobral-Nacional IV”
APR 19.04 "La Dehesa"	APE 19.11 “La Dehesa”
UZP 01.04 "Vallecas-La Atalayuela"	APE 18.06 “Vallecas-La Atalayuela”
UZP 02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros"	UZPp 02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros
UZP 02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones"	UZPp 02.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”
UZP 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales"	UZPp 02.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales”
UZP 03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros"	UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” AOE 00.11 Cantiles del Manzanares SNUP 2
UNP 04.01 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas"	APE 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas
UNP 04.05 "Desarrollo del Este- Ensanche de San Fernando".	UNS 04.05 “Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando”
UNP 04.07 "Remate Suroeste- Campamento".	UNS 04.07 “Remate Suroeste-Campamento”
UNP 04.08 "Aravaca-La Escorzonera-Monte del Pilar"	SNUP 3
UNP 04.10 "Solana de Valdebebas"	US 04.10 “Solana de Valdebebas”
UNP 04.11 "Fuente Fría Norte"	UNS.04.11 “Fuente Fría Norte”
UNP UZI.00.06 "Arroyo del Fresno"	APE.08.16 “Arroyo del Fresno”
AOE 00.01 "Equipamiento General de Valdegrulla".	SNUP 3
AOE 00.02 "Sistema Aeroportuario de Barajas"	AOE 00.02 “Sistema Aeroportuario Barajas

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) elaborado en cumplimiento de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y que forma parte sustantiva de este documento, ha llevado a cabo un análisis sobre la evolución del valor de los suelos que motivó su protección en el Plan General de 1985 hasta la actualidad, así como de los ámbitos urbanísticos de los que estos suelos formaron parte en el Plan General de 1997.

Se realiza la propuesta de configuración del suelo que a continuación se detalla, quedando vinculados al régimen jurídico legalmente aplicable a cada clase y categoría.

Corona Norte

En este espacio territorial se encuentran los suelos afectados por la anulación de su clasificación y que pertenecieron a los ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 denominados AOE 00.02 Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas, UNP 4.01 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas, UNP 4.10 Solana de Valdebebas y UNP 4.11 Fuente Fría Norte y UNP-UZI 0.06 Arroyo del Fresno.

— AOE 00.02 Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas.

Los suelos afectados por las sentencias en el AOE 00.02 Sistema Aeroportuario de Barajas (362 hectáreas) han quedado incluidos por el Plan Director del Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas, aprobado el 19 de noviembre de 1999, como parte del nuevo recinto aeroportuario. En consecuencia ha sido declarado de interés general como resultado de la planificación sectorial en materia aeronáutica por la Administración del Estado.

La necesidad ha quedado justificada no solo desde la planificación sectorial, sino desde la evidencia de su ejecución y funcionamiento. En consecuencia se mantiene su definición como Sistema General.

— UNP 4.01 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.

Los suelos afectados de este ámbito, 925 hectáreas, cuentan con la urbanización casi totalmente ejecutada, y participan en proporcionar suelo urbanizado a corto plazo tanto para suelo residencial como de actividades económicas y suelos dotacionales de gran relevancia.

En relación a la necesidad de suelo para actividades económicas, el modelo territorial del Plan General y la Modificación del Plan General aprobada en 2003 con-

BOCM-20130802-12

taba con la expansión aeroportuaria como uno de los factores determinantes para su puesta en carga. La ejecución de la infraestructura se ha producido y el número de viajes y vuelos que caracterizan su actividad se encuentran dentro de los escenarios previstos por la planificación aeronáutica y, en consecuencia, operan en relación la actividad económica del municipio, la región y el país.

Por su parte, el modelo de espacios libres del Plan General de 1997 planteaba como elemento clave para el reequilibrio territorial ambiental de la ciudad la creación de un nuevo parque en Valdebebas: La Casa de Campo del Este. Esta actuación quedaba acompañada por la recuperación ambiental del Arroyo de Valdebebas como parte del sistema de espacios libres. La ejecución de este parque de 500 hectáreas está muy avanzada y resulta plenamente justificada su continuidad en el marco urbanístico que se propone.

En cuanto a las redes de transporte viario y ferroviario —la radial 2 y el eje Norte-Sur M-12 y la red ferroviaria de cercanías/alta velocidad de acceso al aeropuerto—, su efectiva ejecución confirma su necesidad.

Por tanto, la configuración de un área de centralidad periférica en la Corona Norte conforme al modelo territorial del Plan General de 1997 que consolide los elementos urbanos y los procesos de ejecución arriba señalados sigue estando plenamente justificada desde el interés general.

Por el estado de desarrollo se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, pasando a configurar el APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.

— UNP 4.10 Solana de Valdebebas.

Los suelos afectados de este ámbito, 21 hectáreas, están situados en torno al arroyo de Valdebebas. Por la valoración de sus contenidos ambientales resultan aptos para completar el sistema de zonas verdes formado por el Parque de Valdebebas y el resto entorno del arroyo, garantizando su continuidad.

Lograr la continuidad y articulación de la estructura urbana existente formada por el conjunto del Encinar de los Reyes, la urbanización de La Moraleja y el nuevo barrio ya urbanizado de la Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas sigue resultando de interés urbanístico, tal y como planteaba el Plan General de 1997 y ha resultado avalado por el reciente informe de Impacto Territorial emitido en el proceso de sectorización iniciado previamente a las sentencias.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado dentro del sector US 4.10 Solana de Valdebebas.

— UNP 4.11 Fuente Fría Norte.

Tras la redelimitación del ámbito como resultado de los cambios efectuados en el planeamiento durante su vigencia, los suelos protegidos por el Plan General de 1985 no pertenecen a este sector, pues quedaron incluidos en el ámbito de Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.

En consecuencia, no hay suelos protegidos que se incorporen ahora al suelo urbanizable del Plan General de 1997 y la justificación del ámbito resultante está amparada en aquel plan, con el objetivo de completar la estructura urbana y de espacios libres que remata el Encinar de Los Reyes y permite la continuidad con Valdebebas.

Se actualiza su clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado UNS 4.11 Fuente Fría Norte.

— UNP-UZI 0.06 Arroyo del Fresno.

La ausencia de suelos protegidos por el Plan General de 1985 en este ámbito ha quedado acreditada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y puesta en conocimiento del Tribunal como incidente de inejecución. En tanto esta cuestión se resuelve, este proceso de planeamiento concluye que desde el punto de vista ambiental son aptos para la continuidad del proceso urbanizador llevado a cabo hasta ahora. El alto grado de ejecución material y jurídica conduce a la lógica irreversibilidad del proceso, por lo que es conveniente confirmar los objetivos del Plan General de 1997.

Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado como APE 08.16 Arroyo del Fresno.

BOCM-20130802-12

Otros ámbitos del Norte

— AOE.00.01 Valdegrulla.

Este ámbito que el planeamiento aprobado en 1997 delimitó para Sistemas Generales contiene suelos en una superficie aproximada de 19 hectáreas de Protección Ecológica según el Plan General de 1985. Del estudio y valoración de los suelos a través del ISA, se concluye que deben mantenerse las protecciones y extenderse a la totalidad del ámbito, considerándolo como suelos no aptos para la transformación urbanística.
Se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUP 3).

— APE.08.06 Colonia Mingorrubio.

En este ámbito de Suelo Urbano delimitado en el Plan General de 1997 se incorporaron algo más de 5 hectáreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológica. Del análisis elaborado en el Procedimiento de Evaluación Ambiental, se determina que existen suelos que fueron protegidos por el Plan General de 1985, los cuales merecen ser excluidos del proceso de urbanización y clasificados como no urbanizables. Así, los 52.981 m^2 de SNU-EPE del Plan General de 1985 quedan ahora como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica (NUP.2). El resto del ámbito queda como APE.08.06, como Suelo Urbano Consolidado y una pequeña porción de algo más de 5.000 m^2s de Suelo Urbano No Consolidado.

— APE.09.03 Calle Portillo de El Pardo.

En relación a los terrenos afectados de este ámbito (1,1 hectáreas), debido a la ejecución de la M-40 en su tramo soterrado colindante con el Monte del Pardo resulta evidente la ausencia de los valores protegidos por el Plan General de 1985. Los escasos restos de suelo (4.534 m^2) se encuentran ocupados por cinco edificaciones unifamiliares desarrolladas conforme al planeamiento vigente hasta las sentencias.
El interés general ligado a la ejecución de la infraestructura estatal, la inversión privada llevada a cabo y la existencia de viviendas habitadas justifica su clasificación como Suelo Urbano Consolidado ordenado mediante el APE 09.03 Portillo del Pardo.

— APE.09.20 Manzanares Norte.

Los suelos protegidos por el Plan General de 1985 como SNU-EPE y que el Plan General de 1997 clasificó como Suelo Urbano en este ámbito son tres fracciones discontinuas que suman una superficie de 105.696 m^2. Con la propuesta actual, quedarían como SNU de Protección Ecológica (NUP.2). El resto del ámbito, con una superficie de casi 706 ha, quedaría clasificado como Sistema General en Suelo Urbano Consolidado formando el nuevo APE.09.20.

— UNP.04.08 Aravaca-Las Escorzonera-Monte del Pilar.

Este ámbito que el planeamiento aprobado en 1997 delimitó como Suelo Urbanizable No Programado, contiene suelos en una superficie aproximada de 114 ha de Protección Ecológica según el Plan General de 1985. Del estudio y valoración de los suelos a través del Procedimiento de Evaluación Ambiental, se concluye que debe mantenerse la protección en la totalidad del ámbito, considerándolo como suelos no aptos para la transformación urbanística.
Se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUP 3).

Corona Sureste

En este cuadrante territorial se sitúan los suelos afectados por la anulación de su clasificación y pertenecientes a los ámbitos del Plan General de 1997, denominados UNP 4.05 Ensanche de San Fernando de Henares, UZP 2.02 Los Cerros, UZP 2.03 Los Ahijones, UZP 2.04 Los Berrocales, APR 19.04 La Dehesa, UZP 1.04 Atalayuela, UZP 3.01 Valdecarros y APR 17.01 El Salobral-Nacional IV.

— UNP 4.05 Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando de Henares.

Los suelos protegidos por el PGOUM 1985 en este ámbito (22 hectáreas) resultan aptos para incorporarse al proceso urbanizador de acuerdo con el Procedimiento

BOCM-20130802-12

de Evaluación Ambiental, si bien se considera necesario que en el futuro elaboren un estudio específico.
Son suelos adecuados para cumplir los objetivos territoriales marcados por el Plan General de 1997, que proponen rematar el continuo urbano de San Fernando de Henares y Coslada, aportando su capacidad a la limitada dimensión de sus respectivos términos municipales. Permiten establecer su conexión con la autovía R3 y Los Cerros, así como completar el sistema de espacios libres definido en el Cerro de la Herradura que alcanza este ámbito.
Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado UNS 4.05 Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando de Henares.

— UZP 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros.

Los suelos afectados por la sentencia en este sector (256 hectáreas) han sido considerados aptos para su incorporación al proceso urbanizador y pueden participar en el modelo territorial del Plan General de 1997, debido a que los valores detectados se reúnen en la vasta superficie de zonas verdes que se extiende a lo largo de la mitad oriental del ámbito.
Su inclusión en el ámbito de Los Cerros permite consolidar las actuaciones infraestructurales llevadas a cabo sobre ellos por el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid, correspondientes a la R-3, la M-50, la M-45 y la Línea de Alta Velocidad del AVE a Barcelona.
La estructura de espacios libres permitirá el enlace con los elementos naturales del Parque Regional en torno a los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
Se clasifica como Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado UZPp 2.02 Los Cerros.

— UZP 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones.

Los suelos afectados por la sentencia en este sector (125 hectáreas) se encuentran en el entorno del polígono industrial de Vicálvaro y son atravesados por las autovías R-3 y M-45. Han sido considerados aptos para su incorporación al proceso urbanizador ante la ausencia de los valores que pudieron motivar su protección en el Plan General de 1985 y pueden participar en el modelo territorial del Plan General de 1997.
Este ámbito acoge importantes infraestructuras territoriales como la R-3 y la M-45, así como las instalaciones de las cocheras de la línea L9 de metro.
Este conjunto de suelos está también destinado a completar el tejido productivo del Polígono Industrial de Vicálvaro colindante, por lo que es adecuado mantener su participación en el modelo territorial del Plan General de 1997.
Se clasifica como Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado UZPp 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones.

— UZP 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales.

Los suelos protegidos por el Plan General de 1985 en este ámbito afectados por las sentencias (55 hectáreas) se sitúan en el entorno del cauce del Arroyo de Los Migueles y han sido considerados aptos para su incorporación al proceso urbanizador y pueden participar en el modelo territorial del Plan General de 1997.
Sobre ellos se han realizado actuaciones relativas a las infraestructuras de saneamiento correspondientes a los ámbitos de Cañaveral, Ahijones, Berrocales y La Dehesa. Estas actuaciones corresponden a las necesidades de saneamiento tanto de los ámbitos y suelos no afectados por la sentencia como de los fragmentos afectados que han venido participando hasta los fallos judiciales en aquellos, así como a la ejecución de actuaciones de emergencia llevadas a cabo por la Confederación Hidrográfica del Tajo y el Ayuntamiento de Madrid.
Las obras de urbanización se encuentran iniciadas.
Se clasifica como Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado UZPp 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales.

— APR 19.04 La Dehesa.

Los suelos de protección agropecuaria correspondientes a las sentencias (33 hectáreas protegidas) presentan una ejecución total de la urbanización realizada conforme al modelo territorial del Plan General de 1997 y sus instrumentos de desarrollo, albergando incluso las primeras edificaciones destinadas a actividades económicas.

BOCM-20130802-12

Desde el punto de vista ambiental han sido considerados aptos para su incorporación al proceso urbanizador ante la lógica irreversibilidad material del proceso.

Urbanísticamente es conveniente amparar los objetivos del Plan General de 1997, en cuanto a garantizar la continuidad del tejido industrial de Vicálvaro y Berrocales y su acceso al Eje Este-Oeste de Estructura de Vicálvaro. Su papel en la producción de suelo industrial a corto plazo debe ser confirmado, pues fortalece el conjunto de suelos planificados en torno a la dinámica del polígono industrial de Vicálvaro.

Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado en razón de la culminación de su ejecución, regulado como APE 19.11 La Dehesa.

— UZP 1.04 Vallecas-La Atalayuela.

Los suelos de protección ecológica correspondientes a las sentencias (90 hectáreas protegidas) han sido objeto de una transformación casi total como resultado de la construcción de la autopista estatal M-31 y por la ejecución de la urbanización realizada conforme al modelo territorial del Plan General de 1997 y sus instrumentos de desarrollo.

Desde el punto de vista ambiental han sido considerados aptos para su incorporación al proceso urbanizador ante la lógica irreversibilidad material del conjunto del proceso y la integración del elemento de interés geológico del Cerro de La Atalayuela en su ordenación, así como por la participación de sus zonas verdes en la continuidad del sistema de espacios libres en el entorno del arroyo de la Gavia, desde el Ensanche de Vallecas al Parque Lineal del Manzanares.

En consecuencia, los suelos afectados deben seguir participando en el conjunto del ámbito para cumplir las previsiones del Plan General de 1997 en cuanto a garantizar la producción de suelo industrial para la ampliación del Polígono Industrial de Vallecas.

Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado como APE 18.06 Vallecas-La Atalayuela.

— UZP 3.01 Desarrollo del Este-Valdecarros.

Los espacios protegidos afectados por la sentencia (537 hectáreas) presentan una diversidad de situaciones y características analizadas en el Procedimiento de Evaluación Ambiental.

a) Se ha identificado un fragmento de suelo que pertenece al Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, clasificándose en consecuencia como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica SNUP2.

b) A través del Informe de Sostenibilidad Ambiental se han identificado valores ambientales de interés en la zona de los Cantiles del Manzanares. Este conjunto presenta más de 208 hectáreas de interés diferentes motivos recogidos en el expediente.

   Ante la conveniencia de preservar sus valores se ha optado por reducir la delimitación del ámbito UZPp 3.01 Desarrollo del Este-Valdecarros atribuyendo a este suelo la condición de sistemas generales de la ciudad, adscritos para su obtención y urbanización al sector de Valdecarros.

c) El resto de los suelos protegidos en 1985 (1.505 hectáreas) han quedado parcialmente alterados sin la presencia de valores relevantes. Por ello, se considera adecuado incorporarlos con el resto del suelo urbanizable no anulado para completar la pieza territorial, integrándose en su sistema de zonas verdes hasta lograr la conexión como espacio público entre el Parque de la Gavia en el Ensanche de Vallecas y el Parque del Manzanares Sur.

Estos suelos que no quedan sometidos a protección son considerados por el ISA como aptos para incorporarse al proceso urbanizador, y en consecuencia se incorporan al sector restituido en su delimitación formando parte del modelo territorial de planificación al límite de capacidad del término municipal.

En consecuencia, el conjunto de clasifica en tres fragmentos: Suelo No urbanizable Protegido SNUP 2 del Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, Sistema General del AOE 00.11 Cantiles del Manzanares y Suelo Urbanizable Programado Pormenorizado UZPp 3.01 Desarrollo del Este-Valdecarros.

BOCM-20130802-12

Finalmente, se han clasificado como Suelos No Urbanizables de Protección Infraestructural NUP6 los suelos que fueron destinados a la implantación de la red ferroviaria de alta velocidad y la M-50.

— APR 17.01 El Salobral-Nacional IV.

Los suelos protegidos por el Plan General de 1985 (5,2 hectáreas) han perdido todo su valor al haberse ejecutado la totalidad de las previsiones del Plan General de 1997 en este ámbito, incluidas las edificaciones destinadas a actividades económicas, por lo que desde la perspectiva del interés general resulta irreversible la configuración alcanzada.
En consecuencia, se clasifica el ámbito como Suelo Urbano Consolidado ordenado mediante el APE 17.20 El Salobral-Nacional IV.

Remate Suroeste

En este espacio territorial se sitúan los suelos afectados por la anulación de su clasificación pertenecientes a los ámbitos del Plan General de 1997 denominados APR 10.02 Instalaciones Militares de Campamento, APE 10.08 Colonia Militar Cuatro Vientos y UNP 4.07 Remate del Suroeste-Campamento.

— APR 10.02 Instalaciones Militares de Campamento.

El ámbito delimitado por el Plan General de 1997 incluye suelos protegidos afectados por la sentencia (82 hectáreas) que el Informe de Sostenibilidad Ambiental considera aptos mayoritariamente para ser incorporados al proceso urbanizador. Esta valoración permite dar continuidad a los objetivos del plan de dar soporte al crecimiento natural del distrito de Latina, el más poblado de Madrid, y la creación de una centralidad periférica de referencia para la cualificación de este distrito y su entorno.
La recuperación del conjunto del ámbito permite completar una ordenación capaz de resolver la transformación de las instalaciones militares situadas en el suelo urbano restante, actualmente en desmantelamiento, y su articulación con las áreas consolidadas del entorno. La ordenación incorpora los elementos naturales de transición al arroyo de Valchico y propone el traslado de la Cañada Real de Madrid al ámbito colindante del UNS 4.07 Remate del Suroeste-Campamento, para mejorar su continuidad hacia el Este.
Se propone su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado APE 10.23 Instalaciones Militares de Campamento.

— APE 10.08 Colonia Militar Cuatro Vientos.

Los suelos afectados por la sentencia eran un pequeño fragmento (1,3 hectáreas) colindante a la Colonia Militar de Cuatro Vientos. En el Plan General de 1985 formaba parte del conjunto de suelos de protección ecológica situados al oeste de la ciudad, quedando el resto destinado por el Plan General de 97 a la Operación Campamento.
Este fragmento de suelo fue destinado por el Plan General de 1997 a completar las dotaciones locales de la Colonia Militar Cuatro Vientos, protegida como Colonia Histórica, destinándolo a usos de zona verde, red viaria local y deportivo. El ISA verifica la ausencia de valores y la irreversibilidad ante su efectiva ejecución realizada por la administración estatal, por lo que se mantiene la justificación urbanística de su destino como servicios a los residentes de la colonia y se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, manteniendo íntegro el ámbito de ordenación APE 10.08 Colonia Militar de Cuatro Vientos.

— UNP 04.07 Remate del Suroeste Campamento.

La superficie de suelo protegido ecológicamente por el Plan General de 1985 (672 hectáreas protegidas) ha sido analizada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, identificando la posibilidad de conjugar los valores ambientales aún presentes, dominios públicos hidráulicos, vías pecuarias y vegetación con su incorporación al proceso urbanizador.
En su visión de la planificación a largo plazo en una programación sin límite temporal, estos terrenos se integran en la articulación "con los espacios metropolitanos y regionales contiguos, trabando los espacios libres constituidos, en este caso, por las periferias de los términos municipales de Madrid, Pozuelo de Alarcón y

BOCM-20130802-12

Alcorcón, para satisfacer las necesidades de vivienda, actividad económica y dotaciones locales y singulares de la administración" (Memoria Plan General de 1997, página 160) y constituirán un área de centralidad periférica de alcance metropolitano.
Esta condición del modelo territorial a largo plazo del Plan General de 1997 da soporte a la propuesta de clasificar los terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado UNS 4.07 Remate Suroeste-Campamento.

La propuesta se ha realizado, según se indica en el Informe Técnico-Jurídico municipal para la aprobación provisional, en base a los siguientes criterios:

a) Se realiza el análisis individualizado y exhaustivo de los suelos afectados por las Sentencias, estudiando las características y las condiciones que llevaron a su protección en 1985, su estado actual y el alcance de la regulación que hoy les afecta, dando fundamento a las propuestas de clasificación.
b) Los suelos que, como consecuencia del análisis, deban ser clasificados como no urbanizables de protección, quedarán regulados por el régimen normativo pormenorizado definido por el Plan General de 1997 en la categoría apropiada a sus características y con las innovaciones que corresponda.
c) Este documento evalúa las determinaciones establecidas por diferentes instrumentos urbanísticos durante el período de vigencia del Plan General de 1997 para considerar su recuperación en cuanto sean adecuadas para consolidar el modelo urbano de dicho plan general y resolver las afecciones sociales, económicas y jurídicas acaecidas.
d) La actualización de determinaciones para los ámbitos y sectores en función de su estado actual de desarrollo se llevará a cabo mediante la modificación de la clasificación y categoría de suelo en aquellos ámbitos que hayan contado con aprobaciones de instrumentos de planeamiento con anterioridad al 28 de septiembre de 2012, reconociendo su grado de desarrollo e incluyendo la definición de ordenación pormenorizada en el Plan General cuando sea procedente.
e) La ponderación de bienes e intereses en conflicto que ha de ser particularmente estricta para excluir, cuando la desproporción sea manifiesta, que un excesivo apego a interpretaciones formalistas den al traste con valores constitucionalmente protegidos. Como ha expresado nuestro más alto tribunal (STC 73/2000 de 14 de marzo) "… junto al interés general encarnado en la protección del medio ambiente, […] el régimen jurídico aquí considerado también ha querido salvaguardar otros intereses generales relativos a las actividades constructivas […]".

Desde el punto de vista de la ordenación se han establecido las determinaciones estructurantes que permiten completar la estructura urbana vigente del Plan General de 1997 y su modelo territorial.

En relación a aquellos ámbitos de suelo urbano y algunos ámbitos de suelo urbanizable que disponían antes de las sentencias de instrumentos de desarrollo con determinaciones suficientes para permitir posteriormente los actos de gestión y ejecución material correspondientes, se ha establecido en este documento de planeamiento general la ordenación pormenorizada, distinguiéndola materialmente de las determinaciones estructurantes, sin que resulte necesario formular planeamiento de desarrollo posteriormente.

Para ello se han formado carpetas de ordenación específica para cada uno de estos ámbitos, constituyéndose como Áreas de Planeamiento Específico (APEs) para el caso de los suelos urbanos y como ámbitos de ordenación de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) para los sectores que pertenecen a esta clase de suelo.

En relación a la gestión de su ejecución se han establecido las determinaciones adecuadas al análisis de los antecedentes de cada uno de los ámbitos para garantizar la futura continuidad de los procesos en curso, tras ponderar adecuadamente los derechos alcanzados.

En términos generales ello ha dado lugar al mantenimiento de la mayor parte de las áreas de reparto y de los sistemas de actuación.

Los ámbitos pertenecientes al Desarrollo del Este, que fueron objeto del Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM) y que han venido coordinando sus elementos infraestructurales comunes respecto a ese plan, Los Cerros, Los Ahijones, Los Berrocales y Valdecarros, que además organizaron la planificación de su ejecución por etapas en el Acuerdo Marco y su Adenda suscritos en 2011, han planteado un reajuste de su programación sin afectar a sus compromisos con El Cañaveral mediante alegación conjunta, para recuperar la dilación producida por la incidencia de las Sentencia y por el impacto de la crisis inmobiliaria y financiera en sus dinámicas de ejecución.

BOCM-20130802-12

Esta propuesta se ha recogido en sus respectivos documentos de organización y gestión de la ejecución.

En aquellos ámbitos aptos para su incorporación al proceso urbanizador que no contaban con instrumentos de pormenorización será necesario formular y aprobar los correspondientes instrumentos de planeamiento de acuerdo con su clase de suelo.

En el informe técnico-jurídico municipal elaborado para la aprobación provisional, recoge la documentación modificada que fue objeto de aprobación provisional como consecuencia de la asunción de los requerimientos de carácter sectorial y ambiental, y de la estimación de alegaciones.

V. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite informe favorable, de fecha 29 de julio de 2013, donde se señala lo siguiente:

Teniendo en cuenta los objetivos ya señalados del documento, se ha propuesto por el Ayuntamiento de Madrid la protección de aquellos suelos que deben ser preservados del proceso de urbanización. Así, se mantiene la protección prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 para el conjunto de los suelos de los ámbitos "Aravaca-La Escorzonera-Monte del Pilar" (UNP. 4.08 en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997) y del Equipamiento General de Valdegrulla (AOE 00.01 en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997).

Asimismo, para mantener la protección establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 en los suelos contenidos en los ámbitos del APE.09.20 "Manzanares Norte" y APE.08.06 "Colonia Mingorrubio" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, se propone una nueva delimitación de estos, excluyendo de ellos los suelos afectados por las Sentencias. Lo mismo ocurre con el sector "Desarrollo del Este-Valdecarros" (UZP 3.01 en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997), donde se ha identificado una superposición de extensión limitada (aproximadamente 6 hectáreas) de la delimitación del Parque Regional Sureste con la delimitación que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 establecía para dicho sector sobre una superficie. En la ordenación propuesta se excluye de la delimitación del sector la superficie que corresponde al Parque Regional y queda bajo el régimen de este último.

De acuerdo con la documentación aportada, en este sector, "Desarrollo del Este-Valdecarros", también se ha detectado la presencia de valores del medio natural en parte de la superficie de la delimitación propuesta originalmente por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997; en concreto una serie de valores ambientales en relación con su geomorfología, presencia de arroyos y hábitats de interés comunitario, vías pecuarias y elementos de interés histórico, que han llevado a excluir estos suelos de la delimitación que originalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 hacía para el sector y crear, para su adecuada preservación, un nuevo ámbito de ordenación, cuyo suelo se incorpora como sistema general de zona verde, AOE00.11 Cantiles del Manzanares, instrumentando medidas activas para su protección y recuperación.

Por todo lo anterior, con carácter general y de acuerdo con la documentación aportada, la justificación del cambio de clasificación de suelo no urbanizable protegido en determinados terrenos establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 que hace la Revisión Parcial del mismo y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, se basa en que los suelos, de acuerdo con los estudios técnicos que se aportan, carecen de valores merecedores de tal protección y cuentan con su viabilidad para la transformación.

Además, el documento incluye la identificación y delimitación precisa de lugares puntuales con valores a preservar, para los que se han utilizado instrumentos de técnica urbanística, junto con la adopción de medidas que permiten la salvaguarda de dichos valores, al considerar innecesario o menos adecuado al fin que se pretende, según se motiva en el documento, recurrir a la clasificación de estos suelos como no urbanizables, cumpliendo, según se manifiesta en el documento municipal, la legislación sectorial de aplicación.

Cumpliendo con las consideraciones realizadas en el Fundamento Jurídico Decimoséptimo de la Sentencia de 3 de julio de 2007, la Memoria General y el Informe de Sostenibilidad Ambiental documentan extensamente estas decisiones, por lo que, en conjunto, y en congruencia con la valoración del Informe Definitivo de Análisis Ambiental, queda justificada la viabilidad de su incorporación a la transformación urbanística.

Una vez realizada esta valoración relativa a la capacidad para la transformación urbanística de los suelos, y analizada la ordenación propuesta para aquellos, se aprecia que, aun teniendo en cuenta los suelos que quedan clasificados como suelos no urbanizables de pro-

BOCM-20130802-12

tección, la estructura territorial del Plan General se mantiene respecto a lo expresado en el documento aprobado en 1997, por lo que se verifica que se mantiene la coherencia urbanística y territorial del mismo.

El documento, con carácter general, se enmarca dentro de las funciones establecidas por los artículos 41, 47 y 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como aquellas que son de aplicación como consecuencia de la regulación establecida por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

El expediente aportado contiene la documentación exigida conforme a los artículos 43, 49 y 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la exigida por el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 y, con carácter supletorio, los artículos del Reglamento de Planeamiento de 1978 que no son contradictorios con la Ley 9/2001. Asimismo, contiene los documentos exigidos como consecuencia de la regulación establecida por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Por último, en relación con el contenido sustantivo del documento, se aprecia que las determinaciones urbanísticas no contravienen lo indicado en los artículo 42, 48 y 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como aquellas que son de aplicación como consecuencia de la regulación establecida por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

En cuanto a los Informes sectoriales, señalar que tanto en la fase de Avance como de Aprobación Inicial del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, se han incorporado al mismo todos los considerados preceptivos y vinculantes conforme a su legislación específica.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

VI. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 31 de julio de 2013, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 29 de julio de 2013, informó favorablemente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo, de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, con las condiciones establecidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de 19 de julio de 2013.

VII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 31 de julio de 2013, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 1 de agosto de 2013,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente 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 ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo, de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, con las condiciones establecidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de 19 de julio de 2013.

BOCM-20130802-12

Segundo

Publicar el presente Acuerdo, junto con las Normas Urbanísticas 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 el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Como Anexo a la presente Resolución y a efectos de su publicación, se acompañan las Normas Urbanísticas 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.

Madrid, a 1 de agosto de 2013.—La Secretaria General Técnica, Bárbara Cosculluela Martínez.

BOCM-20130802-12

/

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

¡MADRID! ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

BOCM-20130802-12

INDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.3 Documentación del Plan General y su contenido (N-1)

CAPÍTULO 1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 1.2.2 Instrumentos de planeamiento (N-1)

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1.1 Por razón de la clasificación del suelo (N-1)
Artículo 3.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales o redes públicas(N-1)
Artículo 3.1.3 Por razón de la calificación del suelo (N-1)
Artículo 3.1.4 Por razón del planeamiento aplicable (N-1)

CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Sección Primera. Determinaciones Generales

Artículo 3.2.1 Definición (N-1)
Artículo 3.2.3 Áreas de reparto y ámbitos de suelo urbano (N-1)
Artículo 3.2.4 Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1)

Sección Tercera. Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico (APE)

Artículo 3.2.8 Ámbito y características (N-1)
Artículo 3.2.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE (N-1)
Artículo 3.2.10 Régimen urbanístico de las APE (N-1)

Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Artículo 3.2.13 Régimen urbanístico de las APR (N-1)

CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección Primera. Definición y Delimitación

Artículo 3.3.1 Definición (N-1)
Artículo 3.3.2 Delimitación (N-1)

Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Incorporado y Urbanizable sectorizado pormenorizado

Artículo 3.3.3 Definición (N-1)
Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)
Artículo 3.3.5 Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado y pormenorizado (N-1)
Artículo 3.3.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo/unitario (N-1)

BOCM-20130802-12

Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Programado/Sectorizado
Artículo 3.3.7 Definición (N-1)
Artículo 3.3.8 Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1) / Sectorizado
Artículo 3.3.9 Desarrollo del suelo urbanizable programado/sectorizado (N-1)
Artículo 3.3.10 Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1)
Artículo 3.3.11 Reservas de suelo para dotaciones (N-1)
Artículo 3.3.12 Alcance de las determinaciones particulares (N-1)

Sección Cuarta. Régimen del Suelo Urbanizable No Programado/No Sectorizado
Artículo 3.3.13 Definición (N-1)
Artículo 3.3.14 Desarrollo del suelo urbanizable no programado/ No Sectorizado (N-1)
Artículo 3.3.15 Relación de las áreas en suelo urbanizable no programado (N-1)/ No Sectorizado

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección Primera. Definición, Delimitación y Régimen General
Artículo 3.4.1 Definición y delimitación (N-1)
Artículo 3.4.2 Régimen general (N-1)

Sección Tercera. Régimen del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido
Artículo 3.4.15 Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1)
Artículo 3.4.18 Régimen de suelo no urbanizable de protección de equipamientos e infraestructuras. NUP.6 (N-1)

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES - SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

Sección Primera. Régimen de los Sistemas Generales/ Redes Generales y supramunicipales.
Artículo 3.5.2 Régimen urbanístico de las AOE (N-1)
Artículo 3.5.3 Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1)
Artículo 3.5.4 Adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a efectos de valoración y obtención (N-1)
Artículo 3.5.5 Ejecución de sistemas generales / redes generales y supramunicipales (N-1)
Artículo 3.5.9 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1)
Artículo 3.5.10 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1)

DISPOSICIÓN TRANSITORIA
DISPOSICIÓN ADICIONAL

BOCM-20130802-12

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.3 Documentación del Plan General y su contenido (N-1)

. El Plan General se compone de los siguientes documentos:

a) Memoria, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro que comporta el Plan General.

b) Planos de información, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos genéricos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes, la edificación consolidada y las obras en curso.

c) Planos generales, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación de suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas.

d) Plano de ordenación, que detalla la división básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, define la calificación diferenciada de los usos dotacionales y fija las alineaciones del suelo de ordenación directa.

e) Plano de gestión, que delimita las áreas de reparto, define las acciones previstas, así como el modo de obtención del suelo necesario para el desarrollo de las mismas, y define los sistemas generales.

f) Planos complementarios, que completan las determinaciones de los planos anteriores, en cuanto a aspectos sectoriales concretos.

g) Normas urbanísticas, donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías de suelo.

h) Fichero de ámbitos de ordenación y planes temáticos, donde se establece la regulación urbanística pormenorizada de determinadas áreas que el Plan General ha estimado oportuno individualizar o remitir a planeamiento de desarrollo.

i) Documentación complementaria, compuesta por volúmenes independientes en los que se estudian detalladamente áreas cuya resolución urbanística no puede expresarse en una simple ficha.

j) Catálogos de protección, que mediante listados, planos y fichas individuales, establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.

k) Programa de actuación, que completa las determinaciones del Plano de gestión, relacionando todas las acciones previstas con indicación de su modo de gestión, prioridad, valoración, financiación y plazo.

BOCM-20130802-12

l) Estudio económico y financiero, que evalúa económicamente el coste de las acciones programadas, comparándolo con la capacidad financiera de las Administraciones actuantes.

m) Informe de sostenibilidad ambiental, en el que se identifican, describen y evalúan los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tienen en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan, referido a los siguientes ámbitos:

1. APE.08.06 “Colonia Mingorrubio”
2. APE.09.03 “Calle Portillo del Prado”
3. APE.09.20 “Manzanares Norte”
4. APE 10.08 “Colonia Militar de Cuatro Vientos”
5. APE 10.23 “Instalaciones Militares de Campamento”
6. APE.17.01 “El Salobral-Nacional IV”
7. APE.18.06 “Vallecas-La Atalayuela”
8. APE.19.11 “La Dehesa”
9. UZPp.02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros
10. UZPp.02.03 “Desarrollo del Este-Los Ahijones”
11. UZPp.02.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales”
12. UZPp.03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”
13. APE.16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas
14. US.04.10 “Solana de Valdebebas”
15. UNS 04.05 “Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando”
16. UNS.04.07 “Remate Suroeste-Campamento”
17. UNS.04.11 “Fuente Fría Norte”
18. APE.08.16 “Arroyo del Fresno”
19. AOE 00.02 “Sistema Aeroportuario Barajas
20. AOE 00.11 “Cantiles del Manzanares”

CAPÍTULO 1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 1.2.2 Instrumentos de planeamiento (N-1)

1. Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:
   a) Los Programas de Actuación Urbanística Planes de Sectorización para el suelo urbanizable no programado/no sectorizado.
   b) Los Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbano no consolidado, urbanizable programado/sectorizado y, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización, para el suelo urbanizable no programado/no sectorizado.
   c) Los Planes Especiales para el suelo urbano cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo. Asimismo para las funciones establecidas en el artículo 50 de la LSCM.
   d) Los Estudios de Detalle, cuya función es la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

BOCM-20130802-12

Para todo aquello que afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1.1 Por razón de la clasificación del suelo (N-1)

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:
   a) Suelo urbano: Se distinguen las siguientes categorías:
      - Suelo común urbano/consolidado
      - Suelo urbano no consolidado

      El suelo urbano aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del presente Título.
   b) Suelo urbanizable: Esta clase de suelo se divide en las categorías siguientes:
      i) Suelo urbanizable incorporado
      ii) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado
      iii) Suelo urbanizable programado/sectorizado
      iv) Suelo urbanizable no programado/ no sectorizado

      El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.3 de este Título.
   c) Suelo no urbanizable. Se distinguen dos categorías:
      i) Suelo no urbanizable común
      ii) Suelo no urbanizable protegido: Dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes subtipos:
         - Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.
         - Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2
         - Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3
         - Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4
         - Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5
         - Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras y dotaciones NUP.6

      La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación (O) y Clasificación del Suelo (CL) y se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en el Plano PS de la documentación del PG y en los planos correspondientes de los AOEs (sistemas generales o redes supramunicipales)

3. Salvo mayores precisiones de las presentes Normas o de los Planeamientos, en suelo urbano y urbanizable, se consideran encuadrables en el nivel 1**,** como determinación estructurante, las que afecten a los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en dichas clases de suelo y a la estructura conformada por los Sistemas Generales (redes generales o supramunicipales). El resto de sus determinaciones se consideran encuadradas en el nivel 2.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales o redes públicas(N-1)

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales o redes públicas conforme determina el artículo 36 de la LSCM, aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) Sistemas generales: Son las redes supramunicipales o generales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales/redes supramunicipales o generales son:

i) Zonas Verdes (V)
ii) Deportivo (D)
iii) Equipamientos (E)
iv) Servicios Públicos (S)
v) Servicios de la Administración Pública (A)
vi) Servicios Infraestructurales (I)
vii) Servicios de Transporte (T)
viii) Vía Pública (C)

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo como con los métodos para su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5. del presente Título.
El señalamiento del suelo de redes supramunicipales o generales o sistemas generales queda reflejado en el Plano de Sistemas Generales (SG) y el de Gestión (G) especificándose en éste su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

b) Dotaciones locales: Son las redes locales, que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes, según lo determinado en la legislación aplicable.
El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es, igualmente, el regulado en el Capítulo 3.5 de este Título.
El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en el plano de Gestión (G).

Artículo 3.1.3 Por razón de la calificación del suelo (N-1)

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa o en el suelo sectorizado pormenorizado.

2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano

BOCM-20130802-12

sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

3. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:
   a) Usos cualificado característico o global: es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye al suelo en relación al conjunto del término municipal. Sobre el ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. A efectos del cálculo del aprovechamiento tipo es el que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad.
   b) Uso cualificado no característico o pormenorizado: Son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el planeamiento para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o en zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores. A los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo/unitario/coeficiente de edificabilidad se les asignan coeficientes de ponderación respecto al uso cualificado característico o global.
   c) Usos no cualificados o admisibles2: Constituyen un sistema de usos supeditados a los cualificados que, en unos casos, cooperan para el correcto funcionamiento de aquellos, y en otros completan colateralmente el marco funcional del área, zona o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.
   Estos usos por la caracterización de su génesis, potestativa o inducida, no directamente impuesta por el Plan General, no intervienen en el cálculo de Aprovechamiento Tipo/Unitario de las Áreas de Reparto.
   Los usos no cualificados/admisibles se dividen en:
      i) Usos compatibles, entre los que se distinguen los siguientes:
         - Usos asociados
         - Usos complementarios
         - Usos alternativos
      ii) Usos autorizables.
      iii) Usos prohibidos.
      iv) Usos provisionales.

4. Las condiciones particulares de los usos cualificados, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza, régimen de interrelación, consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo, grado de pormenorización o grado de afección de un edificio aparecen regulados en el Título 7 de las presentes Normas.

5. La delimitación de las zonas y el señalamiento espacial de los usos figuran en el Plano de Ordenación (O).

Artículo 3.1.4 Por razón del planeamiento aplicable (N-1)

1. Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

BOCM-20130802-12

a) En el suelo urbano:
   i) Suelo urbano común o consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.
   ii) Áreas de planeamiento incorporado (API), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.
   iii) Áreas de planeamiento específico (APE), caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión o parte de ella a desarrollo posterior.
   iv) Áreas de Planeamiento remitido (APR), son aquéllas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle.

b) En el suelo urbanizable:
   i) Sectores de suelo urbanizable programado incorporado, que se desarrollan con arreglo al planeamiento anteriormente vigente.
   ii) Sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, que incorporan determinaciones pormenorizadas propias del planeamiento de desarrollo.
   iii) Sectores de suelo urbanizable programado/sectorizado, pendientes de desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
   iv) Áreas de suelo urbanizable no programado/no sectorizado, pendientes de desarrollo a través de Planes de Sectorización.

c) En el suelo de sistemas generales:
   i) El Plan General remite la ejecución de determinados elementos de sistemas generales a una ordenación especial por medio de Ámbitos de Ordenación Especial (AOE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ordenación (O). La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Título, según la clase de suelo de que se trate.

CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Sección Primera. Determinaciones Generales

Artículo 3.2.1 Definición (N-1)

1. Tendrán la consideración de suelo urbano.

a) Aquellos terrenos que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o aquellos que tengan su ordenación consolidada al estar edificadas al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para ello según las determinaciones del Plan General.

BOCM-20130802-12

b) Aquellos terrenos que lleguen a disponer en ejecución del Plan General, de los servicios de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

2. Dentro del Suelo Urbano el Plan establece las siguientes categorías, conforme establece el artículo 14.2 de la LSCM:
   a) Suelo Urbano común o consolidado
   b) Áreas de planeamiento incorporado(API)
   c) Áreas de planeamiento específico(APE)
   d) Áreas de planeamiento remitido(APR)

3. Las API, APE o APR tendrán la consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las determinaciones contenidas en las fichas de las API, APE y APR tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

Artículo 3.2.3 Áreas de reparto y ámbitos de suelo urbano (N-1)

1. El suelo clasificado como urbano / sectorizado por el Plan General queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en las que quedan incluidos, en su caso, las redes dotacionales de carácter general/supramunicipal. El Plan General distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.

2. En el suelo urbano común o consolidado se diferencian las áreas AUC que se corresponden con los barrios funcionales del suelo urbano común y las denominadas ADP constituidas por las dotaciones privadas consolidadas de cada distrito administrativo.

3. En suelo urbano consolidado se distinguen las áreas denominadas API, coincidentes con los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que determina el Plano de Ordenación (O**).** Asimismo se encuadra en esta categoría la denominada APE con proceso de equidistribución/urbanización ejecutado.
4. En suelo urbano no consolidado se distingue el área denominada APE con proceso de equidistribución/urbanización pendiente.

5. Constituyen áreas independientes cada una de las parcelas en las que se dan alguna de estas dos circunstancias: estar protegidas por la edificación que contienen como nivel 1 grado singular, o estar protegidas por la edificación con niveles 1 ó 2 y además resultar protegidas con nivel 1 ó 2 de protección de jardines.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Específico relativos a las Colonias Históricas de Viviendas Unifamiliares y a los Cascos Históricos de Distritos Periféricos, la delimitación de áreas homogéneas y ámbitos de actuación, se efectúa en función del grado de desarrollo del suelo que constituye su ámbito de acuerdo con la diferenciación establecida en los apartados anteriores.

7. En el Plano de Gestión (G) se grafían específicamente todas estas áreas de reparto salvo en el caso de las delimitadas en Colonias y Cascos Históricos en los que la delimitación se remite al documento gráfico de gestión del instrumento de ordenación específica de los mismos. Deberá

BOCM-20130802-12

entenderse que las referencias de la cartografía a áreas de reparto en suelo urbano consolidado lo son a áreas homogéneas/ámbitos de actuación.

Artículo 3.2.4 Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1)

1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado[3]. El Plan General define este aprovechamiento mediante:
   a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela
   b) En función de ordenación específica
   c) Aplicación de parámetros formales, dispositivos, limitativos u otros.

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan General establece para la misma. En función de las diferentes áreas de reparto, que distingue el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente[4]:

   a) En las áreas de reparto del suelo equidistribuido (API) el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde, salvo determinación expresa en la ficha correspondiente, es el resultante de la aplicación de la legislación vigente y de la normativa correspondiente deducida del planeamiento y gestión anteriores que se incorporan.
   b) En las áreas de reparto del suelo pendiente de equidistribución (algunas APE y APR), el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.

3. En Anexos correspondientes al final de estas Normas se enumeran las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano.
4. Conforme determina el artículo 96 LSCM y con independencia del sistema de actuación/ejecución adoptado para la gestión de una unidad de ejecución en suelo urbano, se entenderá que los costes de urbanización imputables al aprovechamiento que corresponde a la Administración, forman parte de las obligaciones de los propietarios excluida la Administración actuante.

Sección Tercera. Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico (APE)

Artículo 3.2.8 Ámbito y características (N-1)

1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, por constituir, unidades de gestión/ejecución independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APE, seguidas de una numeración distrital correlativa.

BOCM-20130802-12

3. Cada APE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE (N-1)

1. Las fichas de condiciones de las APE son cuatro:
   a) Situación en el Municipio
   b) Delimitación del ámbito de ordenación
   c) Condiciones Particulares
   d) Ordenación propuesta

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato.

3. La ficha c) establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

4. La ficha d) define gráficamente la ordenación propuesta.

5. En determinados casos, la ficha d) se sustituye por una carpeta independiente que forma parte del Plan General y contiene todos los detalles de la Ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c).

Artículo 3.2.10 Régimen urbanístico de las APE (N-1)

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en los Planos de Ordenación (O) y Gestión (G), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas/integradas.
2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha c), Condiciones Particulares, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la ficha Condiciones Particulares, pudiéndose dar tres supuestos:

   a) Cuando en dicha casilla la ordenación se remite expresamente a una norma zonal del Plan General, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. En consecuencia, las cifras que aparecen en la ficha de Condiciones Particulares, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.
   En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparece en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar las condiciones específicas de la norma zonal correspondiente a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

BOCM-20130802-12

b) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se remita a la aplicación de un determinado Aprovechamiento Tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en el área de planeamiento específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privados tienen el carácter de meras referencias.

c) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se fije una edificabilidad máxima en metros cuadrados, ésta tendrá carácter vinculante. En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparecerá en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar la edificabilidad máxima a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes.
El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa en contra.

5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano de Ordenación y las fichas.

6. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

7. .La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Artículo 3.2.13 Régimen urbanístico de las APR (N-1)

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el art. 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.

2. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:

BOCM-20130802-12

a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.

c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.

e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección Primera. Definición y Delimitación

Artículo 3.3.1 Definición (N-1)

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera adecuadas para ser urbanizadas.

2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
   a) Suelo urbanizable programado incorporado
   b) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado(UZPp)
   c) Suelo urbanizable programado
   d) Suelo urbanizable no programado

3. Las determinaciones contenidas en las fichas de los UZI, UZP, UZPp y UNP tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, conforme a lo establecido por la legislación vigente y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

Artículo 3.3.2 Delimitación (N-1)

1. Integran el suelo urbanizable programado incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZI.

BOCM-20130802-12

2. Integran el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZP, con especificación del cuatrienio en que está programado.

3. Integran el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UNP.

4. Integran el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación con el código UZPp.

5. Los planeamientos de desarrollo diferencian los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Incorporado y Urbanizable sectorizado pormenorizado

Artículo 3.3.3 Definición (N-1)

1. Constituyen el suelo urbanizable incorporado (UZI) aquellos ámbitos de suelo del Plan General de 1985 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el presente Plan General incorporándole a esta categoría de suelo.
2. Constituyen el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) aquellos suelos clasificados por este Plan general como urbanizables para los que se establecen sus determinaciones pormenorizadas desde el Plan General.

Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el art. 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.
   El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:
   a) Situación en el Municipio
   b) Delimitación del ámbito de ordenación
   c) Condiciones particulares

3. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.

4. La ficha c) contiene:

BOCM-20130802-12

a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

Artículo 3.3.5 Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado y pormenorizado (N-1)

1. Incorporado

La Resina	UZI.0.01
Los Coronales	UZI.0.02
Glorieta de Einsenhower	UZI.0.03
Olivar de la Hinojosa	UZI.0.05
Monte Carmelo	UZI.0.07
Las Tablas	UZI.0.08
Sanchinarro	UZI.0.09
Carabanchel	UZI.0.10

2. Pormenorizados

Desarrollo del Este - Los Cerros	UZPp.2.02
Desarrollo del Este - Los Ahijones	UZPp.2.03
Desarrollo del Este - Los Berrocales	UZPp.2.04
Desarrollo del Este -Valdecarros	UZPp.3.01

Artículo 3.3.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo/unitario (N-1)

1. El ámbito de cada UZI constituirá un área de reparto independiente.

2. El aprovechamiento tipo/unitario en cada una de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable programado incorporado será el resultante de la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento parcial correspondiente, o bien en las fichas de determinaciones establecidas para el UZI en el presente Plan General.

3. El aprovechamiento tipo/unitario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado es 0,36 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo, y para su aplicación se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 3.3.10 de estas Normas Urbanísticas y las condiciones de las carpetas específicas.

Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Programado/Sectorizado

Artículo 3.3.7 Definición (N-1)

BOCM-20130802-12

Constituyen el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas en el plazo temporal previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que éste se divide.

Artículo 3.3.8 Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1) / Sectorizado

Los sectores de suelo urbanizable programado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia.

I Cuatrienio	
Ensanche de Barajas	UZP.1.01
Vicálvaro - La Catalana	UZP.1.02
Ensanche de Vallecas	UZP.1.03
Villaverde - Barrio del Butarque	UZP.1.05
Villaverde - Polígono El Gato	UZP.1.06
Desarrollo del Este - El Cañaveral	UZP.2.01
III Cuatrienio	
Villaverde - Vereda del Salobral	UZP.3.02
Villaverde - Los Llanos	UZP.3.03
Villaverde - Los Agüados	UZP.3.04

Artículo 3.3.9 Desarrollo del suelo urbanizable programado/sectorizado (N-1)

1. El suelo urbanizable programado/sectorizado se desarrolla mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación, que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en el art. 1.1.6.

   Los ámbitos de suelo urbanizable programado del tercer cuatrienio podrán incorporarse al segundo cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico análogo en sus determinaciones a los firmados para el suelo constitutivo del segundo cuatrienio, sin que ello suponga modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.

   Los propietarios de los sectores de UZP.2, a fin de agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, podrán presentar para su tramitación el Plan Parcial antes del comienzo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan General. En todo caso, el proceso urbanizador no podrá iniciarse antes de los cuatro años de vigencia del Plan General.

   Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 TR de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, vertidos de residuos sólidos conforme a lo establecido en el art. 3.4.6 de las presentes Normas y el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

BOCM-20130802-12

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7.
Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurran vías Pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable programado, salvo determinación expresa en contrario en la ficha correspondiente, en cuyo caso se cumplirán las condiciones reguladas al efecto. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo urbanizable programado, dentro de cada cuatrienio.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.
6. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

7. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el Título 1.

8. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.4.97, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 4.4.97 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las Vías Pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

9. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la C.M. que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo urbanizable programado afectados.

Artículo 3.3.10 Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1)

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo/unitario del suelo urbanizable programado, para el primer, segundo y tercer cuatrienio en 0,36 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.

2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico o global al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados, a los que corresponden

BOCM-20130802-12

valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en el Anexo correspondiente al final de estas Normas para los dos primeros cuatrienios.

En los sectores correspondientes del tercer cuatrienio serán los correspondientes Planes Parciales los que, a partir del aprovechamiento global y de los coeficientes de ponderación del Plan General, distribuyan los aprovechamientos por usos, y establezcan los márgenes de edificabilidad (horquillas) a efectos de sus posibles variaciones ulteriores. El uso de vivienda mantendrá los criterios de proporcionalidad exigidos en la legislación vigente.

3. El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es el legalmente establecido.

Artículo 3.3.11 Reservas de suelo para dotaciones (N-1)

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en el artículo 36 de la LSCM.

Artículo 3.3.12 Alcance de las determinaciones particulares (N-1)

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.
La superficie de los sistemas generales exteriores / redes generales-supramunicipales del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.
La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores / redes generales-supramunicipales al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie total".
A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo/unitario del Área de Reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.
En cumplimiento del apartado 1º, punto C/e) del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.4.97 se cuantifica con carácter vinculante e inalterable, la Superficie de Sistemas Generales Interiores/ redes generales-supramunicipales, en las fichas correspondientes a cada sector. Dicha determinación prevalece sobre cualquier otra precisión que en relación con los sistemas generales se contenga en la documentación del Plan General.

b) Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos: A partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se

BOCM-20130802-12

podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, sujeta a las siguientes condiciones:

i) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).

ii) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el exceso de aprovechamiento, respecto al correspondiente según el caso, constituiría una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinaría a formación del Patrimonio Municipal del Suelo o en general a facilitar el desarrollo del Plan General.

iii) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

Sección Cuarta. Régimen del Suelo Urbanizable No Programado/No Sectorizado

Artículo 3.3.13 Definición (N-1)

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellas áreas del territorio, que siendo aptas para ser urbanizadas, solo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Planos de Sectorización.

2. El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no programado/no sectorizado que se desarrollarán mediante uno o varios Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización.

Artículo 3.3.14 Desarrollo del suelo urbanizable no programado/ No Sectorizado (N-1)

1. Los suelos urbanizables no programados / No Sectorizados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística / Planes de Sectorización, conforme a la legislación aplicable.

2. Los Programas de Actuación Urbanística / Planes de Sectorización desarrollarán los objetivos que figuran en las fichas que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística / Planes de Sectorización por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

4. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.4.97, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 4.4.97 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las vías pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

BOCM-20130802-12

5. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la C.M. que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo no urbanizable programado afectados.

Artículo 3.3.15 Relación de las áreas en suelo urbanizable no programado (N-1) / No Sectorizado

Nueva Centralidad del Este	UNP.4.03
Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando de Henares	UNP.4.05
Remate del Suroeste – Campamento	UNP.4.07
El Encinar de los Reyes	UNP.4.09
Fuente Fría Norte	UNP.4.11

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección Primera. Definición, Delimitación y Régimen General

Artículo 3.4.1 Definición y delimitación (N-1)

1. Constituyen el suelo no urbanizable de conformidad con lo establecido en la LSCM:
   a) Los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, deben ser preservados de los procesos de urbanización.
   b) Los terrenos en los que por concurrir valores naturales intrínsecos de gran relieve, desaconsejan su sometimiento al proceso de desarrollo urbanístico, quedando sometidos a un régimen específico de protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

2. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en los Planos de Ordenación y Gestión con el código NU, distinguiéndose las dos categorías siguientes:
   a) Suelo no urbanizable común, NUC.
   b) Suelo no urbanizable especialmente protegido cuyo código será NUP. Comprende los siguientes tipos:
      - Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1
      - Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2
      - Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3
      - Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4
      - Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5
      - Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y dotaciones públicas NUP.6

Artículo 3.4.2 Régimen general (N-1)

BOCM-20130802-12

1. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la LSCM, RDL 2/2008 y en las presentes Normas. En aquellos terrenos por los que discurran vías pecuarias se deberá respetar asimismo el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95 de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias y Ley 8/1998, de 15 de junio reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la C.M. que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del Suelo urbanizable programado afectados.
3. En el suelo no urbanizable no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificaciones del terreno o la implantación de elementos fijos (postes, antenas, carteles, autogeneradores, etc), ni aumentar en altura las ya existentes, que pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

Sección Tercera. Régimen del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 3.4.15. Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1)

1. Este ámbito comprende los suelos pertenecientes al Monte de Valdelatas localizados en el término municipal de Madrid junto con otros suelos colindantes con el mismo que el Plan General incluye en esta clase de suelo por servir de transición al mencionado monte y por ello contribuir a su protección; y asimismo los suelos pertenecientes al paraje denominado “La Escorzonera-Monte de El Pilar”.

2. Estos suelos tienen como usos cualificado el mantenimiento del medio natural propio del ámbito considerado.

3. Los suelos de este ámbito pertenecientes al Monte de Valdelatas estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

4. Los suelos de este ámbito no pertenecientes al Monte de Valdelatas tienen como usos compatibles los señalados en el Título I, Capítulo V de la LSCM.

Artículo 3.4.18 Régimen de suelo no urbanizable de protección de equipamientos e infraestructuras. NUP.6 (N-1)

BOCM-20130802-12

El ámbito de este suelo se corresponde con los suelos cuyo destino, conforme al artículo 16 de la LSCM, es la ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas de funcional implantación en suelos no urbanizables.

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES - SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

Sección Primera. Régimen de los Sistemas Generales/ Redes Generales y supramunicipales.

Artículo 3.5.2 Régimen urbanístico de las AOE (N-1)

1. El ámbito de cada AOE aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación en el Plano de Ordenación (O).
2. El régimen urbanístico de las AOE, es el siguiente:
   a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones Particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
   b) Dadas las especiales características de estos ámbitos de ordenación en algunos casos no se ha considerado adecuado establecer unos parámetros de referencia. Los Planes Especiales establecen la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución
   c) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

Artículo 3.5.3 Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1)

Sistema Aeroportuario Barajas	AOE.00.02
Centro Logístico de Vicálvaro	AOE.00.03
Feria del Campo	AOE.00.04
Ampliación Mercamadrid	AOE.00.05
Sistema Aeroportuario Cuatro Vientos	AOE.00.06
Ciudad Universitaria	AOE.00.07
Parque Olímpico - Sector Oeste	AOE.00.08
Avenida de Entrevías	AOE.00.09
Politécnico de Vallecas	AOE.00.10
Cantiles del Manzanares	AOE.00.11

Artículo 3.5.4 Adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a efectos de valoración y obtención (N-1)

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales/ redes generales o supramunicipales:

a) adscritos a suelo urbano.

BOCM-20130802-12

b) adscritos a suelo urbano con gestión incorporada.
c) adscritos a suelo urbanizable incorporado.
d) adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, primer cuatrienio.
e) adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, segundo cuatrienio.
f) adscritos a suelo urbanizable sectorizado pormenorizado
g) adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, tercer cuatrienio.
h) en suelo no urbanizable.
i) sistemas generales/redes generales o supramunicipales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo no urbanizable.

1. La adscripción de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales a las distintas clases de suelo se incluyen en el Plano de Gestión. La adscripción de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales a suelo urbanizable programado, queda recogida en el Anexo correspondiente al final de estas Normas.

2. La obtención de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales se realizará de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

3. No obstante, los sistemas generales adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado y los adscritos a suelo urbanizable incorporado se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

Artículo 3.5.5 Ejecución de sistemas generales/ redes generales y supramunicipales (N-1)

La ejecución de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los correspondientes planes de desarrollo.

Artículo 3.5.9 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1)

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión (G) con el código 00 correspondiente al "suelo obtenido".

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión (G) aparecen con el código 02 correspondiente al modo de gestión mediante "unidad de ejecución".

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por algunos de los modos determinados en los artículos 92, 93 y 94 de la LSCM.

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en aquellos ámbitos que el Plan General genéricamente incorpora (Ámbitos de Planeamiento Incorporado, API) se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla. En el Plano de Gestión (G) figuran con el código 03 correspondiente al modo de "gestión incorporada".

BOCM-20130802-12

Artículo 3.5.10 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1)

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable se rige por lo dispuesto en los artículos 16.a) y 18 Real Decreto Legislativo 2/2008 y 90 a 94 Ley 9/2001. En el Plano de Gestión (G) estas dotaciones figuran grafiadas únicamente en los suelos Urbanizables Incorporados (UZI) y afectos al modo de "gestión incorporada", código 03.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85) y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97) relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007, tendrá carácter retroactivo a fecha 20 de abril de 1997, fecha de entrada en vigor del PGOUM97 vigente, extendiéndose sus efectos a todas las actuaciones urbanísticas realizadas al amparo del mismo, que deberán adaptar sus contenidos a lo establecido en la misma.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Lev 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid'.

Las Vias Pecuarias se calificarán como ',Red Supramunicipal Vías pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía pecuaria" por las características propias de esta Red y por estar presente en todo el término municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio publico de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a tas clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1999, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

EI suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

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

BOCM-20130802-12

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la 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 rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener Ia continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si Ias condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos l os casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización Ia existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) 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 materia de vía pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a Ia pertinente modificación de trazado.

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

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes 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 las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de Ia Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de 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.

BOCM-20130802-12

Para acometer los acondicionamientos se atenderá. con carácter general, a /as siguientes propuestas:

En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado(no programado) y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros -más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. EI resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en Ia época estival.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud gue se genere se encontrará en su totalidad fuera del 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 de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando Ia reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

EI vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

[1] Art. 42. 5.e)LSCM: Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas... 7) Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a. Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.
b. Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.
c. El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo. El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

[2] Art. 38.5 LSCM

BOCM-20130802-12

[3] De conformidad con el artículo 39 Ley 9/2001, en suelo urbano consolidado debe atribuirse un coeficiente de edificabilidad a cada área homogénea, en suelo urbano no consolidado debe atribuirse un coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de actuación, y en suelo urbanizable sectorizado debe atribuirse un aprovechamiento unitario a cada sector.

[4] Respecto a los criterios de determinación de los coeficientes de edificabilidad y del aprovechamiento unitario, cfr. artículo 39 Ley 9/2001

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.08.06 COLONIA DE MINGORRUBIO

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

Artículo 1. Ámbito y Características (N-1)
Artículo 2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 3. Alcance y condiciones de protección (N-1)
Artículo 4. Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1)
Artículo 5. Ámbitos de regulación de parcela (N-1)
Artículo 6. Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)

SECCIÓN SEGUNDA. OBRAS

Artículo 7. Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)
Artículo 8. Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)
Artículo 9. Condiciones de las obras en los edificios (N-1)
Artículo 10.Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1)
Artículo 11.Tramitación de licencias (N-2)

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 12. Condiciones de la parcela (N-1)
Artículo 13. Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-1)
Artículo 14. Ocupación (N-1)
Artículo 15. Condiciones de edificabilidad (N-1)
Artículo 16. Condiciones de volumen y forma (N-2)
Artículo 17. Condiciones estéticas (N-2)
Artículo 18. Dotación de aparcamientos (N-2)

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 19.Usos compatibles (N-1)

SECCIÓN QUINTA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 20.Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid-Barajas.

BOCM-20130802-12

Artículo 1. Ámbito y Características (N-1)

1. Corresponden estas Normas Particulares al Área de Planeamiento Específico APE 08.06 de la Colonia Mingorrubio.

2. Es objeto de estas Normas la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Su edificación pertenece, a las tipologías de edificación pareada, adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.

4. El uso cualificado es el residencial.

Artículo 2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Estas Normas tienen el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y se complementan con el resto de la documentación con carácter de normativa gráfica que incluye este APE. Además contiene los parámetros y condiciones de la edificación y usos que particularizan la norma zonal 2 de las NNUU, para este ámbito.

2. Este APE no remite zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 3. Alcance y condiciones de protección (N-1)

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen las siguientes condiciones:

   a. edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.

   b. Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes adosados a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición alterando y contradiciendo la identidad de aquella.

2. Siendo uno de los objetivos de la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la urbanización, la protección alcanza a las parcelas sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en este APE como parcelación admitida.

3. Se consideran características básicas objeto de protección la disposición de los volúmenes y alturas, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

BOCM-20130802-12

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el *Catálogo de la Edificación-Modelos*.

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción que hubiere lugar, solo se autorizaran obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de esta *Colonia* y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización como *ciudad-jardín*.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación, agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente y su posible sustitución, estará condicionada, al compromiso de reposición por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco en la misma parcela, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tal sus intervenciones deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en el *Catálogo de la Edificación-Modelos*.

Artículo 4. Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1)

Como instrumentos de protección de la edificación, se definen modelos de los edificios existentes catalogados en esta *Colonia*, que se definen gráficamente en los planos correspondientes donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.
En el plano de *Tipología y Modelos* se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelos típico existente (A, B, C...)

2. Modelo con variantes (A-1, B-1, C-1...)

3. Edificios sin asignación de modelo (SM)

Son aquellos edificios no protegidos que no se les asigna ningún modelo típico por no existir antecedentes que así lo constaten. En estos edificios las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas normas particulares, pudiendo en todo caso reconstruir cualquier modelo típico o de referencia existente en la *Colonia*.

BOCM-20130802-12

Artículo 5. Ámbitos de regulación de parcela (N-1)

1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que se regulan las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

   a. *Ámbito A1 edificable*. Define la parte de la parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.

   b. *Ámbito A2 libre interior*. Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.

   c. *Ámbito A3 libre exterior*. Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en el plano de *Ámbitos de Regulación*. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizarán referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

   En los casos en los que no se señale gráficamente esta delimitación serán estas normas particulares para las obras de nueva edificación donde se indiquen éstos ámbitos, en función de los retranqueos a linderos y alineación oficial.

Artículo 6. Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)

1. Ámbito A2, libre interior

   Se toleran cuerpos secundarios de edificación, siempre que no superen una superficie edificada total de 8, 15 metros cuadrados, sin ocupar más del 25% de la superficie de este ámbito, respetando las dimensiones mínimas indicadas a continuación:

   Su altura de cornisa no será superior a dos metros y medio (2,50). Se ajustarán a una de las dos siguientes soluciones, que tienen el carácter de alternativas excluyentes:

   a) Se podrán construir cuerpos cerrados de una planta adosados a la edificación principal, sujetos a las siguientes condiciones:

      i) El fondo edificado no superará tres metros, respetando una separación mínima al lindero de testero de tres metros.

      ii) Solo podrán adosarse al lindero medianero si la edificación principal también es medianera. En caso contrario, la separación mínima a los linderos laterales será de dos (2) metros.

BOCM-20130802-12

iii)La altura máxima de coronación no superará los 4cuatro (4) metros, respetando los huecos de la planta superior y excluyendo el acceso desde los mismos a la cubierta de estos cuerpos.

b) Alternativamente, se podrán levantar construcciones auxiliares adosadas al lindero testero, sin superar la altura de coronación de dos metros y medio (2,50) sobre la propia parcela ni exceder la de cuatro metros (4) sobre parcelas colindantes más bajas.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares y cuatro (4) metros en espacios libres mancomunados.

Los cuerpos o construcciones secundarios deberán ser de carácter auxiliar y de materiales ligeros, por lo que no podrán llevar forjados de hormigón y tendrán la consideración de porche acristalado, por lo que podrán ser desmontables.

2. En el ámbito A3, libre exterior no se admite ninguna construcción provisional o fija, salvo las marquesinas o cubrición ligera sobre la puerta de acceso y adosadas a la edificación principal.

SECCIÓN SEGUNDA. OBRAS

Artículo 7. Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)

1. *Obras en los edificios*. Se admiten todas las definidas en las Normas, a excepción de la creación de sótanos o semisótanos, que no se permiten, y habilitar otros espacios bajo cubierta distintos a los existentes, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al *Catálogo de la Edificación*-Modelos del APE:

    a. No se podrá alterar la envolvente del edificio principal o señalada en el modelo, independientemente del grado de protección, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación del APE

2. *Obras de demolición*. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución.

3. *Obras de nueva edificación*

    a. No se admite modificar o ampliar la edificación protegida.

    b. *Obras de sustitución*. No se admiten las obras de sustitución ni las de reestructuración total; si por cualquier circunstancia o causa, se hubiere producido la ruina de la edificación, se admitiría la sustitución sólo en el caso de intervenciones sobre edificios que tengan asignados un modelo susceptible de Modificación Controlada. En estos casos, la sustitución vinculará obligatoriamente la realización de obras de recuperación tipológica con, en su caso, la modificación controlada, del modelo asignado.

BOCM-20130802-12

c. *Obras de ampliación* resultantes de las obras de *Modificación Controlada* sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo.

Además, se admiten aquellas destinadas a la construcción de cuerpos secundarios en el *Ámbito A2 Libre* interior de las parcelas, con sujeción a las condiciones establecidas en el *artículo 6*.

d. *Obras de reconstrucción y recuperación tipológica* en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b).

Artículo 8. Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)

Se admiten todas las definidas en las NNUU, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sótanos o semisótanos, ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste no se determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente en la Colonia. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la *Modificación Controlada* en su caso.

Artículo 9. Condiciones de las obras en los edificios (N-1)

En las intervenciones sobre los edificios protegidos se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de dicha rasante hasta no superar ciento cincuenta (150) centímetros hasta el pavimento acabado.

2. Plantas inferiores a la baja

a. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre para el uso residencial.

BOCM-20130802-12

4. No se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

5. En edificios protegidos, no se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo la cubierta para piezas habitables, salvo los propios espacios existentes en el modelo definido.

6. La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de esta norma zonal, por las características y tipología del edificio, implicarán la inadecuación de la intervención debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Artículo 10. Recuperación de ámbitos libres de parcelas (N-1)

1. La ejecución de obras de *Modificación Controlada*, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, que se realicen conforme establece el *Artículo 7, 3b*, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquéllos que cumplan con lo establecido en el APE para cuerpos secundarios en el *Ámbito Libre Interior (A2)*

2. Las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados, no se permitirán más obras que las reguladas en el *artículo 6* y las plantaciones arbóreas y jardinería.

Artículo 11. Tramitación de licencias (N-2)

a) Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid (CPPHAN).

b) Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las *Normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias,* los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones:

En los proyectos de obras se aportará documentación incluyendo un estudio de integración ambiental que justifique el cumplimiento de los objetivos del APE.

Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirá memoria pormenorizada especificando en que medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

En cualquier obra o instalación que ese realice en los diferentes ámbitos de parcela, se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 12. Condiciones de la parcela (N-1)

BOCM-20130802-12

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas existentes que se señalan en el ámbito del APE, en el plano de Delimitación, alineaciones y parcelación

2. Las determinaciones relativas a las alineaciones y parcelación se indican en la correspondiente documentación gráfica de este APE. (Plan de Delimitación, alineaciones y parcelación).

   a. Las alineaciones oficiales están definidas por línea de fachada o cerramiento, en su caso, y vienen indicadas en el plano de Delimitación, alineaciones y parcelación.

   b. La parcelación reflejada en la documentación gráfica, tiene el carácter de vinculante (a excepción de la indicada para la parcelación propuesta en la nueva Unidad de Ejecución, que se establece en este APE). Queda prohibida la segregación de parcelas, respecto de la parcelación definida como vinculante.

3. En parcelas no protegidas, es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en las NN.UU., cumpliendo el resto de las determinaciones del APE. No obstante, las parcelas indicadas como admitidas, no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.

4. En las parcelas no protegidas, a efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones particulares:

   a. Superficie igual o superior a: sesenta y cinco (65) metros, para edificación en hilera, o pareada.

   b. Frente mínimo igual o superior a: cinco y cincuenta (5,50) metros, para edificación en hilera o pareada.

   La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud mínima indicada para el frente de parcela.

5. Las parcelas resultantes deberán tener una forma que permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud indicada para el lindero frontal.

6. En parcelaciones de viviendas pareadas, adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de parcela y su frente no excederá de cinco a un (5:1).

Artículo 13. Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-1)

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter particular en el plano de *Ámbitos de regulación.* La dimensión señalada al ámbito *A1 Edificado* primará siempre sobre las dimensiones que se establecen con carácter general. En nueva edificación se admite adosar el frente de edificación a la alineación oficial exterior. En caso de existir retranqueo a la alineación oficial o a linderos, en la nueva edificación propuesta, se deberá respetar:

   a. Retranqueo a la alineación exterior: dos y cincuenta (2,50) metros.

BOCM-20130802-12

b. Separación a linderos laterales: tres (3) metros ó H/3.

c. Retranqueo a lindero testero: tres y cincuenta (3,50) metros.

2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos quedan regulados por el *artículo 6* asimilándose a todos los efectos como ámbito libre exterior y ámbito libre interior. En cualquier caso, cuando sea necesaria una obra de reconstrucción, los retranqueos y separación a linderos del edificio en cuestión se respetarán, a fin de emplazarlo en el mismo lugar y posición.

3. Cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

a. Cuando la parcela asignada la tipología pareada (a un lindero), o adosada (a ambos linderos).

b. Cuando, con la asignación anterior, la edificación colindante está construida sobre el lindero, debiendo mantener en tal caso el mismo retranqueo que aquella. El adosamiento será sobre el lienzo medianero.

c. Cuando se actué conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.

d. Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, que deberá inscribirse ene. Registro de la Propiedad en el que se contemplará las condiciones específicas de adosamiento a que ambos se someten.

e. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará la longitud máxima actual, para las edificaciones existentes, o setenta (70) metros lineales.

Artículo 14. Ocupación (N-1)

1. Coincide con la ocupada por la *Edificación Principal* y, en cualquier caso, con el *Ámbito A1 edificado* en parcelas protegidas. En las demás las superficie máxima ocupable será la que se deduce de la documentación gráfica de este APE; no podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar un fondo edificado de ocho y medio(8,55) metros al frente de parcela indicado como mínimo. En cualquier caso, para este tipo de obras no podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, en función de la tipología asignada:

a. Vivienda unifamiliar adosada o pareada, setenta por ciento (70%).

2. No se admite ocupación bajo rasante, tanto en parcelas protegidas como en parcelas residenciales no protegidas de la nueva unidad de ejecución prevista en el APE.

BOCM-20130802-12

Artículo 15. Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas protegidas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se asigne a cada una de ellas en el APE, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

2. La superficie máxima edificable en las parcelas no protegidas, no podrá exceder del valor resultante de multiplicar por dos y medio (2,5) la superficie ocupable.

3. La estimación de la superficie edificada computarán todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta.

Artículo 16. Condiciones de volumen y forma (N-2)

1. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas, por encima de rasante, no superará la señalada en los planos. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante, sin incluir bajo cubiertas o torreones, en su caso.

2. En las parcelas no protegidas, la altura de la edificación no podrá superar dos plantas ni setecientos cincuenta (750) centímetros de cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja, que a su vez, no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

   En esta dimensión, el número máximo de plantas sobre la cota de referencia de la planta baja, será de dos más, en su caso, el bajo cubierta.

   En caso de adosarse a edificios protegidos se ajustará a sus alturas de cornisas, admitiendo desniveles no superiores a ciento veinte (120) centímetros en calles en pendiente.

3. La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

Artículo 17. Condiciones estéticas (N-2)

Los planos de *Catálogo de la Edificación-Modelos* señalan pormenorizadamente para cada modelo las condiciones de estética que afectan a materiales, tratamiento de fachadas, cubiertas, salientes y vuelos, así como las determinaciones particulares sobre las obras en tales edificios.

Las obras en los edificios existentes o las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de esta *Colonia,* acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes y alas condiciones que a continuación se establecen, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

Igualmente el APE incorpora las condiciones de urbanización, cuy objeto es ordenar los espacios públicos para que tanto en su diseño como en materiales, se ajunten a la calidad e imagen pretendida con objeto de mejorar el ambiente urbano y proteger el arbolado y los jardines existentes.

BOCM-20130802-12

1. *Fachadas*

El catálogo de edificación de la *Colonia* protege de forma general la envolvente del edificio y detalla en particular las variantes admitidas en cada modelo y los elementos que no deben considerarse vinculantes. Los edificios adosados o en hilera se tratarán como un único edificio en lo que afecta a los acabados de las fachadas comunes. No se admiten modificaciones que afecten a la fachada principal, la disposición de la cubierta y tamaño y disposición de huecos.

Las fachadas de la nueva edificación residencial, responderá en su diseño a los invariantes tipológicos del ambiente urbano de la Colonia.

2. *Huecos en Fachada*

No podrán abrirse huecos en muros medianeros ni en fachadas paralelas a linderos de parcela situadas a distancia inferior a H/3 (siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco), salvo soluciones particulares en edificación protegida, donde no se admiten, tal y como se indica en el *Catálogo de Edificación-Modelos.*

a. En fachadas de edificios protegidos, no se podrán practicar nuevos huecos ni modificar los existentes, salvo en obras que restituyan la fachada de acuerdo con las características básicas del modelo de referencia, sus variantes y las modificaciones admitidas en el *Catálogo de Edificación.* En cuanto a las características de recercados, alfeizares, carpintería, etc., se estará a lo dispuesto en el *Catálogo de la Edificación-Modelos,* para cada modelo.

   En caso de cegar algún hueco, se deberá tabicar a haces interiores de fachada y disponer por fuera la carpintería original, sin llegar a haces exteriores, de modo que nos e pierdan las aristas y recercados del hueco y se pueda restituir la situación original en cualquier momento.

No se permite la instalación de carpinterías a haces exteriores, nos e aceptan materiales con brillo metálico, como el aluminio anodinado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior.

Los huecos, en cuanto a su forma y composición, responderán a los invariantes tipológicos de la edificación de la Colonia.

3. *Materiales de Fachada*

Las fachadas exteriores habrán de ser de materiales, tono y textura no disonantes con los modelos protegidos de la Colonia. Se ajustarán a las características constructivas indicadas para cada modelo en el *Catálogo de Edificación-Modelos.*

Los muros medianeros y las fachadas ciegas visibles desde la vía pública se tratarán con los mismos materiales y calidades que la fachada principal.

A efectos de materiales a emplear, las fachadas se dividen en zócalo, paramentos y coronación.

a. En la edificación actual, los zócalos tendrán la altura definida en el modelo y su

BOCM-20130802-12

terminación será enfoscado y pintado en color blanco. El paramento irá en fábrica de ladrillo visto en planta baja, y enfoscado y pintada en este mismo color, como coronación. Los capialzados o dinteles de huecos, irán volados y corridos recogiendo ventanas y puerta de acceso, en fachada principal. En esta misma fachada, se dispone alfeizar corrido, con mismo tratamiento uniendo ventanas. La fachada trasera no lleva recercados.

En nueva edificación, el tratamiento y materiales de fachada será concordante con los actualmente existentes en la Colonia.

Instalaciones en fachada: En edificios protegidos, no se admitirá en fachadas visibles desde la vía pública instalaciones ni aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos o extractores. Se prohíben los tendidos aéreos de instalaciones urbanas; los tendidos existentes deberán ser eliminados por las compañías suministradoras.

4. *Salientes y vuelos*

Se podrán autorizar marquesinas y cubriciones ligeras en la puerta del acceso principal de la vivienda, con saliente máximo de un (1) metro y ancho máximo de uno con cincuenta (1,50) metros en paralelo a fachada, centrados con dicha puerta. Como criterio de aprobación de una solución se tendrá en cuenta su adecuación a la composición arquitectónica de la fachada, su diafanidad, ligereza y reversibilidad, y el menor grado de intervención posible sobre la construcción original.

5. *Cubiertas*

a. Serán de pizarra, según el modelo original de la Colonia, y alero volado. En obras en edificios tipológicos originales, la forma y disposición de pendientes, remates y aleros se ajustarán a la solución original de la edificación indicada en el catálogo de edificación.

b. En obras de nueva planta, la pendiente del plano de cubierta no superará el 70%. La disposición de cubiertas evitará la formación de limahoyas en las líneas de medianería.

c. Se podrán autorizar marquesinas y cubriciones ligeras con cierres acristalados en la puerta del acceso principal de la vivienda. Se autorizan únicamente para dicho acceso, con dimensiones máximas de 1 m. en perpendicular y 1,50 m. en paralelo o a fachada, centrado con el acceso y construidas con material transparente.

6. *Huecos en cubierta.*

En la edificación originaria no se podrán abrir lucernarios planos, ni otras buhardillas distintas a las actualmente existentes, ni otros nuevos huecos en cubierta. En la nueva edificación residencial, podrán abrirse lucernarios planos en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que ésta, y mansardas o buhardillas de formas similares a las existentes en la edificación original de la Colonia.

BOCM-20130802-12

7. *Cerramiento de parcela.*

Se limita a las tapias de separación del espacio público exterior con el ámbito A2 Libre Interior, y a los cerramientos perimetrales con otras parcelas, de este mismo ámbito. Las obras que afecten a estos cerramientos tendrán que respetar, al menos, la altura de la parte de fábrica y de la rejería metálica, la separación entre machones y la calidad de acabado del revestimiento.

Los cerramientos tendrán las siguientes características:

a. Cerramiento exterior del ámbito A2 con el espacio público. Será de fábrica de ladrillo visto, con zócalo enfoscado y pintando en blanco, y banda horizontal de coronación con el mismo tratamiento que el zócalo, sin sobrepasar esta altura de coronación la altura de dintel de ventanas de planta baja.

b. Cerramiento perimetral del ámbito A2 libre interior. La altura máxima será de ciento ochenta centímetros para cierres opacos y de doscientos veinticinco centímetros para cierres diáfanos, medidas ambas sobre la rasante de parcela que quede más baja a ambos lados de cada tramo de cerramiento. Esta altura podrá ser superada por los cuerpos de edificación complementarios que resulten admisibles por aplicación de las normas en este ámbito.

c. En obras de nueva edificación las características de los cerramientos de parcela serán las siguientes:

i. *Cerramiento exterior del ámbito A2 con el espacio público y cerramiento perimetral del ámbito A2*. Con materiales, acabados y altura concordantes con el tipo de cerramiento similar existente en la Colonia.

ii. *Cerramiento de separación del ámbito A3 con el espacio exterior*. Se admite zócalo/peto de fábrica de ladrillo visto y con albardilla a sardinel o con piedra de granito o artificial, hasta altura de sesenta (60) centímetros. Esta altura podrá ser superada para poder dar cabida a armarios de compañías suministradoras, y sólo en la longitud necesaria para ello. La cerrajería será de forja o metálica, pintada en color blanco, marrón, rojo o verde oliva, y hasta la altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros, no opaca. Se admite cierre vegetal tras el cerramiento.

8. *Tratamiento de los espacios libres de parcela y exteriores.*

a. La superficie de estos espacios deberá tratarse preferentemente con vegetación, por lo que no podrá pavimentarse más del 50% de la del ámbito *A2 Libre Interior*. No se permite sobre ellos ninguna construcción provisional, desmontable o fija, salvo lo

BOCM-20130802-12

establecido en las normas de edificación para el ámbito *A2 Libre interior*.

b. Los espacios libres mancomunados de uso privado y los espacios libres de uso público deberán arbolarse, ajardinarse y mantenerse en buen estado por sus propietarios, permitiendo en el segundo caso el libre acceso público en todo momento.

c. Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan ejemplares existentes sobre espacios libres exteriores, especialmente los señalados en el plano de Arbolado y Jardinería de cada A.P.E., será obligatoria la sustitución a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

Se tratarán los jardines situados en las esquinas de las manzanas, a fin de evitar su invasión por parte de los vehículos. Se dotará de mobiliario urbano adecuado, bancos, papeleras, cabinas telefónicas, señalización, etc.

9. *Urbanización*. Se prevé:

- Arreglar Urbanización y ejecución de diversos alcorques para que los automóviles no invadan los parques de esquina.
- Soterrar Red de suministro de energía Eléctrica.
- Soterrar Red de alumbrado público.
- Soterrar Red de Telefonía.
  Estas redes van aéreas o bien por fachada o bien por las cubiertas atravesando parcelas y la acción inferior es o enterrarlas o reagruparlas con orden lógico.

- Pavimentación de aceras.
- Jardinería y colocación de mobiliario urbano.
- Apertura de nuevos tramos viales, en desarrollo de la unidad de ejecución prevista en este APE.

Artículo 18. Dotación de aparcamientos (N-2)

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento, a excepción de las parcelas resultantes de las nuevas unidades de ejecución, en las cuales se preverá un plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 19. Usos compatibles (N-1)

1. *Uso cualificado*. El uso cualificado de este APE es el Residencial, en su clase de vivienda *en* edificación unifamiliar.

BOCM-20130802-12

2. *Dotaciones compatibles*. Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el plano de Calificación y Regulación de Usos. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

3. *Compatibilidad y localización de otros usos*. A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos en sus distintas clases.

4. *Configuraciones de usos compatibles*. Son usos compatibles los que a continuación se establecen, en las categorías y condiciones que asimismo se señalan:

a. Configuración CB

USO ASOCIADO

i. *Industrial y Terciario*. Talleres domésticos y despacho profesional anexo a vivienda, en *situación* de planta inferior a la baja y baja, sometidos a las disposiciones para ello reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2 de las NNUU.

b. Configuración CC

i. Industrial. Talleres domésticos anexos a vivienda, en situación de planta inferior a la baja o baja, y con un máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie.

ii. Terciario. Despacho profesional anexo a vivienda, en situación de planta inferior a la baja o baja, y con un máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie.

Comercial, de tipo I anexo a vivienda, en situación de planta inferior a la baja y baja.

SECCIÓN QUINTA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 20. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid-Barajas.

1. Se incorporan los planos propios del Área de Planeamiento Específico el I.14 *"Servidumbres y Afecciones aeronáuticas*" y el OP.*01 "Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas"* en los que se establecen los techos aeronáuticos del Sector que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

BOCM-20130802-12

2. La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (Orden FOM 429/2007, de 13 de febrero, BOE nº 51, de 28 de febrero).

3. Igualmente cualquier objeto fijo que se coloque en el terreno deberá cumplir las mismas limitaciones.

4. Cualquier ajuste de las rasantes de las calles determinadas en los planos de perfiles del Planeamiento, que pudiera realizarse, tanto en el Proyecto de Urbanización como en la ejecución de la misma, no podrá afectar al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

5. Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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.

6. Las instalaciones previstas en el Planeamiento no podrán emitir polvo, humo, niebla ni cualquier otro fenómeno que pueda constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las edificaciones e instalaciones deberán evitar zonas que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

7. Los materiales de las cubiertas de los edificios que se construyan en el Sector deben considerar las posibles reflexiones de luz solar así como las fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves hasta el grado de poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

8. En los edificios e instalaciones previstas en el Planeamiento no se autoriza la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de Información (SETSI).

9. En caso de contradicción en las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

10. El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación

BOCM-20130802-12

de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

11. Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realizaran deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.09.20 MANZANARES NORTE

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

APARTADO IV. NORMATIVA

Artículo 4.1. Estructuración normativa planteada

Artículo 4.2. Condiciones de uso en relación con los recursos naturales

Artículo 4.3.Normativa reguladora del cauce del Manzanares y margen derecha (unidad de actuación 1)

Artículo 4.4. Normas zonales reguladoras del uso del suelo y de la edificación

Artículo 4.5. Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid-Barajas

BOCM-20130802-12

Artículo 4.1. Estructuración normativa planteada

Dadas las características singulares de este Plan Especial que contempla tanto acciones de regulación y mejora de recursos naturales, como otras diversas referentes a la ordenación urbanística y regulación de la edificación las presentes normas se subdividen en dos partes:

A. Normativa reguladora de los recursos naturales, de aplicación general para todo el ámbito, distinguiendo como una situación específica, con tratamiento diferenciado el ámbito de la Unidad de Actuación 1: Cauce del Manzanares y margen derecha.

B. Normativa reguladora del uso del suelo y de la edificación. En correspondencia con la zonificación planteada, se definen 8 normas zonales particularizadas, cuyos ámbitos de aplicación se delimitan en el plano 2.

Ambas clases de normas, enunciadas a continuación, tienen carácter vinculante.

El contenido normativo del plan se complementa con los documentos gráficos.

El plano nº 3 denominado Imagen Final, tiene un carácter indicativo del resultado potencial de la ejecución del Plan y permite identificar las diferentes acciones individualizadas que tal ejecución comportaría, para lo consiguiente estimación económica de la inversión necesaria.

La precisión de la localización final y diseño de tales acciones deberá ser determinado por los estudios de detalle y proyectos de ejecución de obras previstos para el desarrollo del Plan.

No obstante, la eliminación o sustitución de las acciones planteadas – en cuanto a su contenido básico- se considerará una modificación del Plan.

Artículo 4.2. Condiciones de uso en relación con los recursos naturales.

A. TRATAMIENTO DEL SUELO

a.1. En todos los taludes ribereños con pendiente superior al 10% se prohíbe cualquier actividad que suponga remoción del suelo o alteración de la vegetación, salvo en aquellos casos en que la actuación vaya dirigida a labores de restauración, conservación o mejora del río y sus riberas.

a.2. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o instalación de tipo permanente que suponga destrucción del suelo salvo aquellas aceptadas o admitidas por el presente Plan Especial.

B. TRATAMIENTO DE LA VEGETACION

b.1. Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán estrictamente todas las masas arbóreas existentes, prohibiéndose su roturación así como cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso. Se respetarán los pies aislados en ribazos y riberas.

BOCM-20130802-12

b.2. En todo caso cuando razones de fuerza mayor, admitidas por el presente Plan Especial o norma de rango superior, obliguen a la eliminación de zonas arboladas, la autorización se vincula a la reposición de la vegetación afectada o plantación de una superficie igual de vegetación arbórea equivalente en otra zona dentro de las incluidas en el presente Plan Especial.

C. TRATAMIENTO DE LA FAUNA

c.1. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos que eviten la electrocución de las aves.

c.2. Las infraestructuras l lineales, así como cualquier tipo de cerramiento en zonas no ocupadas por usos urbanos consolidados deberán tener en cuenta las necesidades de paso de la fauna silvestre.

D. TRATAMIENTO DE LAS AGUAS SUPERFICIALES

d.1. En lo referente a la protección y control de usos en los ríos y riberas, se estará a lo establecido en la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En concreto, se prestará especial atención al mantenimiento de las servidumbres de paso en los viales que conducen al río, así como al mantenimiento de la franja de 5 m en proyección horizontal, medidos a partir de la arista superior que marca el borde del cauce, como zona de Dominio Público, libre de cualquier traba o impedimento para su acceso.

d.2. En el suelo urbanizable la zona de Dominio Público antes definida tendrá el carácter de sistema de espacios libres-zona verde, que podrá obtenerse por cesión obligatoria y gratuita, a cargo del sector colindante de suelo urbanizable.

d.3. En la medida de lo posible y cuando lo permita el régimen de concesiones actualmente existente se procurará ampliar la anchura de la zona de Dominio Público antes definida.

d.4. Se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces de aguas residuales cuya composición química, física o contenido bacteriológico, pueda contaminar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos. Toda concesión de licencia para cualquier actividad que pueda generar vertidos, exceptuando las que conecten directamente a la red general, exigirá la justificación de tratamiento suficiente para evitar la contaminación de aguas superficiales, subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá respetar la capacidad autodepuradota del receptor, de modo que la calidad de las aguas resultantes esté dentro de las normas de calidad exigible para los usos a que se destinen. En el supuesto de cauces públicos dicha calidad se ajustará a los límites establecidos por su clasificación legal.

E. TRATAMIENTO DE LOS RECURSOS HIDRICOS SUBTERRANEOS

e.1. Las instalaciones de cualquier tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, de contaminar las aguas, tanto subterráneas como superficiales, no podrán construir pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que posibilite la absorción de dichas aguas por el terreno. La construcción de

BOCM-20130802-12

fosas sépticas para saneamiento solo podrá autorizarse cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

En todo caso las solicitudes de licencia de actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos, no pudiendo realizarse éstos sin dicha autorización.

F. TRATAMIENTO DEL PAISAJE

f.1. En la totalidad del ámbito del Plan Especial no se aceptará ninguna modalidad de publicidad exterior sobre soporte natural (roquedos, árboles, laderas, etc.).

f.2. La localización de instalaciones que por sus características puedan generar impacto visual importante, deberá tener en cuenta su impacto paisajístico. La concesión de licencia valorará especialmente su visibilidad, nivel de ocultación e impacto desde núcleos habitados, vías de comunicación y lugares frecuentados por el público.

f.3. Toda obra nueva de infraestructura deberá incorporar en su proyecto unidades de obra, debidamente presupuestadas, para su adecuación paisajística.

G. PROTECCION DE YACIMIENTOS DE INTERES CIENTÍFICO/CULTURAL.

g.1.Se entiende por yacimiento de interés científico los de carácter geológico, geomorfológico o paleontológico cuya protección debe quedar asegurada para su interés para la investigación, la enseñanza o la cultura.

g.2. La totalidad del ámbito abarcado por el presente Plan se encuentra catalogada como zona de Interés Arqueológico. Toda actuación que implique ocupación permanente del suelo o excavación del mismo deberá contar con el permiso de lso organismos competentes en materia de patrimonio arqueológico.

g.3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Local, la cual ordenará la inmediata paralización de las obras y lo notificará a la autoridad competente responsable para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

H. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

h.1. Queda prohibido todo tipo de actividad extractiva de recursos minerales.

I. VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS

i.1. Se prohíbe la deposición de residuos, basuras o desechos de cualquier tipo fuera de los lugares destinados a ello. La realización de estas actividades tendrá la consideración de vulneración del planeamiento, dando lugar a la restitución del suelo a su estado original, sin perjuicio de las acciones en que se pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

BOCM-20130802-12

J. ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS

j.1. Se prohíbe la práctica de motocross, trial y deportes con vehículos motorizados todo terreno, en la totalidad del ámbito del Plan pudiendo circular los vehículos a motor exclusivamente pr los viales expresamente destinados para ello.

j.2. Queda prohibido todo tipo de actividad de acampada, ya sea mediante tiendas, remolques o vehículos de vivienda.

Artículo 4.3.Normativa reguladora del cauce del manzanares y margen derecha (unidad de actuación 1).

U-1: RIO MANZANARES

- Esta unidad corresponde a los terrenos incluidos dentro de una franja de 5 m de anchura, en proyección horizontal medido a partir de la arista que marca el borde del cauce, a ambos lados del río.

- El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

- En esta unidad los usos característicos son las actividades de conservación y mejora ambiental, así como las ligadas al paseo. Queda prohibido cualquier otro uso salvo, aquellos que resulten precisos para la defensa, gestión y aprovechamiento de las aguas.

- Se prohíbe el vertido directo o indirecto, de aguas residuales cuya composición química, física o contenido bacteriológico, pueda contaminar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos. Toda concesión de licencia para cualquier actividad que pueda generar vertidos, exigirá la justificación de tratamiento suficiente para evitar la contaminación de las aguas. El tratamiento de aguas residuales deberá respetar la capacidad autodepuradota del receptor, de modo que la calidad de las aguas resultantes esté dentro de los parámetros de calidad exigibles pro los límites establecidos legalmente.

Artículo 4.4. Normas zonales reguladoras del uso del suelo y de la edificación.

Las siguientes normas zonales son de aplicación específica en los ámbitos definidos en el Plano 2: Zonificación y Usos.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 1: PARQUE FLUVIAL
USOS PERMITIDOS: - USOS CARACTERISTICOS: Actividades de esparcimiento, juegos no organizados y ocio, relaciones con el recreo al aire libre, en zonas verdes de carácter predominante natural. - USOS COMPLEMENTARIOS: Se permiten aquellos usos de hostelería –tales como restaurantes, bares-cafeterías en kioscos, etc- y otros de carácter cultural y administrativo relacionados con la acogida e información a los visitantes del parque, apoyo al uso característico o gestión, conservación y limpieza de la zona. Asimismo se permiten los viveros de apoyo a las actividades recreativas y de mantenimiento y reforestación del parque, de carácter no comercial.
PARCELA MINIMA: El conjunto de la zona, a efectos del desarrollo de este Plan tiene carácter de parcela única y mínima. No se permiten segregaciones.
AREAS EDIFICABLES: El Plan no precisa la ubicación exacta de las construcciones edificables dentro de los márgenes cuantitativos permitidos, que se sitúan con carácter indicativo en el Plano de Imagen Final. La situación definitiva de tales construcciones deberá ser debidamente justificada en los correspondientes estudios de detalle – si el Ayuntamiento los considerase necesarios- o proyectos de ejecución. Tal justificación deberá argumentarse al menos, necesariamente, en términos de su integración en el paisaje natural circundante.
EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA: Se permite una edificabilidad máxima de 0’ 01 m2/m2
OCUPACION MAXIMA DEL SUELO: La ocupación del suelo por la edificación será como máximo del 1% de la superficie del suelo.
CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS: ALTURA MAXIMA EDIFICABLE: 1 planta o 4 metros. No se permiten construcciones bajo rasante aparte de las necesarias para la estabilidad y suministro de servios a las edificaciones. DIMENSIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION: Ningún volumen edificado superará en cualquiera de sus fachadas los 50 m. de longitud. RETRANQUEOS: Distancia mínima de separación de la edificación respecto a la línea de dominio público del Manzanares: 50 m. Distancia mínima de separación de la edificación respecto a las vías exteriores de circunvalación rodada: 30 m. Distancia mínima entre edificaciones: 12 m.
CONSTRUCCIONES ESTETICAS: No se fijan criterios de composición arquitectónica para la edificación. No obstante, tanto el diseño de construcciones, instalaciones o mobiliario, como la elección de los materiales de urbanización y edificación, estarán orientados a la integración con el medio natural circundante. Se procurará el predominio de los materiales naturales en particular piedra y madera y su asimilación cromática con el paisaje, y se facilitará la contemplación de éste desde las construcciones cerradas con la adecuada distribución de huevos de los paramentos.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL: 2 PARQUE DEPORTIVO

USOS PERMITIDOS:

-USO CARACTERISTICO: Actividades deportivas que no requieran el uso de vehículos motorizados, con predominio de las realizadas en espacios abiertos.

-USOS COMPLEMENTARIOS: Usos de hostelería ligados a las actividades deportivas. Alojamiento en edificios hoteleros con una capacidad máxima de cincuenta plazas sólo permitidos en el grado 2. Locales para la celebración de actos culturales y otros de carácter social. Vivienda, con un máximo de dos unidades, ligada a la guarda de las instalaciones. Usos de oficinas y laboratorios de investigación. Se permite, con carácter exclusivo, el mantenimiento de las actividades del Instituto Llorente, en el área comprendida en la "unidad de acción" 11 (Ver plano p4).

PARCELA MINIMA: Cada uno de los actuales recintos deportivos con sus respectivas superficies, con la excepción del Hipódromo, se consideran a efecto de regulación de la edificación, parcela mínima. Tales parcelas son por tanto las siguientes: Fundación Española de Jockey 26.768 m2, Federación Deportiva El Pardo 25.728 m2, Club Deportivo Somontes 169.500 m2, Tejar de Somontes 179.031 m2, Playa de Madrid 222.000 m2, Parque Deportivo Puerta de Hierro 348.248 m2, Club de Campo Villa de Madrid 2.137.235 m2. No se permiten segregaciones.

AREAS EDIFICABLES: Se entiende como tales los polígonos definidos en el plano de alineaciones. Dichos polígonos definen áreas de libre movimiento de la edificación.

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA:

En grado 1 - 0´05 m2/m2 de superficie de parcela.

En grado 2 – 0´25 m2/m2 de superficie de parcela.

En el área ocupada por el Instituto Llorente: 0´22 m2/m2

OCUPACION MAXIMA DEL SUELO

En grado 1 – 5% de la parcela

En grado 2 – 2% de la parcela

En el área ocupada por el Instituto Llorente: - 16´6%

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE: En la Playa de Madrid y Parque Deportivo Puerta de Hierro, 3 plantas o 12 m. En el área ocupada pro el Instituto Llorente: 4 plantas. En el resto, 2 plantas ó 8 m. Con carácter puntual, a juicio del Ayuntamiento, elementos arquitectónicos de altura no superior a los 16 m, previa presentación de la documentación suficiente para la valoración del impacto en el paisaje de dichos elementos.

BOCM-20130802-12

- DIMENSIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION: Salvo caos excepcionales, a valorar por el Ayuntamiento, no se permitirán cuerpos edificados continuos de dimensiones (largo o ancho) superiores a los 60 m.
- RETRANQUEOS:
  - Distancia mínima de separación de la edificación de la línea de dominio público del Manzanares: 15 m.
  - Distancia mínima de separación de la edificación respecto a las vías exteriores de circulación rodada: 15 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones – será igual o superior al doble de la altura de los edificios enfrentados.

CONDICIONES ESTETICAS.

Se deja libertad de composición y elección de materiales constructivos, salvo la prohibición de los metálicos-reflectantes.

En los casos de la Playa de Madrid y Parque Deportivo Puerta de Hierro, deberá procurarse la integración armónica de las nuevas edificaciones con los conjuntos preexistentes.

En los casos de proximidad a las márgenes del Río Manzanares, la integración cromática y volumétrica de las nuevas edificaciones con la vegetación y paisaje circundantes, se acreditará con la documentación gráfica que en cada caso establezca el Ayuntamiento.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 3: DEPORTE- ESPECTACULO

USOS PERMITIDOS:

- USO CARACTERISTICO: Competiciones o exhibiciones deportivas, con carácter de espectáculo:
  En grado 1 – Celebración de partidos de Jockey

  En grado 2 – Celebración de carreras de caballos

- USOS COMPLEMENTARIOS
  En grado 1 – Uso de hostelería (bar-cafetería, restaurantes, etc.) ligados al uso deportivo de las instalaciones.

  En grado 2 – Usos de carácter cultural, recreativo y de reunión social.

  Se excluye expresamente la celebración de conciertos musicales al aire libre de carácter multitudinario.

  Usos de hostelería

PARCELA MINIMA: Tanto la zona 3 en grado 1, como la zona 3 en grado 2 tienen carácter de parcela mínima.

No se permiten segregaciones.

AREAS EDIFICABLES: Se entienden como tales los polígonos definidos en el plano de alineaciones.

Dichos polígonos definen las áreas de libre movimiento de la edificación.

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA:

En grado 1: 0´07 m2/m2 de superficie de la parcela

En grado 2: 0´09 m2/m2 de superficie de parcela

OCUPACION MAXIMA DEL SUELO:

En grado 1: 7% de la parcela mínima

En grado 2: 9% de la parcela mínima

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS:

- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE:
  En grado 1: dos plantas ó 8 m.

  En grado 2: tres plantas ó 12 m.

  Con carácter puntual, cuando el tipo de instalación deportiva así lo requiera, se permitirán, a juicio del Ayuntamiento, elementos arquitectónicos de altura no superior a los 16 m, previa

BOCM-20130802-12

presentación de la documentación suficiente para la valoración del impacto en el paisaje de dichos elementos. - DIMENSIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION: (IDEM a norma zonal 2) - RETRANQUEOS (IDEM a norma zonal 2)
CONDICIONES ESTETICAS: En grado 1: Composición libre. Se prohíbe el uso de materiales metálicos reflectantes. En grado 2. Tanto la composición arquitectónica como la elección de materiales y características cromáticas de las nuevas edificaciones deberán condicionarse a una integración armoniosa con las edificaciones preexistentes, en particular en proximidad al conjunto formado por las tribunas.
OTRAS CONDICIONES: En grado 2, la autorización de usos complementarios de carácter recreativo y de reunión social vendrá condicionada a la aceptabilidad de los impactos sonoros producidos – de acuerdo con la normativa municipal correspondiente- y disponibilidad de plazas de aparcamiento según la normativa general del Plan General de Ordenación.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 4: RECREATIVO-CULTURAL (MUSEO VERDE)

- **USOS PERMITIDOS**:

- USO CARACTERISTICO: Recreativo-cultural. La zona en su conjunto tiene el carácter de un eco-museo o "museo verde", combinándose las actividades de información y exposición en locales cerrados y espacios abiertos con tras existentes de investigación y experimentación directa de las que no debe derivarse ningún riesgo directo o indirecto. La subzona de los viveros de Migas Calientes mantiene el uso de viveros municipales, abriéndose parcialmente sin embargo, para la realización de recorridos guiados y actividades prácticas ligadas al eco-museo.

- USOS COMPLEMENTARIOS:

1. En el centro de acogida: Museo permanente, locales de conferencias, salas de actos y exposiciones.

Usos de hostelería diversos ligados al uso característico. Residencial con un máximo de 2 viviendas para guarda de las instalaciones.

2. En subzona de Viveros de Migas Calientes. Uso de enseñanza práctico –con carácter cultural- relacionada con el cultivo en vivero de especies vegetales, y almacenaje de utillaje para el citado cultivo.

PARCELA MINIMA: Cada una de las subzonas 1 y 2 se consideran, a efectos de regulación de la edificación, parcela mínima. Tales parcelas mínimas son por tanto:

Subzona 1. Centro de acogida: 156.000 m2

Subzona 2. Viveros de Migas Calientes: 110.000 m2

No se permiten segregaciones.

AREAS EDIFICABLES: Se consideran como tales los polígonos delimitados en el plnao de alineaciones, los cuales definen las áreas de libre movimiento de las edificaciones. En las edificaciones actualmente existentes en la parcela del I.N.I.A. y la D.G.P.M.A. podrán realizarse obras de conservación, rehabilitación, adecuación y mejora.

EDIFICABILDIAD MAXIMA PERMITIDA:

1. En Centro de acogida - 0, 18 m2/m2 de superficie de la parcela

2. En subzona de Viveros - 0,15 m2/m2 de superficie de la parcela

A efectos de edificabilidad no computarán las instalaciones desmontables para cultivos (invernaderos).

OCUPACION MAXIMA DE SUELO:

1. En centro de acogida - 9,7 % de superficie de parcela.

2. En subzona de viveros - 1% de superficie de parcela

BOCM-20130802-12

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS APLICABLES A LAS NUEVAS EDIFICACIONES:

- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE:

1. En centro de acogida - 2 plantas ó 8 m.

2. En subzona de viveros - 2 plantas ó 8 m.

- DIMENSIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION:

No se permiten cuerpos edificados continuos de dimensiones superiores a 100 m.

- RETRANQUEOS

* Distancia mínima de separación de la edificación de la línea de dominio público del Manzanares: 15 m.
* Distancia mínima de separación de la edificación respecto a las vías exteriores de circulación rodada: 15 m.
* Distancia mínima entre edificaciones –será igualo superior al doble de la altura de los edificios enfrentados.

CONDICIONES ESTETICAS:

1.En Centro de acogida: Deberá hacerse un uso predominante, en las nuevas construcciones, de ladrillo a cara vista y teja cerámica, ajustándose a lso tonos y texturas de lso edificios conservados.
2. En Viveros de Migas Calientes: en la compasión e las nuevas edificaciones se deberá mantener una predominancia de cerramientos transparentes que faciliten la más amplia visión de los cultivos.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 5: **OFICINAS LABORATORIOS**

ANULADA

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 5: SERVICIOS URBANOS

CATEGORIA a) SERVICIOS DE DEFENSA Y POLICIA

USOS PERMITIDOS:

- USO CARACTERISTICO: Entretenimiento, formación o acuartelamiento al servicio de las FF.AA o policía municipal y otras actividades asimilables de las que no se deriven riesgos para la población, o el entorno.

- USOS COMPLEMENTARIOS:

No se contemplan

PARCELA MINIMA: No se define

AREAS EDIFICABLES: Se consideran como tales los polígonos definidos en el plano de alineaciones, los cuales determinan las áreas de libre movimiento de la edificación

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA:

- En parcela del Cuartel Príncipe de Asturias y Escuadrón de la Policía Municipal: 0´4 m2/m2
- Resto de las parcelas 0´2 m2/m2

OCUPACION MAXIMA DE SUELO:

- 16% de la parcela neta

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS:

- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE:

- En parcela del Cuartel Príncipe de Asturias y Escuadrón de la Policía Municipal: 3 plantas.
- En el resto de las parcelas: 2 plantas.

- DIMENSIONES MAXIMAS DE LA EDIFICACION:

No se definen.

- RETRANQUEOS:

- Distancia mínima de la edificación respecto a vías exteriores de circunvalación rodada 15 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: igual o superior a la altura máxima de los edificios enfrentados.

CONDICIONES ESTETICAS:

- Las construcciones nuevas o reestructuraciones posibles de las existentes deberán integrarse paisajísticamente en sus volumetrías y aspectos cromáticos con las características del entorno. Tal integración se justificará gráficamente en la documentación específica que en cada caso fije el Ayuntamiento.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 6: SERVICIOS URBANOS **CATEGORIA B) CEMENTERIO**
USOS PERMITIDOS: - USO CARACTERTISTICO: Inhumación e incineración de cadáveres - USOS COMPLEMENTARIOS: Servicios religiosos ligados a las ceremonias fúnebres
PARCELA MINIMA Se considera como tal actualmente ocupada por el Cementerio existente.
AREAS EDIFICABLES: No se definen gráficamente. Se considera como tal el conjunto de la parcela con las limitaciones impuestas en los demás apartados de esta norma y otras generales de aplicación definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA: - 0´15 M2/M2 DE PARCELA
OCUPACION MAXIMA DEL SUELO: - 10% de la superficie de la parcela
CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS: - Altura máxima edificable: 8 m.
CONDICIONES ESTÉTICAS: Las nuevas edificaciones y modificaciones de las preexistentes deberán armonizar en sus volumetrías, materiales y color con las construcciones y monumentos existentes. Asimismo se atenderá a la integración visual del vallado con su entorno natural, corrigiendo el fuerte contraste que presenta su estado actual, mediante vegetación o la propia arquitectura.

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 6:	**SERVICIOS URBANOS** **CATEGORIA C) GASOLINERAS**
Como regulación normativa de las gasolineras (o estaciones de servicio) comprendidas en el ámbito objeto de este Plan será de aplicación la normativa específica contenida en el "Plan Especial de Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos".	

BOCM-20130802-12

NORMA ZONAL 7: SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS - DEPURADORA

USOS PERMITIDOS:

- USO CARACTERISTICO:

- Depuradora de aguas residuales provenientes de la red de alcantarillado.

- USOS COMPLEMENTARIOS:

- Información y exposición pública en visitas guiadas de los procesos de tratamiento y depuración de aguas residuales y control de las aguas vertidas al Manzanares

PARCELA MINIMA:

- No se fija

AREAS EDIFICABLES:

- No se definen gráficamente. Se consideran como tales el conjunto de la parcela correspondiente, con las limitaciones impuestas en los apartados siguientes y normativa general de aplicación del "Plan General de Ordenación Urbana de Madrid".

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA:

- 0´12 m2/m2 de parcela

OCUPACION MAXIMA DE SUELO:

- 7% de la superficie de la parcela

CONDICIOENS DE VOLUMEN E HIGIENICAS:

- Altura máxima edificable: 2 plantas. En instalaciones o elementos puntuales, que así lo requieran, la altura máxima podrá alcanzar, sin superar, la de los depósitos existentes.
- Retranqueo mínimo de la edificación respecto a los límites de parcela: será como mínimo igual a su altura.
- Control de la emisión de olores.

Toda nueva instalación derivada de un aumento de los caudales depurados estará condicionada al control efectivo de la emisión de olores, de acuerdo con la normativa específica de aplicación.

CONDICIONES ESTETICAS:

En el proyecto de modificación y nueva realización de instalaciones deberá procurarse el camuflaje visual, u ocultación por la vegetación de los grandes volúmenes correspondientes a depósitos, conducciones, etc. Que se procurara reducir en su magnitud a la mínima indispensable. El adecuado tratamiento paisajístico a efectos de la mejor integración con el entorno deberá acreditarse mediante la oportuna documentación grafica ante el Ayuntamiento, en la presentación de los proyectos correspondientes.

BOCM-20130802-12

Artículo 4.5. Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid-Barajas.

1.- Se incorporan a los planos propios del Área de Planeamiento Específico el I.15 *"Servidumbres y Afecciones aeronáuticas"* y el OP.01 *"Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas"* en los que se establecen los techos aeronáuticos del Sector que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

2.- La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (Orden FOM 429/2007), de 13 de febrero, BOE nº 51, de 28 de febrero).

3.- Igualmente cualquier objeto fijo que se coloque en el terreno deberá cumplir las mismas limitaciones.

4.- Cualquier ajuste de las rasantes de las calles determinadas en los planos de perfiles del Planeamiento, que pudiera realizarse, tanto en el Proyecto de Urbanización como en la ejecución de la misma, no podrá afectar al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

5.- Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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

6.- Las instalaciones previstas en el Planeamiento no podrán emitir polvo, humo, niebla ni cualquier otro fenómeno que pueda constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las edificaciones e instalaciones deberán evitar zonas que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

7.- Los materiales de las cubiertas de los edificios que se construyan en el ámbito deben considerar las posibles reflexiones de luz solar así como las fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves hasta el grado de poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

8.- En los edificios e instalaciones previstas en el Planeamiento no se autoriza la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en la navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Comunicaciones y para la Sociedad de Información (SETSI).

9.- En caso de contradicción en las disposiciones de las Normas Urbanísticas de Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

BOCM-20130802-12

10.-El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

11.- Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realizarán deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.10.08 COLONIA MILITAR CUATRO VIENTOS

BOCM-20130802-12

INDICE

Artículo 1. Ámbito y Características (N-1)

Artículo 2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 3. Alcance y condiciones de protección (N-1)
Artículo 4. Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1)
Artículo 5. Ámbitos de regulación de parcela (N-1)
Artículo 6. Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)

SECCIÓN SEGUNDA. OBRAS

Artículo 7. Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)
Artículo 8. Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)
Artículo 9. Condiciones de las obras en los edificios (N-1)
Artículo 10. Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1)
Artículo 11. Tramitación de licencias (N-2)

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 12. Condiciones de la parcela (N-1)
Artículo 13. Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-1)
Artículo 14. Ocupación (N-1)
Artículo 15. Condiciones de edificabilidad (N-1)
Artículo 16. Condiciones de volumen y forma (N-2)
Artículo 17. Condiciones estéticas (N-2)
Artículo 18. Dotación de aparcamiento (N-2)

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 19. Usos compatibles (N-1)

SECCIÓN QUINTA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 20. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Cuatro Vientos.

BOCM-20130802-12

Artículo 1. Ámbito y Características (N-1)

1. Corresponden estas Normas Particulares al Área de Planeamiento Específico APE 10.08 De la Colonia Militar de Cuatro Vientos.

2. Es objeto de estas Normas la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Su edificación pertenece, a las tipologías de edificación aislada, pareada, y adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.

4. El uso cualificado es el residencial.

Artículo 2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Estas Normas tienen el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y se complementan con el resto de la documentación con carácter de normativa gráfica que incluye este APE. Además contiene los parámetros y condiciones de la edificación y usos que particularizan la norma zonal 2 de las NNUU, para este ámbito.

2. La protección alcanza tanto al espacio construido como al espacio vacío (urbano) y a la estructura parcelaria, llevando a cabo, además, acciones aisladas encaminadas a la resolución de problemas de urbanización, circulación, estéticos, de mejora del medio urbano y de los servicios públicos, además de la incorporación y creación de nuevas zonas verdes públicas.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 3. Alcance y condiciones de protección (N-1)

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los Edificios protegidos se establecen las siguientes condiciones:

   a. Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.

   b. Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes adosados a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición alterando y contradiciendo la identidad de aquella.

2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la urbanización, la protección alcanza a las parcelas sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en este APE como parcelación admitida.

3. Se consideran características básicas objeto de protección la disposición de los volúmenes y

BOCM-20130802-12

alturas, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el *Catálogo de la Edificación-Modelos.*

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar, solo se autorizaran obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de esta *Colonia* y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización como ciudad-jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación, agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente y su posible sustitución, estará condicionada, al compromiso de reposición por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco en la misma parcela, y al cumplimiento de la ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tal sus intervenciones deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en el *Catálogo de la Edificación-Modelos*.

Artículo 4. Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1)

Como instrumento de protección de la edificación, se definen modelos de los edificios existentes catalogados en esta *Colonia*, que se definen gráficamente en los planos correspondientes donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

En el plano de *Tipología y Modelos* se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelo típico existente (A, B, C...)

2. Modelo con variantes (B-1)

Artículo 5. Ámbitos de regulación de parcela (N-1)

BOCM-20130802-12

5. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que se regulan las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

a. *Ámbito A1 edificable*. Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.

b. *Ámbito A2 libre interior*. Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.

c. *Ámbito A3 libre exterior*. Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

6. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en el plano de *Ámbitos de Regulación*. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizaran referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

Artículo 6. Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)

3. Ámbito A2, libre interior

En este ámbito, así grafiado en el plano de *Ámbitos de Regulación de parcel*a, se admiten cuerpos secundarios de edificación, exclusivamente adosados al cerramiento posterior de parcela y, simultáneamente, a un lindero lateral, nunca coincidente éste con una alineación oficial exterior, según se indica en el *Plano de Catálogo de la Edificación*, con la denominación de *Modificación controlada*, cuya posición respecto de la parcela es vinculante. Sus características serán:

a. Este cuerpo dispondrá de una medidas máximas de cinco (5) metros de profundidad por tres (3) metros de anchura y una altura de dos y cuarenta (2,40) metros. Contará con acceso exterior desde la nueva calle de servicio y su uso será de garaje.

b. Será de construcción ligera, no admitiéndose forjados de hormigón.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares y de cuatro (4) metros en espacios libres mancomunados.

2. En el ámbito *A3, libre exterior* no se permit5e ninguna construcción provisional o fija, incluyendo las marquesinas en el acceso de la edificación principal que no consten expresamente en el modelo de referencia del catálogo de la edificación.

SECCIÓN SEGUNDA. OBRAS

Artículo 7. Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)

BOCM-20130802-12

1. *Obras en los edificios*. No podrán incrementar la superficie edificada en ningún caso, no admitiéndose acondicionamiento de espacio bajo cubierta, ni por consiguiente, reestructuración de forjados que posibilite el aumento del espacio bajo cubierta. No se admite la excavación de sótanos.

   a. No se podrá alterar la envolvente del edificio principal señalada en el modelo.

   b. Se admite el cierre acristalado de porches, en las condiciones establecidas por las *Condiciones estéticas* de esta Norma.

2. *Obras de demolición*. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución.

3. *Obras de nueva edificación*. Se admiten las siguientes obras.

   a. *Obras de reconstrucción y recuperación tipológica* en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b). Las obras de reconstrucción de edificios originales de la Colonia, en el caso de edificios desaparecidos o en estado ruinoso, deberán ajustarse al modelo asignado a la parcela.

   b. *Obras de sustitución* sólo en el caso de intervenciones sobre edificios que tengan asignados un modelo susceptible de Modificación Controlada y cuando se justifique que el estado y las condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen. En estos casos, la sustitución vinculará obligatoriamente la realización de obras de recuperación tipológica con, en su caso, la modificación controlada, del modelo asignado.

      Se prohíben las obras de sustitución y las de nueva planta, a excepción de las autorizadas en el ámbito *A2 Libre interior*.

   c. Obras de ampliación resultantes de las obras de *Modificación Controlada* sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo, en el ámbito *A2 Libre interior.*

Artículo 8. Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)

Se admiten todas las definidas en las NNUU, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste nos e determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente

BOCM-20130802-12

en la *Colonia*. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la *Modificación Controlada* en su caso.

Artículo 9. Condiciones de las obras en los edificios (N-1)

En las *intervenciones sobre los edificios protegidos* se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de dicha rasante hasta no superar ciento cincuenta (150) centímetros hasta el pavimento acabado.
2. Plantas inferiores a la baja

   a. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

   b. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre para el uso residencial.

4. En edificios protegidos no se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

5. En edificios protegidos, no se autoriza el aprovechamiento del espacio existente bajo la cubierta para piezas habitables.

6. La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de estas normas, por las características y tipología del edificios, implicarán la inadecuación de la intervención debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Artículo 10. Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1)

1. La ejecución de obras de *Modificación Controlada*, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, y las de reestructuración total que se realicen conforme establece el *Artículo 7, 3b*, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el APE para cuerpos secundarios en el *Ámbito Libre Interior (A2).*

2. Las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados, no se permitirán más obras que las reguladas en el *artículo 6* y las plantaciones arbóreas y jardinería.

BOCM-20130802-12

Artículo 11. Tramitación de licencias (N-2)

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la *Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN)*.

Documentación
Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las *Normas* y la *Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias*, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones:

En los proyectos de obras se aportará documentación incluyendo un estudio de integración ambiental que justifique el cumplimiento de los objetivos del APE.

Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirá memoria pormenorizada especificando en que medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

En cualquier obra o instalación que se realice en los diferentes ámbitos de parcela, se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 12. Condiciones de la Parcela (N-1)

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas existentes que se señalan en este APE, en el plano de *Delimitación, alineaciones y parcelación*.

2. En el ámbito de esta Colonia no se definen parcelas residenciales no protegidas. Las determinaciones relativas a las alineaciones y parcelación se indican en la correspondiente documentación gráfica de este APE (plano P-1).

   c. Las alineaciones oficiales exteriores están definidas por el cerramiento de parcela, según se indica en el plano P-1.

   d. La parcelación reflejada en la documentación gráfica, tiene el carácter de vinculante.

Artículo 13. Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-1)

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter particular en el plano de *Ámbitos de regulación.*

2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos quedan regulados por el *artículo 6* asimilándose a todos los efectos como ámbito libre exterior y ámbito libre interior. En cualquier caso, cuando sea necesaria una obra de reconstrucción, los retranqueos y separación a linderos del edificio en cuestión se respetarán, a fin de emplazarlo en el mismo

BOCM-20130802-12

lugar y posición.

3. Cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

a. Cuando la parcela tenga asignada la topología pareada (a un lindero), o adosada (a ambos linderos).

b. Cuando, con la asignación anterior, la edificación colindante esté construida sobre el lindero, debiendo mantener en tal caso el mismo retranqueo que aquella. El adosamiento será sobre el lienzo medianero.

c. Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.

d. Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el que se contemplará las condiciones específicas de adosamiento a que ambos se someten.

e. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará la longitud máxima actual.

Artículo 14. Ocupación (N-1)

1. Coincide con la ocupada por la *Edificación Principal* y, en cualquier caso, con el *Ámbito A1 edificado* en parcelas protegidas.

En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en el plano de *Ámbitos de Regulación.*

Artículo 15. Condiciones de Edificabilidad (N-1)

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas protegidas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se signa a cada una de ellas en el APE, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

2. En la estimación de la superficie edificada computaran todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta y bajo rasante.

Artículo 16. Condiciones de volumen y forma (N-2)

1. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas, por encima de rasante, no superará la señalada en los planos. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante.

2. La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

BOCM-20130802-12

Artículo 17. Condiciones estéticas (N-2)

Los planos de *Catálogo de la Edificación-Modelos* señalan pormenorizadamente para cada modelo las condiciones de estética que afectan a materiales, tratamiento de fachadas, cubiertas, salientes y vuelos, así como las determinaciones particulares sobre las obras en tales edificios.

Igualmente el APE incorpora las condiciones de urbanización, cuyo objeto es ordenar los espacios públicos para que tanto en su diseño como en materiales, se ajusten a la calidad e imagen pretendida con objeto de mejorar el ambiente urbano y proteger el arbolado y los jardines existentes.

Las obras de los edificios existentes o las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de esta Colonia, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes y a las condiciones que a continuación se establecen, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

1. ***Fachadas.***

El catálogo de edificación de la Colonia protege de forma general la envolvente del edificio y detalla en particular las variantes admitidas en cada modelo y los elementos que no deben considerarse como vinculantes.

Los edificios pareados se tratarán como un único edificio en las obras que afecten a las fachadas comunes –incluida su altura y sus huecos-, o a la disposición de la cubierta. Los edificios adosados en hilera se tratarán como un único edifico en lo que afecta a los acabados de las fachadas comunes; nos e admiten obras que afecten al tamaño y disposición de huecos.

Cuando, en los casos permitidos pro esta norma, se realicen obras en las fachadas de edificios pareados o adosados en hilera junto con otros objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisa, aleros, zócales, etc.), la geometría y disposición de los faldones de cubierta, el tamaño de huecos, la proporción entre huecos y macizos y las soluciones de ritmos en la composición de la fachada.

2. ***Huecos en Fachada.***

Los recercados, de medidas definidas en el *Catálogo de la edificación,* irán enfoscados y pintados en color blanco u ocre. El alfeizar podrá disponerse bien en piedra, bien en cerámica vidriada, esmaltada. La carpintería, preferentemente de color blanco, podrá disponerse en madera, acero, aluminio, lacado o PVC.

No se podrán abrir nuevos huecos ni modificar los existentes, salvo que se trate de restituir la fachada respecto al modelo asignado a la parcela.

En caso de cegar algún hueco, se deberá tabicar a hacer interiores de la fachada y disponer por fuera la carpintería original, sin llegar a haces exteriores, de modo que no se pierdan las aristas y recercados del hueco original, y se pueda restituir la misma en cualquier momento.

BOCM-20130802-12

No se permite la instalación de carpinterías a haces exteriores; no se aceptan materiales con brillo metálico, como el aluminio anodinado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior.

No se admite el cierre acristalado de las terrazas existentes en los modelos originales.

Se autoriza el cierre acristalado de los porches de entrada, siempre que se construya con materiales transparentes sobre perfilaría delgada. Como criterio de aprobación de una solución se tendrá en cuenta su adecuación a la composición arquitectónica de la fachada, su diafanidad, ligereza y el menor grado de intervención posible sobre la construcción original. Cuando se ajusten a estos criterios, podrán servir de referencia las soluciones existentes que más se repitan en estos modelos.

3. ***Materiales de Fachada.***

Las fachadas exteriores habrán de ser de materiales, tono y textura no disonantes con los modelos protegidos de la Colonia. Se ajustarán a las características constructivas indicadas para cada modelo en el catálogo de la edificación. A efectos de materiales a emplear, las fachadas se dividen en zócalo, paramentos y coronación. Los zócalos tendrán la altura definida en el modelo y su terminación será pintada en gris u ocre. El paramento irá enfoscado, terminado con pintura en color blanco y tonos ocres claros o tostados. La coronación se habrá de realizar idéntica a la existente, y llevará tres hiladas de ladrillo escalonadas, enfoscadas y pintadas en ocre.

Los muros medianeros y las fachadas ciegas visibles desde la vía pública se tratarán con los mismos materiales y calidades que la fachada principal.

a. Instalaciones en fachada. En edificios protegidos nos e admitirá, en fachadas visibles desde la calle o vía pública, instalaciones ni aparatos de aire acondicionado evacuación de humos o extractores. Se prohíben los tendidos aéreos de instalaciones urbanas; los tendidos existentes deberán ser eliminados por las compañías suministradoras.

4. ***Salientes y vuelos.***

a. En obras de reconstrucción no se admiten vuelos de forjado con todo su canto visto; la solución constructiva deberá respetar los gruesos de los frentes de los modelos originales, sin superar en ningún caso cantos mayores de doce (12) cm. El vuelo máximo será de veinticinco (25) cm.

b. No se autorizan marquesinas y cubriciones ligeras en la puerta de acceso principal de la vivienda.

5. ***Cubiertas***

a. Serán de teja cerámica curva. El alero se realizará con teja volada, incluso en los frentes de fachada perpendiculares a la cumbrera. Este último aspecto, así como la forma y disposición de faldones, pendientes, remates y aleros se ajustarán a la

BOCM-20130802-12

solución original indicada en el *Catálogo de la Edificación de este APE.*

b. No se admite la modificación de la envolvente de las cubiertas.

c. En obras de reconstrucción se estará a lo dispuesto en el *artículo 17.4.a)* de las presentes normas.

d. Se podrán autorizar la instalación de pérgolas como apoyo de vegetación, siempre en el ámbito A2 Libre interior, no ocupando su proyección en planta, una superficie mayor a un 10% del mismo.

6. ***Huecos de cubierta***

No se admite la apertura de lucernarios planos en faldones de la cubierta, ni buhardillas.

7. ***Cerramiento de parcela.***

El APE de esta Colonia recoge en su Catálogo de la edificación, las características del cerramiento exterior de parcela. Las obras que afecten a estos cerramientos tendrán que respetar, al menos, la altura de la parte de fábrica y de la rejería metálica, la separación entre machones y la calidad del acabado del revestimiento, cuyas características son:

a. *Cerramiento perimetral del ámbito 3 Libre exterior.* Será de fábrica enfoscada, hasta una altura máxima de cuarenta (40) cm. Y revestida en su cara interior con teja curva empotrada en el terreno, a excepción del cerramiento a la calle Alabarderos, cuyo cerramiento está constituido por tapia; en este peto deberán quedar integrados los armarios de las acometidas de las empresas suministradoras (instalaciones). Se completa con machones de fábrica, sin rejería, hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante de la calle o de la parcela más baja a ambos lados de los linderos medianeros, sin superar los machones dicha altura. No se podrá trasdosar dicho cerramiento más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas.

b. *Cerramiento perimetral* del *ámbito A2 Libre interior.* La altura máxima será de dos con cincuenta (2,50) metros, para cierres opacos, medido ambos sobre la rasante de parcela que quede más baja a ambos lados de los linderos medianeros.

8. ***Tratamiento de los espacios libres de Parcela.***

a. La superficie de estos espacios deberá tratarse, preferentemente, con vegetación, por lo que no podrá pavimentarse más del 33 % de la superficie del ámbito A3, ni del 50 % del ámbito A2. No se permite sobre ellos ninguna construcción provisional o fija, salvo lo dispuesto en esta ordenanza para el Ámbito A2 Libre interior.

b. En el ámbito A3, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

BOCM-20130802-12

9. ***Tratamiento de los espacios libres y viales***

a. *Viales.* Las actuaciones de urbanización en el viario, tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Las aceras se tratarán regularizando el trazado, conservando el pavimento actual de empedrado, colocado a mano sobre solera de hormigón, a modo granadino, definiendo alcorques con bordes de granito u hormigón y restituyendo el caz o canal de riego, en media caña, entre árbol y árbol. El bordillo, de granito u hormigón, dará paso a la calzada, de pavimento del mismo material que el bordillo, pero en adoquines, con una ligera diferencia de cota entre una y otra, creando un viario de coexistencia automóvil-peatón. Este tratamiento será común a todos los viales, incluso los de borde. El del Pº de los Alabarderos incluirá, necesariamente, la acera, al menos.

Los viarios interiores de 5,00 m. de sección, con el mismo tipo de calzada, carecerán de acera. Su acceso estará cerrado con cerrajería de forja o metálica, pintada en color negro o verde oscuro.

b. *Zonas verdes.* En el borde del Pº de Lanceros, se creará una zona verde, de 20 m. de sección, a modo de bulevar, con arbolado igual al de las calles transversales, cerrando la Colonia de este lado. Se dispondrán Kioscos y mobiliario urbano adecuado.

Los jardines interiores se reconstruirán con sus especies iniciales redefiniendo su trazado geométrico y equipándolo con bancos, papeleras, señalización, cabinas telefónicas, etc.

Se crea una nueva zona verde en el borde suroeste. Esta se propone sin parterres geométricos, sirviendo como espacio de transición y protección del suelo no urbanizable situado tras él. Dispondrá de acera y arbolado en el borde en contacto con la Colonia.

c. *Banda de protección acústica y vegetal.* En el área ajardinada dispuesta entre la N-V y la Colonia se establecerá una pantalla antirruidos, de gravedad, en la que se pueda formar un talud vegetal, que proteja del ruido y posibles accidentes. El resto se ajardinará y arbolará con las especies existentes y se dispondrá la hacer ay el pavimento anteriormente descrito.

Los criterios que habrán de tenerse en cuenta para la adecuación de los espacios libres y viales deberán recoger los objetivos definidos en la Memoria de Ordenación (apartados 3.3 y 4.6), y en la documentación gráfica correspondiente, del presente APE.

Artículo 18. Dotación de aparcamiento (N-2)

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No

BOCM-20130802-12

obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en el ámbito *A3 Libre exterior* o con garaje edificado en la construcción secundaria admitida en el ámbito A2, en su caso.

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 19. Usos compatibles (N-1)

1. *Uso cualificado.* El uso cualificado de este APE es el *Residencial*, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

2. *Dotaciones compatibles.* Son compatibles los usos rotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el plano de *Calificación y Regulación de Usos.* Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma

3. *Compatibilidad y localización de otros usos.* A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distingue una *configuración* que define las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos en sus distintas clases.

4. *Configuración de usos compatibles.* Son usos compatibles los que a continuación se establecen, en las categorías y condiciones que asimismo se señalan:

   a. Configuración CB

   USO ASOCIADO
   - *Industrial y Terciario.* Talleres domésticos y despacho profesional anexo a vivienda, en situación de planta inferior a la baja y baja, sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* en el capítulo 7.2 de las NNUU.

SECCIÓN QUINTA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 20. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Cuatro Vientos.

1. Se incorporan los planos propios del Área de Planeamiento Específico el I.14 “Servidumbres y Afecciones aeronáuticas” y el OP.01 “Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas” en los que se establecen los techos aeronáuticos del Sector que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

2. La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid / Cuatro Vientos.

BOCM-20130802-12

3. Igualmente cualquier objeto fijo que se coloque en el terreno deberá cumplir las mismas limitaciones.

4. Las instalaciones previstas en el ámbito, no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de madrid-Cuatro Vientos. 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 e régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la 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.

5. Cualquier emisor radioeléctrico u otros 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 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

6. 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 los 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.

7. En caso de contradicción en las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización.

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS
APE.10.23. INSTALACIONES MILITARES DE CAMPAMENTO

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.Objeto.
Artículo 1.2. Ámbito.
Artículo 1.3. Vigencia y obligatoriedad.
Artículo 1.4. Iniciativa de planeamiento.
Artículo 1.5. Determinaciones.
Artículo 1.6. Contenido.
Artículo 1.7. Interpretación de los documentos.
Artículo 1.8. Desarrollo del documento.
Artículo 1.9. Regulación del suelo.
Artículo 1.10. Contenido urbanístico.
Artículo 1.11. Asignación de aprovechamiento urbanístico.
Artículo 1.12. Régimen.
Artículo 1.13. Afección al arbolado preexistente.
Artículo 1.14. Limitación de altura y condiciones establecidas por servidumbres aeronáuticas.
Artículo 1.15. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.
Artículo 1.16. Afecciones derivadas de la legislación de vías pecuarias.
Artículo 1.17. Afecciones derivadas de la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.
Artículo 2.2. Normas generales de uso.
Artículo 2.3. Ordenanzas de zona.
Artículo 2.4. Cómputo de edificabilidad.
Artículo 2.5. Edificabilidad.
Artículo 2.6. Condiciones generales al proyecto de urbanización.
Artículo 2.7. Condiciones generales de la edificación.
Artículo 2.8. Condiciones adicionales de edificabilidad y edificación.
Artículo 2.9. Cuadros de Edificabilidades lucrativas.
Artículo 2.10. Condiciones de Integración socioambiental a los proyectos de urbanización y edificación.
Artículo 2.11. Programa de Vigilancia Ambiental de las obras de urbanización y edificación.

TÍTULO III. ORDENANZAS

III.1. ORDENANZA DE ZONA A: BLOQUE ABIERTO CONFIGURANDO MANZANAS

Artículo 3.11. Ámbito y características.
Artículo 3.12. Obras admisibles.
Artículo 3.13. Condiciones de parcela.
Artículo 3.14. Condiciones de la edificación.
Artículo 3.15. Régimen de viviendas.
Artículo 3.16. Condiciones estéticas.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.17. Dotación de plazas de aparcamiento.
Artículo 3.18. Régimen de Usos.

III.2. ORDENANZA DE ZONA B: BLOQUE ABIERTO CONFIGURANDO TORRES.

Artículo 3.21. Ámbito y características.
Artículo 3.22. Obras admisibles.
Artículo 3.23. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.24. Condiciones de la edificación.
Artículo 3.25. Régimen de viviendas.
Artículo 3.26. Condiciones estéticas y constructivas.
Artículo 3.27. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación.
Artículo 3.28. Régimen de Usos.

III.3. ORDENANZA DE ZONA C: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Artículo 3.31. Ámbito y características.
Artículo 3.32. Obras admisibles.
Artículo 3.33. Condiciones de Parcela.
Artículo 3.34. Condiciones de la edificación.
Artículo 3.35. Régimen de viviendas.
Artículo 3.36. Condiciones estéticas.
Artículo 3.37. Dotación de plazas de aparcamiento.
Artículo 3.38. Régimen de usos.

III.4. ORDENANZA DE ZONA D: TERCIARIO

Artículo 3.41. Ámbito y características.
Artículo 3.42. Obras admisibles.
Artículo 3.43. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.44. Condiciones de la edificación.
Artículo 3.45. Condiciones estéticas y constructivas.
Artículo 3.46. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación.
Artículo 3.47. Régimen de Usos.

III.5. ORDENANZA: ZONAS VERDES

Artículo 3.51. Ámbito y características.
Artículo 3.52. Condiciones a la urbanización.
Artículo 3.53. Condiciones de protección del patrimonio.

III.6. ORDENANZA EQUIPAMIENTO

Artículo 3.61. Ámbito y características.
Artículo 3.62. Condiciones de la edificación.
Artículo 3.63. Condiciones de protección del patrimonio.
Artículo 3.64. Condiciones de uso.

BOCM-20130802-12

III.7 ORDENANZA DEPORTIVO

Artículo 3.71. Ámbito y características.
Artículo 3.72. Condiciones de uso y de edificación.

III.8. ORDENANZA SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 3.81. Ámbito y características.
Artículo 3.82. Condiciones.

III.9. ORDENANZA SERVICIOS DE TRANSPORTE

Artículo 3.91. Ámbito y características.
Artículo 3.92. Condiciones.

TÍTULO IV.- DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo 4.1. Condiciones Generales.
Artículo 4.2. Plan Especial Estación Militar de campamento.

TÍTULO V. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 5.1. Condiciones en materia de residuos.
Artículo 5.2. Condiciones en materia de dominio público hidráulico.
Artículo 5.2.1. Condiciones derivadas de la existencia de cauces.
Artículo 5.2.2. Condiciones en materia de saneamiento.
Artículo 5.2.3. Otras condiciones.
Artículo 5.3. Contaminación electromagnética.
Artículo 5.4. Zonas Verdes.
Artículo 5.5. Calidad de los Suelos

TITULO VI. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Artículo 6.1. Vigilancia ambiental.

BOCM-20130802-12

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Articulo 1.1. Objeto.

El objeto del presente documento es el desarrollo del ámbito denominado APE 10.23, “Instalaciones Militares de Campamento”, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Articulo 1.2. Ámbito.

La delimitación del ámbito de ordenación esta grafiada en los Planos de Ordenación.

Ver limite grafiado en el plano OP-01 Delimitación del ámbito y de unidades de ejecución

Articulo 1.3. Vigencia y obligatoriedad.

1. El presente documento entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Documento obligan por igual a la administración y a los particulares.

3. La entrada en vigor del Documento le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Articulo 1.4. Iniciativa de planeamiento.

El presente Documento es de iniciativa planeamiento público a favor del Ayuntamiento de Madrid y gestión privada al estar fijado el sistema de actuación por compensación.

Este planeamiento se realiza bajo el marco del Convenio firmado entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid.

Articulo 1.5. Determinaciones.

El presente Documento contiene las siguientes determinaciones:

a. Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el ámbito planeado por razón de aquellos.

b. Señala las reservas de suelo para zonas verdes, equipamientos, deportivos y demás dotaciones de carácter público.

c. Redacta ordenanzas para cada una de las zonas calificadas en que se divide su ámbito.

d. Define, por ordenanzas o por trazados pormenorizados, las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.

BOCM-20130802-12

e. Define el trazado viario del ámbito y su enlace con el viario previsto en el Plan General y en los Planeamientos colindantes que lo desarrollan, señalando alineaciones y rasantes.

f. Formula evaluación económica del coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.

g. Establece etapas para la ejecución del Planeamiento.

Articulo 1.6. Contenido.

Este Documento consta de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su formulación y de su marco jurídico y administrativo, así como expone los condicionantes que debe cumplir la ordenación, ya sean condicionantes como por su relación con el planeamiento de rango superior, reuniendo toda la información urbanística utilizada y remitiendo a los estudios complementarios realizados.

b. Memoria Descriptiva de la ordenación propuesta y su traducción cuantitativa.

c. Normas Urbanísticas reguladoras.

d. Planos.

e. Catálogo de elementos protegidos.

Articulo 1.7. Interpretación de los documentos.

La interpretación del Documento corresponde al Ayuntamiento de Madrid sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

Articulo 1.8. Desarrollo del Documento.

La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructurales previstas en el Documento requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización unitario para el conjunto del interior del ámbito.

La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con el viario existente y con las redes generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica conferirá a la totalidad de los terrenos la condición de urbanos consolidados.

Articulo 1.9. Regulación del suelo.

El Documento regula el suelo mediante:

a. Remisión genérica a las condiciones generales de uso, edificación, procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de

BOCM-20130802-12

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 1997, en adelante PGOUM 1997.

b. Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas unidades de zona o fragmentos de terreno en que se divide en ámbito a efectos de regulación.

c. Ordenanzas particulares de zona para cada calificación pormenorizada.

d. Complemento de las ordenanzas particulares mediante: Determinaciones gráficas recogidas en los planos de ordenación y determinaciones numéricas recogidos en los cuadros de parámetros en estas Normas.

Articulo 1.10. Contenido Urbanístico.

Los parámetros urbanísticos vinculantes son:

* Aprovechamiento 0,62 m^2_c de uso vivienda libre/m^2_s
* El porcentaje de la edificabilidad destinada a residencial para vivienda protegida: un mínimo del 22% a Vivienda de Protección Pública Básica y un mínimo del 32% a Vivienda de Protección Pública de Protección Pública de Precio Limitado.
* Las reservas mínimas dotacionales:
  - Zonas verdes - 350.000 m^2
  - Deportivo 70.000 m^2
  - Equipamiento 180.000 m^2
  - Servicios públicos - 147.719 m^2
  - Servicios de transporte - 30.000 m^2

Además de acuerdo al Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Defensa, el porcentaje de edificabilidad destinado a Vivienda de Protección Pública deberá ser de un 60% de la edificabilidad destinada a vivienda.

Articulo 1.11. Asignación de aprovechamiento urbanístico.

El Documento determina el aprovechamiento urbanístico estableciendo los contenidos máximos de cada unidad de zona, para ello asigna a cada una los siguientes parámetros:

- Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.

- Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como dotación pública y viario.

- Obligación, en su caso, de que todas las viviendas de una zona deban desarrollarse con el régimen de vivienda protegida conforme a la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid.

- Edificabilidades máximas, en metros cuadrados totales, que en ella pueden desarrollarse, especificando si se trata de edificabilidad residencial, comercial o de oficinas.

BOCM-20130802-12

Articulo 1.12. Régimen.

Régimen de los usos lucrativos. Se especifican los siguientes tipos de régimen:

a. **VPPB**, aplicable a la edificabilidad residencial, que indica que todos los metros cuadrados edificados de residencial otorgada a la unidad de zona habrán de destinarse a la construcción de Viviendas de Protección Pública Básica. En las zonas de ordenanzas asignadas a este régimen deberán consolidarse 77.000 metros cuadrados construidos destinados a Vivienda de Protección Pública para jóvenes en régimen de alquiler.

b. **VPPL**, aplicable a la edificabilidad residencial, que indica que todos los metros cuadrados edificados de residencial otorgada a la unidad de zona habrán de destinarse a la construcción de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado**.**

c. **Vivienda Libre**, aplicable a la edificabilidad residencial y terciaria, que indica que todos los metros cuadrados de edificabilidad otorgada a la unidad de zona podrán desarrollarse en régimen libre tanto si son residenciales como si no.

Régimen de las dotaciones. Se especifican cuatro tipos de régimen:

a. Cesión, que indica que los metros cuadrados de superficie de zona que serán motivo de cesión libre y gratuita a la Administración Actuante, urbanizados y ejecutados los correspondientes a zonas verdes, y únicamente urbanizados los demás.

b. Dotaciones existentes, que indica que los metros cuadrados de superficie de la zona de las dotaciones existentes integradas en la ordenación, no habiendo generado aprovechamiento las superficies actuales ocupadas por ellas, y que no están sujetas a la equidistribución urbanística.

c. Ampliación de las dotaciones públicas existentes, que indica los metros cuadrados de las unidades de zona destinadas a la ampliación de las dotaciones públicas existentes Servicio Geográfico del Ejército y Centro de Veterinaria.

d. Equipamiento público preexistente, que indica los metros cuadrados de superficie de la unidad de zona del colegio existente integrado en la ordenación, no habiendo generado aprovechamiento la superficie de suelo ocupada actualmente por dicha dotación, y que no está sujeta a la equidistribución urbanística.

Articulo 1.13. Afección al arbolado preexistente.

La ejecución de la ordenación propuesta por este Plan, a través de los instrumentos de ejecución correspondientes, deberá tratar de respetar el arbolado preexistente, conforme establece la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano, que reconoce la necesidad de conservar y proteger el arbolado urbano como parte integrante del patrimonio natural de la Comunidad de Madrid.

A los efectos de decidir sobre el tratamiento a otorgar a cada uno de los pies arbóreos en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, se ha realizado un “Estudio del Arbolado Existente”, clasificando estos en los siguientes grupos:

BOCM-20130802-12

Pies notables
Pies en buen estado
Pies recuperables
Pies no recuperables
Pies menores

Los árboles clasificados como notables por su buen estado patológico y estructural, edad, dimensiones y forma, se integrarán en la ordenación, como arbolado de espacios públicos o de espacios libres de parcela. Anejo a este documento se incluye la totalidad de los árboles clasificados como notables. Así mismo, las especies arbustivas clasificadas como notables, deberán tratar de integrarse en la ordenación en su mayor número, y cuando ello no sea posible, se procederá a su trasplante, si este fuese viable.

Los árboles clasificados como pies arbóreos en buen estado y recuperables, deberán tratar de integrarse en la ordenación en su mayor número y cuando ello no sea posible, se procederá al trasplante, siempre que este sea viable. En cuyo caso se realizará siguiendo las operaciones, fases, épocas de trasplante recomendadas en el documento Anejo a este Plan denominado "Estudio del Arbolado Existente".

Los árboles clasificados como no recuperables, deberán tratar de integrarse en la ordenación, en cuyo caso se realizarán las labores de mejora necesarias, podas, riegos, conforme establece el citado anejo. En el caso contrario, se procederá a su tala, al igual que en el caso de los clasificados como no recuperables, debiéndose reponer el número de ejemplares que establece la normativa de aplicación (Ley 8/2006 y OGPMAU) y siguiendo las acreditaciones y autorizaciones requeridas.

Los árboles clasificados como pies menores, al no estar afectados por la legislación sectorial referida, serán los instrumentos de ejecución los que decidan sobre el tratamiento a otorgar en cada caso, en función de los criterios de viabilidad técnica y económica que consideren.

Articulo 1.14. Limitación de altura y condiciones establecidas por servidumbres aeronáuticas.

1. Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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.

2. La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid- Cuatro Vientos.

BOCM-20130802-12

3. Las instalaciones previstas en el ámbito APE 10.23 Instalaciones Militares de Campamento, 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-Cuatro Vientos. 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 artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la 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.

4. 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 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea..

5. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial.

6. El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Articulo 1.15. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

a) Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

b) Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

c) Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

d) Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

e) No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

f) Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.

BOCM-20130802-12

g) Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

h) Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

i) Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

Artículo 1.16. Afecciones derivadas de la legislación de vías pecuarias.

Se creará una vía pecuaria cuyo trazado discurrirá fuera del ámbito del Plan Parcial y se integrará en el Remate Suroeste-Campamento UNP.4.07 como parte del Programa de Actuación Urbanística del Distrito de Latina. Su objetivo será conectar la "Vereda de Castilla" en el término municipal de Alcorcón, con la "Vereda del Camino de la Carrera", procedente del término municipal de Pozuelo de Alarcón.

La creación de la vía pecuaria deberá quedar recogida en un Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, si la vía va a transitar por su término municipal, el Ministerio de Defensa y la Comunidad de Madrid, para posteriormente transferirse los terrenos a nombre de ésta.

En consecuencia, con carácter previo a la Aprobación del Proyecto de Urbanización el APE.10.23 "Instalaciones Militares de Campamento", tramitará un expediente mediante el cual se creará una vía pecuaria cuyo trazado discurra fuera de los límites del mismo y que se integre con el ámbito UNP 04.07 "Remate Suroeste – Campamento".

Condiciones generales de las vías pecuarias:

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las Vías Pecuarias se calificarán como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía pecuaria" por las características propias de esta Red, y por estar presente en todo el ámbito municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.
En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130802-12

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado de la presente Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la 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 rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener las continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

   En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará sustituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) 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 del 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 materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.

Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c 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 promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones del trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización

BOCM-20130802-12

únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas 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.

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

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- En el caso de las vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1.5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando un mínimo de 5 riegos en época estival.

- Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 m –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 m, aplicándoles al menos 7 riegos durante los dos primeros años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

- En el caso de que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del 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 georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de manteniendo del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.

- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

- Las vías pecuarias no serán utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario.

BOCM-20130802-12

Artículo 1.17. Afecciones derivadas de la legislación en materia de Patrimonio histórico.

Según la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid, en el ámbito existen los siguientes **Bienes del Patrimonio Histórico**:

1. Los Bienes de Patrimonio Histórico inventariados en este ámbito por la DG de Patrimonio Histórico de la de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid son los siguientes:

CM/0079/245 CAMPAMENTO
CM/0079/329 VALLE DEL ARROYO DE LUCHE
CM/0079/366 CAMPAMENTO-VIAJE DE AGUA

2. Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio se deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

-Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de esta área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPH.

-Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el Art. 4.2.10. de las NNUU del PGOUM97. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Articulo 2.1. Clasificación del Suelo.

El suelo tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado.

Articulo 2.2. Normas generales de Uso.

A efectos del régimen de usos generales y pormenorizados, regirá en todo lo establecido en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Articulo 2.3. Ordenanzas de zona.

El desarrollo por el Documento, en usos característicos y pormenorizados, de los usos globales fijados por el Plan General de Ordenación Urbana resultan las siguientes Ordenanzas:

- Ordenanza A: Bloque abierto configurando manzanas. Esta ordenanza establece 2 Grados: Grado 1: Residencial Área Sur y Grado 2: Residencial Área Centro.
- Ordenanza B: Bloque abierto configurando torres
- Ordenanza C: Edificación en bloque abierto
- Ordenanza D: Terciario en edificios exclusivos
- Ordenanza: Zona verde
- Ordenanza: Equipamiento

BOCM-20130802-12

- Ordenanza: Servicios Públicos
- Ordenanza: Servicios de Transporte
- Ordenanza: Deportivo

Articulo 2.4. Cómputo de la edificabilidad.

Para el cómputo de superficie edificada y su comparación con la superficie edificable máxima autorizada no computarán las superficies edificadas expresadas en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Articulo 2.5. Edificabilidad.

El Documento establece, para usos lucrativos, tres tipos de edificabilidad: Residencial de Vivienda, Oficinas y Comercial. El uso vivienda solo podrá darse en aquellos terrenos que tengan asignada Edificabilidad Residencial, y con cargo a ella.

Articulo 2.6. Condiciones generales al proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

El proyecto de urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
El proyecto de urbanización deberá 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 y capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

En los servicios urbanos 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 carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto en la parte que le afecta y que esta 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 haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción.

El diseño de la red viaria deberá ajustarse a lo establecido en la “Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en término municipal de Madrid”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 21 de diciembre de 2.000.

A fin de minimizar los posibles impactos de las calles Prolongación de la Avenida de la Aviación y Viario norte entorno al Arroyo Valchico, el proyecto de urbanización realizará Estudios de Impacto Ambiental en ambas vías, estableciendo las medidas correctoras que sean necesarias, así como las medidas compensatorias.

BOCM-20130802-12

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y las instalaciones de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto de Servidumbres Aeronáuticas.

De forma previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá presentar ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid un estudio de caracterización analítica (Fase II) de los suelos del ámbito "Instalaciones Militares de Campamento"

Para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá contarse con el informe del organismo referido y cumplirse con todas las consideraciones que se efectúen a ese respecto.

Articulo 2.7. Condiciones generales de la edificación.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación.

Serán de aplicación las normas recogidas en el Titulo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en lo que sean de aplicación, con las mayores precisiones que pudiesen hacerse en esta Normativa.

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobre pasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. Dichas líneas se recogen en el Plano de las Servidumbres Aeronáuticas contenido en el Anejo 8 del presente Plan, formando parte, en lo que respecta a servidumbres aeronáuticas de estas Normas.

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y las instalaciones de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto de Servidumbres Aeronáuticas.

Articulo 2.8. Condiciones adicionales de edificabilidad y edificación.

Ver plano OP.03 Condiciones de la Edificación

La edificabilidad máxima computable será la expresamente señalada para cada unidad de ordenanza de zona en los cuadros de esta Normativa.

En las unidades de zona de ordenanza en que se señalan edificabilidades para diferentes usos, para aplicar las condiciones de uso serán de aplicación sus límites, con las mayores matizaciones que se establecen en cada una de las ordenanzas.

BOCM-20130802-12

Articulo 2.9. Cuadros de Edificabilidades lucrativas.

Nº	ORDENANZA/ GRADO	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	VL (m2)	VPPL (m2)	VPPB (m2)	COMERCIAL PB (m2)	COMERCIAL EXENTO (m2)	OFICINAS (m2)
1	C1º	20.038	**24.320**	24.320	0	0	0	0	0
2	C1º	11.784	**17.100**	17.100	0	0	0	0	0
3	C1º	11.252	**16.300**	16.300	0	0	0	0	0
4	C1º	9.755	**18.800**	0	0	17.300	1.500	0	0
5	C1º	11.200	**16.500**	16.500	0	0	0	0	0
6	C1º	16.789	**22.700**	22.700	0	0	0	0	0
7	C1º	11.200	**16.510**	0	16.510	0	0	0	0
8	C1º	10.327	**19.600**	18.000	0	0	1.600	0	0
9	C1º	7.634	**13.800**	13.800	0	0	0	0	0
10	C1º	11.200	**16.510**	0	16.510	0	0	0	0
11	C1º	12.367	**19.770**	0	18.170	0	1.600	0	0
12	C1º	9.058	**15.600**	15.600	0	0	0	0	0
13	C1º	12.694	**22.140**	0	20.540	0	1.600	0	0
14	A 2º	6.651	**20.525**	0	19.525	0	1.000	0	0
15	A 2º	11.200	**30.300**	0	0	28.300	2.000	0	0
16	A 2º	11.200	**30.300**	0	28.300	0	2.000	0	0
17	A 2º	11.200	**30.300**	28.300	0	0	2.000	0	0
18	A 2º	11.200	**30.300**	0	28.300	0	2.000	0	0
19	A 2º	11.200	**29.300**	27.300	0	0	2.000	0	0
20	A 2º	11.200	**30.300**	0	28.300	0	2.000	0	0
21	A 2º	11.200	**30.300**	28.300	0	0	2.000	0	0
22	A 2º	10.307	**28.500**	26.900	0	0	1.600	0	0
23	A 2º	10.307	**28.530**	0	0	26.930	1.600	0	0
24	A 2º	12.268	**32.480**	0	32.480	0	0	0	0
25	B	10.167	**40.730**	25.500	0	0	5.830	0	9.400
26	B	6.665	**24.632**	11.050	0	0	3.520	0	10.062
27	B	6.665	**24.632**	11.050	0	0	3.520	0	10.062
28	B	6.665	**24.632**	11.050	0	0	3.520	0	10.062
29	B	6.137	**24.632**	11.050	0	0	3.520	0	10.062
30	D	13.560	**18.200**	0	0	0	0	18.200	0
31	B	10.063	**38.130**	23.400	0	0	5.330	0	9.400
32	C2º	3.899	**12.605**	0	12.605	0	0	0	0
33	A 2º	10.310	**30.050**	0	30.050	0	0	0	0
34	A 2º	12.090	**27.350**	0	27.350	0	0	0	0
35	A 2º	12.090	**32.075**	0	0	30.075	2.000	0	0
36	A 2º	12.090	**33.035**	0	0	31.035	2.000	0	0
37	A 2º	10.754	**26.290**	0	0	26.290	0	0	0
38	A 2º	10.754	**28.450**	0	0	26.550	1.900	0	0
39	A 2º	10.754	**30.410**	0	28.510	0	1.900	0	0
40	A 2º	10.824	**28.500**	28.500	0	0	0	0	0
41	A 2º	10.824	**26.400**	24.500	0	0	1.900	0	0
42	A 2º	10.824	**30.530**	0	28.630	0	1.900	0	0
43	A 2º	10.820	**30.400**	30.400	0	0	0	0	0
44	A 2º	10.820	**29.530**	0	27.630	0	1.900	0	0
45	A 2º	10.820	**30.440**	0	28.540	0	1.900	0	0
46	A 2º	8.759	**26.480**	0	26.480	0	0	0	0
47	A 2º	8.546	**24.900**	24.900	0	0	0	0	0
48	A 2º	8.204	**24.380**	0	0	24.380	0	0	0
49	A 1º	6.015	**8.750**	0	0	8.750	0	0	0
50	A 1º	5.871	**8.480**	0	0	8.480	0	0	0
51	A 1º	6.090	**8.865**	0	0	8.865	0	0	0
52	A 1º	5.864	**8.655**	0	0	8.655	0	0	0
53	A 1º	5.008	**7.115**	0	0	7.115	0	0	0
54	A 1º	5.065	**7.319**	0	0	7.319	0	0	0
55	D	6.538	**10.000**	0	0	0	0	10.000	0
TOTAL PARCELAS		**546.786**	**1.287.382**	**456.520**	**418.430**	**260.044**	**65.140**	**28.200**	**59.048**

BOCM-20130802-12

Articulo 2.10. Condiciones de Integración socioambiental a los proyectos de urbanización y de edificación.

En este artículo recoge un conjunto de medidas que tienen por objeto conseguir que las obras que definan el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación que desarrollen esta ordenación logren una adecuada integración tanto social como ambiental. Social en el sentido de diseñar un nuevo espacio público que resulte agradable y amable al ciudadano-usuario, Ambiental desde el punto de vista del respeto al medio en el que se integra el desarrollo.

Se trata de proporcionar directrices encaminadas a evitar, corregir o compensar las posibles afecciones que se puedan dar sobre el medio, obligar a la redacción de un Estudio de Vigilancia Ambiental durante el proceso de redacción del Proyecto de Urbanización y promover la sostenibilidad socioambiental de los diferentes proyectos.

Para ello se determinan los siguientes tipos de medidas:

- Protectoras que reducen la agresividad de las acciones modificando alguno de los factores definitorios de su intervención.
- Correctoras orientadas a la eliminación, reducción o modificación de la alteración producida sobre un factor ambiental y puedan operar sobre las causas o acciones de la intervención modificando aquellos aspectos más impactantes.
- Compensatorias se refieren a los impactos inevitables que no admiten una corrección pero sí una compensación mediante otras acciones. Éstas pueden ser de la misma naturaleza que el impacto que se compensa o completamente distintas.

Los criterios y medidas se harán operativos a través de los proyectos que desarrollen el presente Plan.

a) Medidas relativas a residuos, escombros y movimientos de tierras

El Proyecto de Urbanización deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos que incluirá un sistema de gestión. Se deberá contemplar la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos reservando espacio en el viario para la disposición de islas ecológicas para la recogida de residuos.

Todas las obras que desarrollen el Plan incluirán un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los residuos producidos durante las obras de tal manera que no se afecte al medio con sus vertidos.

Los proyectos de obras se ajustarán a los requerimientos de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

El destino de los residuos inertes producidos en el nuevo desarrollo cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente al respecto (Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006). Se atenderá, igualmente, al Borrador del Plan Nacional Integrado de Residuos 2007 – 2015, actualmente en redacción.

BOCM-20130802-12

Las Direcciones de Obra establecerán sistemas de control de los certificados de vertido de los residuos generados por las obras de demolición, urbanización y edificación.

Los materiales procedentes de los movimientos de tierras quedarán en el interior del ámbito salvo excepción debidamente justificada.

El Proyecto de Urbanización contendrá un anejo específico de Movimiento General de Tierras que defina el movimiento de tierras proyectado, las características de los materiales, en especial su aptitud para el terraplenado de viales o conformación de espacios libres y los volúmenes de tierras involucrados en las operaciones de desmonte, saneo y terraplenado.

b) Medidas relativas a tierra vegetal

El objetivo de estas medidas es regular la retirada, el acopio, la conservación y la recuperación de tierra vegetal de tal forma que se disponga de una capa fértil de tierra para su posterior utilización en plantaciones, evitándose así la pérdida de suelos de interés agrológico por los movimientos de tierras y los cambios en los usos del suelo.

Por tanto, se debe proceder a:

- Recogida de la capa de tierra vegetal. La extracción de esta capa superficial ha de hacerse evitando su mezcla con otros horizontes y cuando el suelo esté seco.

- Es deseable que la tierra vegetal se reinstale inmediatamente después de su extracción, pero cuando esto no sea posible, ha de almacenarse. Para ello se apilará creando taludes 1:1 (se recomienda no sobrepasar el 1,5 m de altura), en espacios especialmente señalizados, que deberán disponer de protección contra el viento. Además se debe evitar el paso de maquinaria así como su mezcla con materiales de escombros u otros residuos.

- Si la tierra va a permanecer acopiada por un periodo superior a seis meses se deberá proceder a la siembra de mezclas de especies que incluyan leguminosas fijadoras de nitrógeno, e incluso se recomienda el abonado.

c) Medidas relativas al medio hidrogeológico

Se prohíbe verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática. De igual modo, se prohíben las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes y no se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos será requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la ausencia de afección a los recursos hidrológicos.

Se establecerá que cuando el peligro potencial de las obras para acuíferos subterráneos sea grande, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exija un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

BOCM-20130802-12

Se prohibirá a los establecimientos terciarios que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, la red de saneamiento, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

El proceso de urbanización conlleva la impermeabilización del suelo y por lo tanto la disminución de la superficie natural de recarga del acuífero. La creación de grandes superficies de zonas verdes y espacios libres contribuirá a reducir la superficie impermeabilizada por las actuaciones urbanísticas, por lo que una buena parte de la superficie del ámbito de la actuación seguirá comportándose como zona de recarga del acuífero. Del mismo modo, gran parte de la superficie destinada a viviendas también se comportará como zonas de recarga debido a la tipología propuesta con grandes superficies sin pavimentar.

Para minimizar la afección a las aguas subterráneas se deberá realizar un uso moderado de fertilizantes, herbicidas y fungicidas en los espacios ajardinados.

Para el riego de parques y jardines se recomienda, siempre que sea posible, la utilización de agua residual depurada.

Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de una red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

d) Medidas relativas al medio faunístico

Con el fin de aumentar la diversidad de fauna, se deben realizar plantaciones en los espacios verdes con especies vegetales que ofrezcan recursos tróficos y de refugio a distintas especies de fauna, con el fin de que puedan establecerse en el nuevo hábitat que se va a crear.

Durante el periodo reproductor (febrero-junio) de las aves se deberá minimizar el ruido y el tránsito de maquinaria en las zonas más próximas a los nidos. Sería conveniente iniciar las obras más duras y agresivas (excavaciones y movimientos de tierras, asfaltado de viales, etc.) en las que se prevé el uso de maquinaria más pesada y ruidosa en el periodo de invernada de las especie o en todo caso iniciarla fuera del periodo reproductor, haciendo coincidir éste con las obras de menor envergadura.
El personal de las obras deberá estar adecuadamente informado de la presencia de fauna en la zona y de la conveniencia de minimizar su afección durante un periodo tan crítico como el de la reproducción.

e) Medidas relativas al medio vegetal

La corta de árboles integrados en masas arbóreas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida

BOCM-20130802-12

sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, el Proyecto de Urbanización deberá plantar como mínimo una especie arbórea por cada 200 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa. Si la capacidad de acogida del viario y las zonas ajardinadas del ámbito fuese menor se solicitará a los Servicios Técnicos Municipales una zona exterior en donde se pueda completar está acción.

El diseño de la urbanización se realizará teniendo en cuenta los elementos arbóreos, valorando su afección y optando por la solución de menos impacto, preservando los ejemplares notables e incorporándolos al diseño (bien como arbolado de sombra de los viales, bien manteniendo ejemplares dentro de las parcelas a urbanizar), contribuyendo así a la mejora paisajística del resultado. Durante la fase de construcción se aplicará en el arbolado que se mantenga la Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo "La protección de la vegetación durante las obras".

Antes del inicio del proceso urbanizador se deberán detectar en las diferentes parcelas a edificar los ejemplares con posibilidad de ser trasplantados. Los árboles seleccionados serán trasplantados por técnico competente y teniendo siempre en cuenta los requisitos básicos para su adecuada conservación. Posteriormente se seleccionarán las zonas de replantación. Se llevarán a cabo labores de riego y conservación a la vez que se controla la evolución de los ejemplares trasplantados. El trasplante debe realizarse durante el invierno, con el objeto de evitar que el árbol sufra estrés y posible muerte al realizar la operación.

Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes ocupando extensiones superiores a 1000 m2 y se procurará el empleo de especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos con objeto de favorecer un menor consumo de agua.

f) Medidas relativas al paisaje

El Proyecto de Urbanización procurará conservar los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), facilitando su integración en el sistema de espacios públicos. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el continuo urbano y el suelo no urbanizado, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

Tanto las nuevas construcciones como la alteración de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Se prohíbe que la instalación de muros o cierres limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
Se prohíbe todo tipo de tendidos aéreos de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea.

De igual forma, en el ámbito del suelo urbano se prohibirá la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la

BOCM-20130802-12

administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

g) Medidas relativas al patrimonio

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se cumplirán las medidas a adoptar, establecidas por la Comunidad de Madrid, Consejería de la Artes, durante las obras de los proyectos de urbanización.

Si la conservación del Patrimonio Arqueológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante los mecanismos posibles de ejecución, transferencia o reparto, o permutando el mencionado aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

h) Medidas relativas a la infraestructura eléctrica

El cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre establece que para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación. Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

i) Medidas relativas al medio nocturno

La iluminación artificial durante la noche es uno de los requisitos imprescindibles para la habitabilidad de las zonas urbanas modernas y es también necesaria para la realización de un gran número de actividades lúdicas, comerciales o productivas. No obstante, un diseño o un uso inadecuados de las instalaciones de alumbrado tiene consecuencias perjudiciales para la biodiversidad y el medio ambiente, en la medida en que se estén alterando, de manera desordenada, las condiciones naturales de oscuridad que son propias de las horas nocturnas.
Una iluminación nocturna que responda a criterios coherentes y racionales tiene una incidencia directa e inmediata en el consumo de las fuentes de energía y hace posible un notable ahorro energético.

Las medidas tendentes a la protección del medio nocturno, que se proponen desde este Plan, son las siguientes:

Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el ahorro, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, y han de contar con los componentes necesarios para este fin.

Se mantendrán al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, de la flora y de los ecosistemas en general.

Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro de energía, sin mengua de la seguridad.

BOCM-20130802-12

Los proyectos de instalación de alumbrados que hayan de funcionar en horario nocturno irán acompañados de una memoria que justifique su necesidad.

De acuerdo con criterios de ahorro energético, se priorizarán en los alumbrados exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP).

Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior, el factor de utilización y la relación luminancia/iluminancia. Las luminarias empleadas deberán contar con certificación del fabricante o laboratorio acreditado por ENAC que recoja las características del equipo.

Las instalaciones incorporarán sistemas de regulación del flujo luminosos y sistemas de encendido y apagado que minimicen el consumo energético.

Se cuidará la posición y orientación de las luminarias con objeto de impedir el deslumbramiento y evitar haces de luz intrusivos.

j) Medidas relativas al medio acústico

El principal impacto acústico en este ámbito lo produce la autovía A-5, la corrección del impacto acústico de esta vía debe ser una condición vinculante al desarrollo de este ámbito urbanístico, como así se establece en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo de la "Operación Campamento", de 4 de mayo de 2009.

Dicho Convenio prevé, entre otras actuaciones en las Infraestructuras Viarias de la Operación Campamento, la "ejecución de un túnel en la carretera de Extremadura de 2,6 Km de longitud, desde el actual túnel de la Avenida de Portugal hasta la carretera M-511 a Boadilla, y del tramo de transición en superficie de 640 metros hasta la Avenida de los Poblados para entroncar posteriormente con la avenida urbana del Plan Parcial (Castellana del Sur)".

En el supuesto de que estas medidas se lleven a efecto, desaparecerá la principal fuente de ruido que afecta al ámbito y, previsiblemente, no será necesario declarar las zonas afectadas como zonas de protección acústica especial. En caso contrario, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 37/2003, de 17 declarando estas zonas de protección acústica especial y debiéndose elaborar los planes zonales específicos para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica de aplicación.

El Plan de Acción en materia de contaminación acústica de Madrid, aprobado definitivamente en 2010 propone medidas para lograr el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica, las cuales se deberán desarrollar y aplicar para este ámbito APE 10.23, mediante la ejecución de las medidas correctoras necesarias.

k) Medidas relativas a ahorro y eficiencia energética

BOCM-20130802-12

Utilización de energías renovables: Los edificios o instalaciones que demanden agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación de energía solar conforme a lo dispuesto en la "Ordenanza sobre captación de energía solar para usos térmicos" de mayo de 2003.

Sistemas y equipos de calefacción: Se recomienda la calefacción central colectiva con medición y regulación individualizado para cada vivienda. A fin de evitar pérdidas se aislarán convenientemente todas las tuberías que discurran por espacios no calefactados (sala de caldera, garajes, falsos techos, patinillos, etc.).

Calderas: se recomienda la utilización de calderas con modulación automática de llama, calderas de baja temperatura o calderas de condensación.

Agua caliente sanitaria: dado que el gasto energético del agua caliente sanitaria está íntimamente relacionado con el caudal de agua consumido, se proponen las siguientes medidas:

- utilización de cabezales de ducha de bajo consumo,
- colocación de reductores de caudal en grifos (aireadores)
- reguladores de temperatura con termostato, principalmente en la ducha
- grifos únicos de mezcla

Ascensores: aquellos edificios que cuenten con ascensores proyectados deberán tomar las siguientes medidas:

- Instalación de mecanismos de maniobra selectiva, que activen únicamente la llamada del ascensor más cercano.

- Detectores de presencia que active el encendido de la luz exclusivamente cuando alguien entre.

Sistemas de iluminación en zonas comunes:

- En espacios grandes se deberá sectorizar el alumbrado, de tal forma que sólo se enciendan aquellas luces cercanas al pulsador de encendido.

- En las zonas de paso, escaleras o vestíbulos, es conveniente usar sistemas de temporización, de forma que las luces se apaguen una vez pasado un periodo prefijado.

- Utilización de detectores de presencia que accionen automáticamente el encendido de la iluminación.

- Utilización de lámparas de bajo consumo y tubos fluorescentes.

l) Medidas relativas al medio atmosférico

BOCM-20130802-12

Durante la ejecución de las obras se procederá al riego de las pistas de tierra y a la cubrición con mallas plásticas de las tierras transportadas con objeto de reducir la formación de polvo.

Se procurará la producción de ACS mediante el aprovechamiento de la energía solar.

Los Proyectos de Edificación estudiarán la disposición de sistemas de filtrado en las chimeneas de tal forma que se logre reducir las emisiones nocivas a las atmósfera.

m) Medidas relativas a la calidad de los suelos

De forma previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá presentar ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid un estudio de caracterización analítica (Fase II) de los suelos del ámbito "Instalaciones Militares de Campamento".

Para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá contarse con el informe del organismo referido y cumplirse con todas las consideraciones que se efectúen a ese respecto.

El estudio de o informe sobre la calidad de suelos deberá realizarse de acuerdo a las especificaciones del artículo 3 del RD 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. En caso de que el informe preliminar de situación de indicios de suelos contaminados se deberán realizar informes complementarios más detallados, datos y análisis que permitan evaluar el grado de contaminación de suelo, que en todo caso se realizarán de acuerdo con los criterios y estándares del mencionando RD 9/2005.

Articulo 2.11. Programa de Vigilancia Ambiental de las obras de urbanización y edificación.

Las obras de urbanización y edificación deberán contar con un Programa de Vigilancia Ambiental.

Dicho programa establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras, contenidas en los estudios ambientales previos y las ordenanzas reguladoras del planeamiento que desarrollan.

En el Programa de Vigilancia Ambiental se definirán, los indicadores empleados para conocer la eficacia de las medidas protectoras y correctoras y la evolución de los procesos ecológicos afectados.

Para cada uno de los aspectos medioambientales objeto de vigilancia, se detallarán:

- Los indicadores utilizados, que deben ser lo suficientemente representativos del aspecto que pretende vigilarse, y medibles con los medios técnicos y humanos asignados a la obra.

- Los objetivos de calidad o umbrales admisibles que deben satisfacerse para cada uno de los indicadores, en términos absolutos o relativos.

- La frecuencia de los controles, inspecciones o ensayos que deben verificarse para medir el indicador.

BOCM-20130802-12

- Las responsabilidades que corresponden a cada una de las partes implicadas en la ejecución del Proyecto, la vigilancia ambiental y la dirección facultativa de las obras.

TITULO III ORDENANZAS

III.1 ORDENANZA DE ZONA A: BLOQUE ABIERTO CONFIGURANDO MANZANAS

Articulo 3.11. Ámbito y características.

a. *Ámbito:* Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Condiciones de Edificación del presente Plan con el código de ordenanza **A**.

b. *Tipología edificatoria:* La tipología edificatoria es bloque abierto, con alineación a vial, configurando manzanas semicerradas.

c. *Su uso cualificado característico* es el de Residencial, clase a) vivienda.

Articulo 3.12. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos. 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Articulo 3.13. Condiciones de la parcela.

A efecto de parcelación, reparcelación o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

a. *Parcela mínima*: cada una de las zonas grafiadas en los planos de ordenación.

b. Se exceptúan de la anterior las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Articulo 3.14. Condiciones de la edificación.

Se encuentran recogidas en el plano OP-03 Condiciones de la Edificación.

Asimismo se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres y el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

a. Clasificación en grados
A los efectos de las condiciones de edificación y usos en la zona, se distinguen dos (2) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de ordenación: Condiciones de la Edificación.

b. Posición de la edificación:

BOCM-20130802-12

1. Alineaciones: Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan, con las precisiones que efectúe el Proyecto de Urbanización.
2. Retranqueos: La línea de fachada deberá ajustarse a la alineación oficial en su área de movimiento, permitiéndose un retranqueo máximo de tres (3) metros.

3. Fondo edificable máximo sobre rasante: De forma genérica se establece un fondo máximo edificable de quince (15) metros.

4. En grado 2º, con el fin de posibilitar la implantación de superficies medias comerciales se permite la ampliación del fondo edificable en planta baja hasta treinta (30) metros, en las áreas recogidas en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación.

c. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

1. 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 seis (6) metros.

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

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

- Cuando no exista solape entre las construcciones.

d. Salientes y vuelos en fachadas

Se permiten balcones, balconadas y terrazas, tal como se definen en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. No se permiten miradores, tal y como se definen en el mencionado artículo.

e. Ocupación

1. En plantas sobre rasante: La ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación recogida en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación.

2. En plantas bajo rasante: La ocupación máxima bajo rasante será la definida por la alineación oficial y un fondo edificable de dieciocho (18) metros.

f. Intensidad de uso

La Edificabilidad Real de los usos permitidos para cada una de las zonas de ordenanza, así como las condiciones de su localización, están recogidos en el Cuadro de *Edificabilidades lucrativas* de estas Normas.

g. Altura de la edificación.

BOCM-20130802-12

1. Grado 1:

- La edificación no rebasará el número de plantas definido en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación del presente Plan.

- La altura de coronación medida desde la cota de nivelación será para cuatro (4) plantas de catorce (14) metros.

- Sobre la última planta permitida se podrá realizar una planta ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad. Los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta una distancia mínima de tres (3) metros.

2. Grado 2:

- La edificación no rebasará el número de plantas definido en el plano de Ordenación Condiciones de la Edificación del presente Plan.

- La altura de coronación medida desde la cota de nivelación será: para doce (12) plantas de cuarenta y un metros treinta centímetros (41,30 m.), para siete (7) plantas de veintiséis metros veinticinco centímetros (26,25)

- Sobre la última planta permitida, en edificaciones de hasta 7 plantas, se podrá realizar una planta ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad. Los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Para todos los Grados: por Servidumbre Aeronáutica, ninguna construcción, ni elemento (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

h. Frente máximo y mínimo.

El frente continuo máximo y mínimo de la edificación será el definido en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación.

Articulo 3.15. Régimen de viviendas.

El régimen de las viviendas será el señalado en el Plano de *Régimen de Protección de Viviendas*

Articulo 3.16. Condiciones estéticas.

a. El espacio libre privado de parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 40% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

BOCM-20130802-12

b. Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

Articulo 3.17. Dotación de plazas de aparcamiento.

a. La dotación mínima obligatoria en parcela será de 1 plazas por vivienda o 100 metros cuadrados construidos. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el en el *Artículo 7.5.35*, *Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares* de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b. El acceso al garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

Articulo 3.18. Régimen de Usos.

a. *Usos cualificados:*

En Grado 1º:

. Residencial en clase a) Vivienda, categoría 1ª Colectiva.

En Grado 2º:

. Residencial en clase a) Vivienda, categoría 1ª Colectiva.

. En las zonas señaladas en el plano de Calificación con uso de comercio en planta baja: Terciario Comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

b. *Usos asociados:*

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 Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

c. *Usos Complementarios*

Terciario:

. Comercial, en categoría de mediano y pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

. Oficinas en planta baja y primera.

. Recreativos, en la categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

. Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

. Hospedaje en cualquier situación.

Dotacional: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

d. *Usos alternativos:*

Dotacional en las clases de deportivo, equipamiento y servicios de la administración pública.

Terciario en clase hospedaje en edificio exclusivo.

BOCM-20130802-12

III.2.- ORDENANZA DE ZONA B: BLOQUE ABIERTO CONFIGURANDO TORRES

Articulo 3.21. Ámbito y características.

a. *Ámbito:* Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Condiciones de la Edificación del presente Plan con el código **B**.

b. *Tipología edificatoria:* La tipología edificatoria es la de edificación abierta permitida por el epígrafe posición de la edificación.

c. *Uso cualificado característico*: Terciario, en sus clases de c) oficinas y b) comercial, y Residencial en clase a) vivienda.

Articulo 3.22. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Articulo 3.23. Condiciones de la parcela..

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, la parcela mínima será la resultante de dividir la parcela original en dos partes iguales en superficie.

Articulo 3.24. Condiciones de la edificación.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-04 Afecciones y servidumbres y el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

a. Posición de la edificación

1. Alineaciones: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación Condiciones de la Edificación, del presente Plan, con la mayor precisión que efectúe el Proyecto de Urbanización.

2. Área de movimiento de la edificación: Es la definida en el plano de Condiciones de la Edificación del presente Documento.

b. Posición respecto a las parcelas colindantes:

1. 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 correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

BOCM-20130802-12

c. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

1. 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 seis (6) metros.
2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos.

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando no exista solape entre las construcciones.

d. Salientes y vuelos en fachadas:

Se permiten balcones, balconadas y terrazas, tal como se definen en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General. No se permiten miradores, tal y como se definen en el mencionado Artículo.

e. Ocupación

1. En plantas sobre rasante: La ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación recogida en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación.

2. En plantas bajo rasante: La totalidad de la parcela edificable.

f. Intensidad de uso

La Edificabilidad Real de los usos permitidos para cada una de las zonas de ordenanza, están recogidos en el Cuadro de *Edificabilidades lucrativas* de estas Normas. El proyecto de reparcelación asignará la edificabilidad correspondientes a cada una de las parcelas resultantes.

g. Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas definido en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación del presente Plan.

2. La altura de coronación medida desde la cota de nivelación de la planta baja será para trece (13) plantas de cuarenta y cuatro metros sesenta centímetros (44,60 m.).

3. Por Servidumbre Aeronáutica, ninguna construcción, ni elemento (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

Articulo 3.25. Régimen de viviendas.

El régimen de las viviendas será el señalado en el cuadro de edificabilidades de estas Normas y en el plano de Ordenación Régimen de Protección de Vivienda.

BOCM-20130802-12

Articulo 3.26. Condiciones estéticas y constructivas.

a. El espacio libre privado de parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 20% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

b. Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

Articulo 3.27. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación.

a. La dotación obligatoria en parcela será de 1,5 plazas por vivienda o por cada 100 m2 construidos de vivienda. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b. El acceso al garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

Articulo 3.28. Régimen de Usos.

a. Usos cualificados.

Terciario:

- clase c) Oficinas
- clase b) comercial en la categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En las áreas 25 y 31 se permite el comercial en edificio exclusivo.

Residencial:

- Clase a) Vivienda, categoría 1ª colectiva.

b. Usos asociados:

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 Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

c. Usos Complementarios:

Terciario: Otros servicios terciarios, en situación de planta baja y primera.

Dotacional: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

d. Usos Alternativos:

Dotacional en las clases de deportivo, equipamiento y servicios de la administración pública.

Terciario en clase hospedaje en edificio exclusivo.

BOCM-20130802-12

III.3 ORDENANZA DE ZONA C: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Articulo 3.31. Ámbito y características.

a. *Ámbito:* Comprende las zonas de suelo grafiadas en el plano de Condiciones de la Edificación del presente Plan con el código **C**.

b. *Tipología edificatoria:* La tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloque abierto, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

c. *Uso cualificado característico*: es el de Residencial, clase a) vivienda.

Articulo 3.32. Obra admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Articulo 3.33. Condiciones de Parcela

A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, se establece como condiciones de las parcelas las siguientes:

a. Parcela mínima: cada una de las zonas grafiadas en los planos de ordenación.

b. Se exceptúan de la anterior condición las parcelas que se destinen a uso dotacionales e infraestructurales.

Articulo 3.34. Condiciones de la edificación.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-04 afecciones y servidumbres y del plano Op-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

a. Posición de la edificación.

1. Alineaciones. Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan, con las precisiones que efectúe el proyecto de Urbanización.

2. La posición de la edificación será libre en el interior de la parcela, siendo obligatorio ajustarse a la alineación oficial cuando la edificación en planta baja este destinada a usos comerciales.

3. Fondo edificable máximo sobre rasante. La profundidad de la edificación tendrá un fondo edificable máximo de quince (15) metros.

BOCM-20130802-12

b. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

1. 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 un mínimo de seis (6) metros.

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

   - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
   - Cuando todos los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

3. Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros.

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

5. Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respectando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una 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.

c. Salientes y vuelos en fachadas.

Se permiten balcones, balconadas y terrazas, tal como se definen en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. No se permiten miradores, tal y como se definen en el mencionado artículo.

d. Ocupación.

1. En plantas sobre rasante: En Grado 1º el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela edificable. En Grado 2º la edificación podrá ocupar la totalidad del área de movimiento de la edificación.

2. En plantas bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

e. Intensidad de uso.

La edificabilidad Real de los usos permitidos para cada una de las zona de ordenanza, están recogidos en el cuadro de Edificabilidades lucrativas de estas Normas.

f. Altura de la edificación.

BOCM-20130802-12

1. La edificación no rebasará el número de plantas definido en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación del presente Plan.

2. La altura de coronación medida desde la cota de nivelación de la planta baja será:
   - Para seis (6) plantas, veintidós metros y cincuenta centímetros (22,50 m.).
   - Para cinco (5) plantas, dieciocho metros y setenta y cinco centímetros (18,75 m.).
   - Para cuatro (4) plantas, quince metros (15 m.).
   - Para doce(12) plantas, de cuarenta y un metros y treinta centímetros(41,30 m)

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad. Los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta una distancia mínima de tres metros.

4. Por Servidumbre Aeronáutica, ninguna construcción, ni elemento (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OPp-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

Articulo 3.35. Régimen de viviendas.

El régimen de las viviendas será el señalado en el cuadro de edificabilidades de estas Normas y en el plano de Ordenación Régimen de Protección de Vivienda.

Articulo 3.36. Condiciones estéticas.

a. El espacio libre privado de parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 20% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

b. Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

Articulo 3.37. Dotación de plazas de aparcamiento.

a. La dotación mínima obligatoria en parcela será de 1 plazas por vivienda o 100 metros cuadrados construidos. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el en el *Artículo 7.5.35*, *Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares* de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b. El acceso al garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

Articulo 3.38. Régimen de Usos.

a. Usos cualificados:
Residencial en clase a) Vivienda, categoría 1ª Colectiva.

BOCM-20130802-12

En las zonas señaladas en el plano de Calificación con uso de comercio en planta baja: Terciario Comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

b. Usos asociados:

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 Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

c. Usos Complementarios

Terciario:

- Comercial, en categoría de mediano y pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Oficinas en planta baja y primera.
- Recreativos, en la categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Hospedaje en cualquier situación.

Dotacional: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

d. Usos alternativos:

Dotacional en las clases de deportivo, equipamiento y servicios de la administración pública.

Terciario en clase hospedaje en edificio exclusivo.

III.4 ORDENANZA DE ZONA D: TERCIARIO

Articulo 3.41 Ámbito y características.

a. *Ámbito:* Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Condiciones de la Edificación del presente Plan con el código de ordenanza **D**.

b. *Tipología edificatoria:* La tipología edificatoria es la de bloque abierto.

c. *Uso cualificado característico*: Terciario en su clase b) comercial en la categoría de mediano y pequeño comercio.

Articulo 3.42. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los Artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. De las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Articulo 3.43. Condiciones de la parcela.

a. La superficie mínima de parcela será 1.600 metros cuadrados.

BOCM-20130802-12

b. Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a cuarenta (40) metros. El frente mínimo será de cuarenta (40) metros.

Articulo 3.44. Condiciones de la edificación.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres y del plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

a. Posición de la edificación
   1. Alineaciones: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Condiciones de la Edificación del presente Plan, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
   2. La posición de la edificación: será libre en el interior de la parcela, cumpliendo las restantes condiciones que se refieren en este artículo.

b. Posición respecto a las parcelas colindantes:
   1. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/3 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cuatro (4) metros.
   2. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13. de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97.

c. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
   1. 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 cuatro (4) metros.

d. Ocupación: la ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la parcela.

e. Intensidad de uso
   La Edificabilidad Real de los usos permitidos para cada una de las zonas de ordenanza, así como las condiciones de su localización, están recogidos en el Cuadro de *Edificabilidades lucrativas* de estas Normas. El proyecto de reparcelación asignará la edificabilidad correspondientes a cada una de las parcelas resultantes.

f. Altura de la edificación:
   1. La edificación no rebasará el número de plantas definido en el plano de ordenación Condiciones de la Edificación del presente Plan
   2. La altura de coronación medida desde la cota de nivelación de la planta baja será para tres (3) plantas de doce (12) metros.
   3. Por Servidumbre Aeronáutica, ninguna construcción, ni elemento (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OP-06 afecciones y servidumbre aeronáuticas.

BOCM-20130802-12

Articulo 3.45. Condiciones estéticas y constructivas.

a. El espacio libre de parcela deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 20% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

b. Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

Articulo 3.46. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación.

a. La dotación obligatoria en parcela será la contenida en el Artículo 7.5.35, Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b. El acceso al garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

Articulo 3.47. Régimen de Usos.

a. Usos Cualificados:
Terciario Comercial, en situación de edificio exclusivo, en la categoría de pequeño y mediano comercio.

b. Usos asociados:
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 Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

c. Usos Complementarios:
Oficinas: en cualquier situación
Otros servicios terciarios: en cualquier situación
Recreativo: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Dotacional. En cualquier situación.

d. Usos Alternativos:
Dotacional. En edificio exclusivo.
Terciario: Hospedaje, en edificio exclusivo

III.5 ORDENANZA: ZONAS VERDES

Artículo 3.51. Ámbito y características.

a. *Ámbito:* Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Dotaciones Públicas del presente Plan con el código **V**.

BOCM-20130802-12

b. *Régimen:* Suelos de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

c. *Uso cualificado*: Zona Verde.

Artículo 3.52. Condiciones a la urbanización.

Dado que algunas de las zonas calificadas se apoyan en elementos preexistentes del territorio con gran valor ambiental, el proyecto de urbanización deberá diferenciar en su tratamiento la vocación de dichas áreas, integrando los elementos de singulares preexistentes que pudieran aportarles señas de identidad.

- Zona V1, en el entorno del Arroyo Valchico su tratamiento deberá compatibilizar su uso público y función ecológica, potenciando la vegetación ripícola, refugios de fauna y valores educativos. En su diseño se deberá incorporar una Senda-Bici, que conecte con los Carriles-bicis proyectados en la red viaria. La intervención en esta zona, junto a las acciones en el arroyo Valchico y el Viario norte, borde de la actuación requerirá de un Estudio de Impacto Ambiental, a fin de minimizar los posibles impactos y definir las medidas correctoras o compensatorias que sean necesarias.

- Zona V2, Pinar del Club Deportivo de La Dehesa. Su carácter será el de un bosque urbano debiendo el proyecto de urbanización el mantener y potenciar esta singularidad paisajística, adecuando sus instalaciones a nuevas formas de usos ligadas al acercamiento a la naturaleza.

- Zonas V10 y V21, jardines históricos de las instalaciones militares Polígono de Experiencias y Estación Militar. Su tratamiento deberá poner en valor los trazados, especies, elementos arquitectónicos y de ornato relevantes existentes, garantizando el su uso público e integración con el entorno urbano residencial. El proyecto de urbanización deberá recoger e integrar en su ordenación los proyectos de rehabilitación y mejora de los elementos anteriormente mencionados.

Por servidumbres aeronáuticas, ninguna instalación, construcción o elemento, podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

Artículo 3.53. Condiciones de protección del patrimonio.

Los usos e intervenciones de las zonas verdes incluidas en el en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés se regularán por el artículo 4.6.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Los edificios protegidos incluidos en área verdes estarán a lo que les sea de aplicación del Capítulo 4.3: Protección de la Edificación, Sección Tercera: Normas de Protección del Catálogo General de Edificios Protegidos, de acuerdo a su Nivel y Grado de protección.

III.6 ORDENANZA EQUIPAMIENTO

Artículo 3.61. Ámbito y características.

BOCM-20130802-12

a. *Ámbito*: Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación, Dotaciones Públicas del presente Plan con el código **E**.

b. *Régimen*: Suelos de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

c. *Uso Cualificado Característico*: Equipamiento

Artículo 3.62. Condiciones de edificación.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación.

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

De forma genérica serán de aplicación las condiciones particulares de uso de equipamiento fijadas en el Capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Se establecen las siguientes condiciones particulares:

- Zona E 7: Su ordenación volumétrica se remite a Estudio de Detalle. Dicho estudio deberá preservar los elementos catalogados existentes en la zona. La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar a la superficie de parcela un índice de 1,6 m^2/m^2. Dicha superficie construida estará comprendida tanto por la edificación existente como por la nueva.
- Zonas E19: Los equipamientos previstos están comprendidos en el ámbito del Plan Especial Estación Militar de Campamento. La edificación que se proponga deberá preservar el arbolado existente, buscando la integración con los jardines protegidos colindantes, Jardines de la Estación Militar de Campamento.

Por servidumbres aeronáuticas, ninguna instalación, construcción o elemento (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

Artículo 3.63. Condiciones de protección del patrimonio.

Los edificios protegidos estarán a lo que sea de aplicación del Capítulo 4.3, Protección de la Edificación, Sección Tercera, Normas de Protección del Catálogo General de Edificios Protegidos, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de acuerdo a su Nivel y Grado de protección.

Artículo 3.64. Condiciones de uso.

Se establece la siguiente pormenorización de usos por zonas calificadas de equipamiento. Dicha pormenorización de usos se considera vinculante, pudiendo ser sustituida por otra dotación previo informe de la administración de la que depende la dotación que se prevé.

El siguiente cuadro y esquema recoge cada uno de las parcelas previstas para usos de equipamiento, indicando la superficie y localización prevista en cada zona. Cuando en una zona convivan varias dotaciones, la localización se considera orientativa y por tanto puede variar dentro de ella. En este

BOCM-20130802-12

caso, cada implantación que modifique la distribución original deberá justificar la idoneidad y funcionalidad de la totalidad de las parcelas previstas en la zona.

ZONA	SUPERFICIE (m2s)	ID PLANO	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m2s)
E1	10.820	M23	Residencia de Mayores	10.820
E2	14.930	M13	Centro infantil/primaria	14.930
E3	22.280	M7	Escuela infantil	2.998
		M11	Centro infantil/primaria	13.851
		M20	Centro religioso	985
		M21	Centro de salud (SERMAS)	2.496
		M25		1.950
E4	17.946	M14		14.976
		M18		2.970
E5	2.996	M6		2.996
E6	6.230	M2		1.155
		M8		2.996
		M26		2.079
E7	23.074	M19		23.074
E8	273	Torre de Tiro Polígono de Experiencias - sin asignación		273
E9	1.624	M29		1.624
E10	2.958	M4		2.958
E11	1.498	M24		1.498
E12	11.007	M9		11.007
E13	3.851	M1		1.100
		M3		2.751
E14	2.891	M22		2.891
E15	1.490	M27		1.490
E16	20.781	M10		14.957
		M28		5.824
E17	14.381	M12		14.381
E18	5.012	M30		1.725
		M31		3.287
E19	23.263	M5		3.698
		M16		19.565
		M17		
E20	16.078	M15		16.078
E21	77	Pabellones del Jardín de la Estación Militar de Campamento -sin asignación		595
E22	435			
E23	83			

BOCM-20130802-12

III.7 ORDENANZA DEPORTIVO

Artículo 3.71. Ámbito y características.

a. *Ámbito*: Comprende las áreas de suelo calificadas en el Plano de Ordenación Dotaciones Públicas del presente Plan con el código **D**.

b. *Régimen*: Suelos de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

c. *Uso Cualificado*: Deportivo.

Artículo 3.72. Condiciones de uso y edificación.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación.

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

En general serán de aplicación las condiciones particulares de uso de deportivo fijadas en el Capítulo 7.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En la zona D6,la edificación que se proponga deberá respetar el edificio existente catalogado. La edificabilidad máxima para esta parcela será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela un índice de 0, $5m^2/m^2$. En dicha edificabilidad estará contenida la actual del edificio existente a mantener.

Por servidumbres aeronáuticas, ninguna instalación, construcción o elemento (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) podrá superar las cotas de las superficies limitadoras contenidas en el plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.

III.8 ORDENANZA SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 3.81. Ámbito y características

a. *Ámbito:* Comprende las áreas de suelo calificadas en el Plano de Ordenación Dotaciones Públicas del presente Plan con el código **SP**, y que corresponden a las dotaciones públicas existentes a mantener, Servicio Geográfico del Ejercito y Centro Militar de Veterinaria, y sus ampliaciones.

b. *Régimen:*

- Los suelos ocupados actualmente por las dotaciones existentes, Servicio Geográfico del Ejercito (55.094 m²s) y Centro de Veterinaria (22.845 m²s), no han generado aprovechamiento, no estando sujetos a la equidistribución urbanística. La titularidad de estos suelos es del Ministerio de Defensa.

BOCM-20130802-12

- El resto de suelos regulados por esta ordenanza, corresponden a los suelos previstos para la ampliación de las instalaciones militares existentes, de acuerdo al convenio firmado entre el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Defensa..

c. *Uso cualificado característico:* Servicio público en la categoría de d) Defensa.

Artículo 3.82. Condiciones.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres, así como las superficies limitadoras de alturas del plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.
Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo 7.11, Condiciones Particulares del Uso Dotacional de Servicios Públicos, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

III.9 ORDENANZA SERVICIOS DE TRANSPORTE

Artículo 3.91. Ámbito y características.

a. *Ámbito:* Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Dotaciones Públicas del presente Plan con el código **ST**.

b. *Régimen:* Suelos de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

c. *Uso cualificado característico*: Dotacional para el Transporte en clase c) Intercambiador.

Artículo 3.92. Condiciones.

Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres, así como las superficies limitadoras de alturas del plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas.
Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo 7.15, Condiciones Particulares del Uso Dotacional para el Transporte, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

TITULO IV. DOTACIONES PÚBLICAS

Articulo 4.1. Condiciones Generales.

Ámbito y características: Comprende las áreas calificadas de uso dotacional de Servicios Colectivos.
A efectos de pormenorización y regulación el presente Plan distingue las siguientes clases entre las recogidas en el PGOUM-97:

BOCM-20130802-12

1. Zonas Verdes
2. Equipamiento
3. Deportivo
4. Servicios Públicos, en la categoría d) Defensa y justicia
5. Servicios de Transporte en su clase c) Intercambiador

La totalidad de las áreas calificadas para estos usos dotacionales se recogen en el Plano de Ordenación nº 5, Dotaciones Públicas.

Articulo 4.2. Plan Especial Estación Militar de campamento.

a. *Ámbito:* Comprende los suelos dotacionales previstos entorno a la antigua instalación "Estación Militar de Campamento".



b. Objetivos:

- Ordenación y puesta en valor del espacio delimitado, preservando las edificaciones y jardines catalogados, así como el arbolado existente, e incorporando de forma integrada los usos y actividades dotacionales previstos en ella: Deportivo (ampliación del existente), Escuela de Música y de Idiomas, y Escuela Infantil.
- Concebir el gran espacio adoquinado existente como antesala urbana de las dotaciones, dándole continuidad y permeabilidad frente a la trama urbana colindante.

c. Condiciones de ordenación:

- La ordenación que se proponga deberá calificar:
  - Zona verde de uso y dominio público, una superficie igual o superior a la calificada por el presente Plan, 34.941 metros cuadrados de suelo.
  - Deportivo, una superficie mínima de 4.600 metros cuadrados de suelo.
- Condiciones de forma y volumen: a definir por el Plan Especial
- Ver plano OP-03 Condiciones de la Edificación
- Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres, así como las superficies limitadoras de alturas del plano OP-06 afecciones y servidumbres aeronáuticas..

BOCM-20130802-12

TITULO V. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 5.1. Condiciones en materia de residuos.

Según el artículo 16 de la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se establece que los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento. En este sentido, se deberá tener en cuenta el Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que será prescriptivo para la recepción de las obras deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos sectores.

- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el nuevo Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015, (BOE 26/2/09), como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016, recogido en la .Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid. Y así se hará constar en el documento.

- En cumplimiento del artículo 29 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos, dentro de las redes generales, para la ubicación de al menos un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o “Punto Limpio” que de servicio al municipio, en los términos que el propio Estudio contempla.

- En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos y las medidas adecuadas para la implantación de un centro de recogida de residuos no peligrosos en los nuevos sectores de suelo industrial.

Artículo 5.2. Condiciones en materia de dominio público hidráulico.

Artículo 5.2.1. Condicionantes derivados de la existencia de cauces.

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

2. Como criterio general a considerar, se mantendrán los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal y afectando lo

BOCM-20130802-12

menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

3. 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 conformidad con el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se presentará proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado incluirá una delimitación del dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, haciendo referencia tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

5. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la Ley de Aguas y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

6. Para completar el expediente de referencia 117.508/07 que obra en la Confederación Hidrográfica del Tajo, con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización y, en su caso, como condicionante de la ordenación, se deberá presentar un proyecto que contenga un estudio hidrológico-hidráulico en el que se delimite el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía del arroyo Valchico en situación preoperacional y postoperacional y posteriormente se solicite autorización para la realización de las obras en dominio público hidráulico y en zona de policía del cauce. En dicho estudio se hará referencia a las avenidas extraordinarias fundamentalmente las correspondientes a un periodo de retorno de quinientos años con la finalidad de determinar si las zonas urbanizadas son o no inundables

Artículo 5.2.2. Condiciones en materia de saneamiento.

1. Si bien la Confederación Hidrográfica del Tajo establece que los sistemas de saneamiento de los desarrollos urbanísticos presentarán, preferentemente, carácter separativo para aguas pluviales y residuales, se informa de que los sistemas de saneamiento se han proyectado en coordinación con lo dispuesto por el Canal de Isabel II Gestión. Este organismo ha expuesto en el informe de 21 de marzo de 2013, emitido durante la fase de consultas del Avance de la Revisión del PGOUM 1985 y Modificación de PGOUM 1997, que “la red de alcantarillado en el municipio de Madrid es de tipología unitaria, por lo que las redes interiores de alcantarillado de los ámbitos aún no desarrollados deberán adaptarse a este tipo de sistema”. Este sistema de saneamiento ha sido el que se ha llevado a cabo, a su vez, en los suelos que han consumado su proceso de urbanización y/o edificación (Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados). No obstante, si por razones de carácter técnico o de otra naturaleza no resultase adecuada una red unitaria, se procederá al diseño de una red separativa siguiendo para ello los criterios que establezca al respecto la Confederación Hidrográfica del Tajo.

BOCM-20130802-12

2. Los colectores que se prevean deberán situarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces, es decir, se situarán en las zonas de servidumbre o de policía, cruzando a los cauces solo en puntos concretos y precisos.

3. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

4. Para obtener la correspondiente autorización, se deberá presentar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, un proyecto suscrito por técnico competente en el que se incluya un anejo sobre los efectos sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y los efectos que sobre las zonas inundables, para periodos de retorno de cien y quinientos años, puede provocar la incorporación de caudales de las zonas a urbanizar. Se estudiarán las incidencias que previsiblemente se pueden producir aguas abajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

5. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depura-doras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

6. En relación con las aguas residuales generadas en los ámbitos, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

7. Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, regulada en el artículo 100 y siguientes de la Ley de aguas y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

8. 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.

9. El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayunta-miento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de conformidad con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

10. Si se pretende construir una estación depuradora de aguas residuales se debe tener en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico y protegida frente a las inundaciones que produzcan las avenidas extraordinarias de quinientos años de periodo de retorno.

BOCM-20130802-12

11. Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias. Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos para el medio receptor.

12. Asimismo se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 en relación con el cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre.

Artículo 5.2.3. Otras condiciones.

1. Las captaciones de agua ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2. La reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general de conformidad con el artículo 109 de la Ley de Aguas. En caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización e vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

   a. La conformidad técnica de las redes de distribución y saneamiento del proyecto de urbanización se condicionará al efectivo cumplimiento de los condicionantes relativos a la viabilidad de agua para consumo humano y conexiones exteriores, conforme a lo dispuesto por el Decreto 170/98.

Artículo 5.3. Contaminación electromagnética.

Si se desarrollara alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiar, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 5.4. Zonas Verdes.

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En

BOCM-20130802-12

cualquier caso, las zonas verdes en cuanto a ordenación y diseño, deberán lograr un clima acústico adecuado teniendo en cuenta las áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

- Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, conforme a los criterios que establece la unidad competente en planificación y gestión del Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid.

- Con el objetivo de disminuir el volumen de agua a utilizar, en las zonas verdes, se aplicarán tres líneas de actuación: reducir las necesidades de agua para conservación de las zonas verdes, utilizar soluciones que hagan más eficiente la utilización del agua en estas zonas y emplear para estos fines aguas recuperadas no destinadas a consumo humano.

La primera línea de actuación, atenderá, entre otras, a la elección adecuada de las especies arbóreas y arbustivas a implantar y a la limitación de las zonas destinadas a pradera.

La segunda línea de actuación, atenderá, entre otras, a la definición de zonas homogéneas de riego con especies y distribución que permita esta homogeneización, implantar sistemas de riego de alta eficiencia y con un nivel de automatización que permita la reducción del gasto y una distribución uniforme del agua, adaptación del riego a las condiciones cambiantes de las zonas verdes y de la climatología en cuanto a la variación de las necesidades de riego, y prever las condiciones de mantenimiento de la red de riego.

Art.5.5. Calidad de los Suelos

De forma previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá presentar ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid un estudio de caracterización analítica (Fase II) de los suelos del ámbito “Instalaciones Militares de Campamento”.

Para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá contarse con el informe del organismo referido y cumplirse con todas las consideraciones que se efectúen a ese respecto.

TITULO VI. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Artículo 6.1. Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el articulo16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la

BOCM-20130802-12

Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS
APE.16.11. CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.Objeto.
Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Iniciativa.
Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.
Artículo 3.2. Calificación del suelo.
Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas.
Artículo 3.2.2. Suelo de carácter privado.
Artículo 3.3. Sistema de ejecución.
Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.
Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.
Artículo 3.6. Cuadro general de características.
Artículo 3.7. Condicionantes de ordenación de volúmenes.
Artículo 3.8. Estudio de detalle.
Artículo 3.9. Proyectos de urbanización.
Artículo 3.10. Proyecto de edificación.
Artículo 3.11. Proyecto de reparcelación.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. Normas generales.
Artículo 4.2. Protección del medio hidrológico.
1. Condiciones para los cauces.
2. Condiciones para el saneamiento.
Artículo 4.3. Zonas verdes.
Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.
Artículo 4.4. Protección contra la contaminación acústica.
Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.
Artículo 4.6. Protección del suelo.
Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.
Artículo 4.8. Protección de la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido.
Artículo 4.9. Energías renovables.
Artículo 4.10. Infraestructuras eléctricas.

BOCM-20130802-12

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

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.
Artículo 5.1.1 Obras e intervención en la edificación.
Artículo 5.1.2. Condiciones de cálculo de la edificabilidad de las construcciones.
Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.
Artículo 5.1.4. Altura de piso y altura libre de piso.
Artículo 5.1.5. Altura máxima de la edificación.
Artículo 5.1.6. Servidumbres aeronáuticas respecto de humos y refugios de aves en libertad.
Artículo 5.1.7. Servidumbres aeronáuticas respecto de emisores o dispositivos radioeléctricos.
Artículo 5.1.8. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.
Artículo 5.1.9. Afecciones y servidumbres derivadas de las carreteras.
Artículo 5.2. Condiciones estéticas por usos y tipologías.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.

Artículo 5.3. Condiciones generales de la parcelación.
Artículo 5.3.1. Edificabilidad resultante.
Artículo 5.3.2. Posicionamiento sobre linderos laterales.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 5.4. Condiciones generales.
Artículo 5.5. Usos pormenorizados.
Artículo 5.5.1. Uso residencial.
Artículo 5.5.2. Uso de garaje-aparcamiento.
Artículo 5.5.3. Uso de servicios terciarios.
Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado.
Artículo 5.5.5. Uso dotacional de servicios colectivos.
Artículo 5.5.6. Uso dotacional de servicios infraestructurales.
Artículo 5.5.7. Uso dotacional para la vía pública.
Artículo 5.5.8. Uso dotacional para el transporte ferroviario.
Artículo 5.5.9. Uso vías pecuarias.

TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 6.1. Definición y aplicación.
Artículo 6.2. Obras admisibles.
Artículo 6.3. Definición de zonas.
Artículo 6.4. Planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

BOCM-20130802-12

Artículo 6.5. Condiciones particulares de la ordenanza del uso residencial (RES)
Artículo 6.5.1. Clasificación en grados.
Artículo 6.5.2. Condiciones de parcelación.
Artículo 6.5.3. Condiciones de volumen.
Artículo 6.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 6.5.5. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 6.5.6. Condiciones de posición de la edificación.
Artículo 6.5.7. Condiciones de altura de la edificación.
Artículo 6.5.8. Condiciones de uso.
Artículo 6.6. Condiciones particulares de la ordenanza del uso terciario (TER).
Artículo 6.6.1. Clasificación en grados.
Artículo 6.6.2. Condiciones de parcelación.
Artículo 6.6.3. Condiciones de volumen.
Artículo 6.6.4. Condiciones de ocupación.
Artículo 6.6.5. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 6.6.6. Condiciones de posición de la edificación.
Artículo 6.6.7. Condiciones de altura de la edificación.
Artículo 6.6.8. Condiciones de uso.
Artículo 6.7. Condiciones particulares de la ordenanza del uso deportivo privado (DEP-PR).
Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.
Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación.
Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación.
Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 6.7.5. Condiciones de uso.
Artículo 6.8. Condiciones particulares de la ordenanza del uso dotacional privado (DP).
Artículo 6.9. Condiciones particulares de la ordenanza de equipamientos y dotaciones no deportivas.
Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.
Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.
Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.
Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.
Artículo 6.10. Condiciones particulares de la ordenanza de espacios libres, parques y jardines.
Artículo 6.11. Condiciones particulares de la ordenanza de red viaria.
Artículo 6.12. Condiciones particulares de la ordenanza de servicios infraestructurales.
Artículo 6.13. Condiciones particulares de la ordenanza residencial para viviendas públicas (RS-VIS).
Artículo 6.13.1. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 6.13.2. Condiciones de ocupación.
Artículo 6.13.3. Condiciones de altura de la edificación.
Artículo 6.14. Condiciones particulares de la ordenanza red supramunicipal-vía pecuaria.

TÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 7.1. Residuos.
Artículo 7.2. Calidad de los Suelos

BOCM-20130802-12

TÍTULO VIII. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Artículo 8.1. Vigilancia ambiental.

BOCM-20130802-12

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurante establecidas para el APE.16.11.

Para el presente documento, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones definidas en el propio PGOUM 1997 para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

La vigencia de las determinaciones del presente documento será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOUM 1997 al que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en el propio PGOUM 1997. El documento, tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado APE.16.11. Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.

Las presentes normas reguladoras cumplen con lo establecido por la Legislación del Suelo, tanto estatal como de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del planeamiento urbanístico de rango superior o de carácter sectorial que son de aplicación.

Es competencia del Planeamiento fijar las condiciones urbanísticas, que permitan la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y los servicios de carácter complementario del ámbito.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias de las determinaciones de rango superior que sean de aplicación; en cualquier caso, el Planeamiento incluye aquellos parámetros más relevantes para la determinación y concreción de todos los aspectos de ordenación urbanística y, en particular, de los aprovechamientos.

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Planeamiento para todo lo que en ellas se regula con relación al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.

Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Madrid 1997, y en la legislación urbanística aplicable.

BOCM-20130802-12

Artículo I. TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Iniciativa.

La iniciativa del presente Planeamiento es pública. La iniciativa para gestión y ejecución del ámbito será privada, siendo el agente actuante la Junta de Compensación "Parque de Valdebebas".

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del presente Planeamiento, será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Edificación, así como, en su caso, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

El contenido de dichos documentos, será el establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Planeamiento.

Se prevén igualmente ámbitos específicos, cuyas fichas se adjuntan en la presente normativa, y que se desarrollan en la presente carpeta o se deberán desarrollar posteriormente a través de los respectivos Planes Especiales. En concreto son los siguientes:

- Ampliación Recintos Feriales
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

Los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

La regulación específica del ámbito "Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid" se incorpora como anexo en la presente carpeta de ordenación pormenorizada.

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

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 PGOUM 1997, y por este Planeamiento.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Es la establecida por el documento a través de su plano *OP.02. Calificación pormenorizada*.

BOCM-20130802-12

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM, el Planeamiento 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 prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Ordenación Pormenorizada de Información y la Memoria de Ordenación Pormenorizada (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 PGOUM 1997.

El Planeamiento realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por "*zona*" o "*manzana*" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen. Se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, equipamientos sociales, zonas verdes y espacios libres arbolados, servicios urbanos y viviendas públicas; se califican como zonas para usos distintos de las redes públicas, incluyendo las dotaciones y servicios de carácter privado, los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas.

Para la aplicación de las condiciones particulares de cada zona se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación. Las zonas en que se divide el ámbito del Planeamiento son las siguientes:

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas.

DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

- RS-IN: red supramunicipal de infraestructuras.
- RS-EQ: red supramunicipal de equipamientos sociales y servicios de la Comunidad de Madrid.
- RS-VIS: red supramunicipal de viviendas públicas y/o de integración social.
- RS-VP: red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido.

DE CARÁCTER GENERAL:

- RG-IN: red general de infraestructuras.
- RG-EL: red general de espacios libres y zonas verdes (Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este).
- RG-EQ: red general de equipamientos sociales.

BOCM-20130802-12

- RG-SU: red general de servicios urbanos.

DE CARÁCTER LOCAL:

- RL-EL: red local de espacios libres arbolados (parques y jardines).
- RL-EQ:red local de equipamientos sociales.
- RL-SU: red local de servicios urbanos.

Artículo: 3.2.2.Suelo de carácter privado.

Se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

1. USO RESIDENCIAL

- RES: Residencial

2. USOS TERCIARIOS

- TER: Terciario

3. USO DOTACIONAL PRIVADO

- DEP-PR: Deportivo privado
- DP: Dotacional privado

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

Artículo 3.3. Sistema de ejecución.

El sistema de ejecución será por compensación.

Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Estado y de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes las superficies de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de Madrid las superficies de suelo destinadas por el presente Planeamiento a redes con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo, en desarrollo de los convenios vigentes. Dichas asignaciones serán realizadas por el Proyecto de Reparcelación.

BOCM-20130802-12

Los datos de partida para el cálculo de los estándares exigidos son los siguientes:

	Según planeamiento	En proyecto
SUP. NETA DEL ÁMBITO	10.649.176	10.649.176
EDIFICABILIDAD	2.848.277,52 (1)	2.848.277,52 (1)

NOTAS

(1) La superficie de la vía pecuaria no se incluye en el cómputo de la edificabilidad

El conjunto de todas las reservas de suelo para redes públicas se expresa en el siguiente cuadro:

	Mínimos LSCM Suelo urbano	**Cumplimiento LSCM**	**Ordenación Pormenorizada**
	(m²/ 100m²c)	**(m²)**	**(m²)**
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS ESTATAL	0	0	914.045
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	0	0	100.000
RED SUPRAMUNICIPAL V.I.S.	0	0	36.989
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	0	0	234.554
RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
REDES SUPRAMUNICIPALES	0	0	1.285.588
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	20	569.656	648.369
RED GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20	569.656	4.797.439
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	30	854.483	861.985
REDES GENERALES	70	1.993.795	6.307.792
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15	427.242	428.719
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	15	427.242	448.950
REDES LOCALES	30	854.484	877.669
TOTAL REDES PÚBLICAS	100	2.848.277,52	8.471.049

Las superficies de redes se materializan en las siguientes manzanas de la ordenación:

REDES SUPRAMUNICPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
2	RS_Infraestructuras	209.779
3	RS_Infraestructuras	695.189
4	RS_Infraestructuras	3.516
5	RS_Infraestructuras	5.565
	Total RS_Infraestructuras	**914.045**
1	RS_ViasPecuarias	100.000
	Total RS_ViasPecuarias	**100.000**
10	RS_VIS	21.213
11	RS_VIS	7.888
12	RS_VIS	7.888
	Total RS_VIS	**36.989**
6	RS_Equipamientos	132.605

BOCM-20130802-12

REDES SUPRAMUNICPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
7	RS_Equipamientos	69.781
8	RS_Equipamientos	16.348
9	RS_Equipamientos	15.820
	Total RS_Equipamientos	**234.554**

REDES GENERALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
13	RG_Infraestructuras	648.369
14	RG_ZonasVerdes	4.797.439
16	RG_Equipamientos	500.661
15	RG_ServiciosUrbanos	361.324

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
077b	RL_Equipamientos	2.122
077c	RL_Equipamientos	2.091
79	RL_Equipamientos	13.456
80	RL_Equipamientos	13.411
81	RL_Equipamientos	13.456
83	RL_Equipamientos	10.055
84	RL_Equipamientos	10.100
85	RL_Equipamientos	11.300
86	RL_Equipamientos	8.715
87	RL_Equipamientos	8.715
88	RL_Equipamientos	8.006
89	RL_Equipamientos	13.456
90	RL_Equipamientos	11.464
91	RL_Equipamientos	3.624
93	RL_Equipamientos	3.624
94	RL_Equipamientos	2.835
95	RL_Equipamientos	2.880
97	RL_Equipamientos	2.048
117	RL_Equipamientos	6.083
129	RL_Equipamientos	13.456
	Total RL_Equipamientos	**160.898**
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS		

BOCM-20130802-12

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
76	RL_ServiciosUrbanos	288.052
	Total RL_ServiciosUrbanos	**288.052**
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
17	RL_ZonasVerdes	131.768
18	RL_ZonasVerdes	24.327
19	RL_ZonasVerdes	24.412
20	RL_ZonasVerdes	19.019
21	RL_ZonasVerdes	17.379
22	RL_ZonasVerdes	10.381
23	RL_ZonasVerdes	8.235
24	RL_ZonasVerdes	7.515
25	RL_ZonasVerdes	5.707
26	RL_ZonasVerdes	5.668
27	RL_ZonasVerdes	5.668
28	RL_ZonasVerdes	6.048
29	RL_ZonasVerdes	6.031
30	RL_ZonasVerdes	5.536
31	RL_ZonasVerdes	5.319
33	RL_ZonasVerdes	5.026
34	RL_ZonasVerdes	4.989
35	RL_ZonasVerdes	4.595
37	RL_ZonasVerdes	9.055
38	RL_ZonasVerdes	15.872
39	RL_ZonasVerdes	3.630
40	RL_ZonasVerdes	3.605
41	RL_ZonasVerdes	3.437
42	RL_ZonasVerdes	3.480
47	RL_ZonasVerdes	3.480
48	RL_ZonasVerdes	3.267
49	RL_ZonasVerdes	3.480
50	RL_ZonasVerdes	3.480
51	RL_ZonasVerdes	3.480
52	RL_ZonasVerdes	3.435
53	RL_ZonasVerdes	3.096
54	RL_ZonasVerdes	6.342
55	RL_ZonasVerdes	6.051
56	RL_ZonasVerdes	3.085
57	RL_ZonasVerdes	3.119
58	RL_ZonasVerdes	3.480
59	RL_ZonasVerdes	3.480

BOCM-20130802-12

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
60	RL_ZonasVerdes	3.480
61	RL_ZonasVerdes	2.657
62	RL_ZonasVerdes	2.379
64	RL_ZonasVerdes	2.161
65	RL_ZonasVerdes	2.161
66	RL_ZonasVerdes	2.115
67	RL_ZonasVerdes	2.160
68	RL_ZonasVerdes	2.160
69	RL_ZonasVerdes	2.160
70	RL_ZonasVerdes	2.125
71	RL_ZonasVerdes	1.959
72	RL_ZonasVerdes	1.455
73	RL_ZonasVerdes	1.500
74	RL_ZonasVerdes	1.500
75	RL_ZonasVerdes	1.455
077a	RL_ZonasVerdes	9.291
103	RL_ZonasVerdes	2.024
	Total RL_ZonasVerdes	428.719

Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.

Las determinaciones del presente Planeamiento desarrollan los parámetros globales establecidos en este documento.

ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según los Cuadros de Edificabilidades mediante valores absolutos.

2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área o parcela de uso lucrativo será la expresada por el valor correspondiente en el Cuadro de Edificabilidades.
   En el caso de usos no lucrativos, la edificabilidad vendrá dada por aplicación de la norma correspondiente.

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.

4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
098	RES 1 / VL	16.756	23.458,40	23.458,40				
099	RES 1 / VL	17.543	24.560,20	24.560,20				
100	RES 1 / VL	18.239	25.534,60	25.534,60				
101-102	RES 1 / VL	11.211	14.088,82	14.088,82				
TOTAL		**63.749**	**87.641,40**	**87.641,40**				

RES-02

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
104	RES 2 / VL	13.456	33.800,52	33.800,52				
105	RES 2 / VL	13.456	33.758,17	33.758,17				
106	RES 2 / VL	8.218	30.529,84	30.529,84				
108	RES 2 / VL	8.352	31.240,00	31.240,00				
110	RES 2 / VL	8.352	29.512,00	29.512,00				
126	RES 2 / VL	11.200	35.580,60	35.580,60				
127	RES 2 / VL	9.179	32.355,81	32.355,81				
167	RES 2 / VL	7.955	18.694,25	18.694,25				
168	RES 2 / VL	8.017	18.839,95	18.839,95				
169	RES 2 / VL	9.662	22.705,70	22.705,70				
170	RES 2 / VL	13.866	32.585,10	32.585,10				
171	RES 2 / VL	6.266	14.725,10	14.725,10				
173	RES 2 / VL	9.082	21.340,35	21.340,35				
TOTAL		**127.061**	**355.667,39**	**355.667,39**				

RES-03

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
107	RES 3 / VPO	5.656	15.271,20	15.271,20				
109	RES 3 / VPO	9.235	25.056,00	25.056,00				
111	RES 3 / VPO	9.280	25.056,00	25.056,00				
113	RES 3 / VPO	5.656	16.199,20	16.199,20				
115	RES 3 / VPO	8.027	21.672,90	21.672,90				
130	RES 3 / VPO	13.456	38.080,48	38.080,48				
131	RES 3 / VPO	13.411	38.080,48	38.080,48				
132	RES 3 / VPO	14.437	42.060,91	42.060,91				
133	RES 3 / VPO	10.512	29.229,20	29.229,20				
134	RES 3 / VPO	7.888	21.297,60	21.297,60				
136	RES 3 / VPO	8.450	17.745,00	17.745,00				
137	RES 3 / VPO	9.280	19.488,00	19.488,00				
TOTAL		**115.288**	**309.236,97**	**309.236,97**				

RES-04

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
139	RES 4 / VPT	1.765	3.555,53	3.555,53				
140	RES 4 / VPT	2.943	5.878,71	5.878,71				

RES-04

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
141	RES 4 / VPT	2.832	5.878,71	5.878,71				
142	RES 4 / VPT	2.921	5.878,71	5.878,71				
143	RES 4 / VPT	2.978	5.878,71	5.878,71				
144	RES 4 / VPT	1.475	2.971,33	2.971,33				
145	RES 4 / VPT	1.449	2.918,96	2.918,96				
146	RES 4 / VPT	3.171	6.387,86	6.387,86				
147	RES 4 / VPT	4.033	8.124,33	8.124,33				
148	RES 4 / VPT	4.545	9.155,73	9.155,73				
149	RES 4 / VPT	5.090	10.253,61	10.253,61				
150	RES 4 / VPT	8.393	16.907,38	16.907,38				
172	RES 4 / VPT	11.633	32.144,31	32.144,31				
TOTAL		**53.228**	**115.933,86**	**115.933,86**				

RES-05

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
112	RES 5 / VL	8.352	26.944,00	22.652,00	0	4.292,00		
114	RES 5 / VL	8.352	28.672,00	24.380,00	0	4.292,00		
116	RES 5 / VL	8.683	28.377,92	24.062,30	0	4.315,62		
118	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
119	RES 5 / VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
120	RES 5 / VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
121	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
123	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
125	RES 5 / VL	11.200	31.773,90	26.018,10	0	5.755,80		
128	RES 5 / VL	8.977	27.275,90	22.759,63	0	4.516,27		
151	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
152	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
153	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
154	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
155	RES 5 / VL	2.891	6.794,38	5.782,00	0	1.012,38		
156	RES 5 / VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		
158	RES 5 / VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
159	RES 5 / VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
161	RES 5 / VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
162	RES 5 / VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		

BOCM-20130802-12

RES-05								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
163	RES 5 / VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
177	RES 5 / VL	8.151	27.321,29	21.886,62	0	5.434,67		
179	RES 5 / VL	8.151	27.387,89	21.953,22	0	5.434,67		
TOTAL		**176.933**	**462.612,80**	**375.659,15**	**13.166,00**	**73.787,65**		

TER-01								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
166a	TER 1	52.776	73.751,54			73.751,54		
166c	TER 1	51.553	72.042,46			72.042,46		
TOTAL		**104.329**	**145.794,00**			**145.794,00**		

TER-02								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
78	TER 2	13.676	45.522,06		45.522,06			
122	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
124	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
135	TER 2	13.456	51.132,80		51.132,80			
165	TER 2	8.348	26.620,38		26.620,38			
166b	TER 2	17.166	36.448,50		36.448,50			
174	TER 2	28.977	109.677,95		109.677,95			
175	TER 2	19.863	75.181,46		75.181,46			
176	TER 2	10.187	34.635,80		34.635,80			
178	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
180	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
181	TER 2	10.187	29.746,04		29.746,04			
182	TER 2	10.223	29.851,16		29.851,16			
183	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
184	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
185	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
186	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
187	TER 2	10.088	31.284,00		31.284,00			
188	TER 2	13.470	39.332,40		39.332,40			
189	TER 2	49.760	141.874,72		141.874,72			
TOTAL		**321.401**	**1.008.891,11**		**1.008.891,11**			

DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
190	Deportivo Privado	1.200.187	360.000,00					360.000,00
TOTAL		**1.200.187**	**360.000,00**					**360.000,00**

BOCM-20130802-12

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
191	Dotacional Privado_ES	2.501	625,00				625,00	
192	Dotacional Privado_ES	2.500	625,00				625,00	
193	Dotacional Privado_ES	2.454	625,00				625,00	
194	Dotacional Privado_ES	2.508	625,00				625,00	
195	Dotacional Privado	2.070	0,00				0,00	
196	Dotacional Privado	775	0,00				0,00	
197	Dotacional Privado	486	0,00				0,00	
198	Dotacional Privado	223	0,00				0,00	
199	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
200	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
201	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
202	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
203	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
204	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
205	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
206	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
207	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
208	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
209	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
210	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
211	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
212	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
213	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
214	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
215	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
216	Dotacional Privado	46	0,00				0,00	
217	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
218	Dotacional Privado	50	0,00				0,00	
219	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
220	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
221	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
222	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
223	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
224	Dotacional	45	0,00				0,00	

BOCM-20130802-12

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO Privado	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
225	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
226	Dotacional Privado	88	0,00				0,00	
228	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
229	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
230	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
231	Dotacional Privado	186	0,00				0,00	
232	Dotacional Privado	176	0,00				0,00	
233	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
234	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
235	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
236	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
237	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
238	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
239	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
240	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
241	Dotacional Privado	240	0,00				0,00	
TOTAL		**15.950**	**2.500,00**				**2.500,00**	

Artículo 3.6 Cuadro General de características.

USO	SUPERFICIE (m²)	TOTAL EDIF. (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT (m²e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m²e)
RS VÍAS PECUARIAS	100.000						
RS INFRAESTRUCTURAS	914.045						
RS EQUIPAMIENTOS	234.554						
RS V.I.S.	36.989	51.268,95 (*)	51.268,95 (*)				
RG INFRAESTRUCTURAS	648.369						
RG ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	4.797.439						
RG SERVICIOS URBANOS	361.324						
RG EQUIPAMIENTOS	500.661						
RL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	428.719						
RL SERVICIOS URBANOS	288.052						
RL EQUIPAMIENTOS	160.898						
TER 1	104.329	145.794,00			145.794,00		
TER 2	321.401	1.008.891,11		1.008.891,11			
RES 1	63.749	87.641,40	87.641,40				
RES 2	127.061	355.667,39	355.667,39				
RES 3	115.288	309.236,97	309.236,97				

BOCM-20130802-12

USO	SUPERFICIE (m²)	TOTAL EDIF. (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT (m²e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m²e)
RES 4	53.228	115.933,86	115.933,86				
RES 5	176.933	462.612,80	375.659,15	13.166,00	73.787,65		
DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO	1.200.187	360.000,00					360.000,00
DOTACIONAL PRIVADO	15.950	2.500,00				2.500,00	
TOTAL ÁMBITO:	**10.649.176**	**2.848.277,52**	**1.244.138,76**	**1.022.057,11**	**219.581,65**	**2.500,00**	**360.000,00**

* No se contabiliza como edificabilidad lucrativa

Artículo 3.7. Condicionantes de Ordenación de Volúmenes.

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Planeamiento son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

Artículo 3.8. Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Planeamiento.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las Edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

- La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

- El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

En cualquier caso, se someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la LSCM de la Comunidad de Madrid (artículos 53 y 54).

Artículo 3.9. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Planeamiento. Cumplirán las condiciones para la

BOCM-20130802-12

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 ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

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.

Los Proyectos de Urbanización contendrán como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene por objetivo general garantizar el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Las obras de urbanización deberán ser plenamente conformes con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

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 superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permisible.*
Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6. y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

El proyecto de urbanización debe cumplir la reglamentación sectorial específica en materia de Carreteras, y en particular la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento.

Artículo 3.10. Proyectos de Edificación.

BOCM-20130802-12

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.11. Proyectos de Reparcelación.

El Proyecto o los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las manzanas del presente Planeamiento, manteniéndose 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 Planeamiento tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. Normas Generales.

El presente Planeamiento dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del PGOUM que regulen aspectos ambientales.

Artículo 4.2. Protección del Medio Hidrológico.

1. Condiciones para los cauces

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.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal, en cada margen, a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros 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 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 conformidad con el artículo 51.3 del Reglamento del Domino Público Hidráulico.

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.

BOCM-20130802-12

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se presentará proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado incluirá una delimitación del dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, haciendo referencia tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la Ley de Aguas y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El ámbito cuenta con las autorizaciones necesarias para ejecutar las obras de urbanización, otorgadas con fecha 1 de agosto de 2012 (Expediente 12.964/11) y 29 de enero de 2013 (Expediente 122.222/11), que afectan a los cauces de los arroyos Valdefuentes, Valdehigueras, Valdevivar, Valdebebas y la Plata. Cabe mencionar que únicamente se encuentra en tramitación el expediente de referencia 122.178/11 referente a la actuación denominada Parque Forestal de Valdebebas que afecta a los arroyos de Valdehigueras, Zorreras y Valdevivar.

En este sentido, la Dirección General de Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid, responsable de la tramitación del expediente 122.178/11, continuará con el procedimiento iniciado y asumirá cuantas condiciones indique la Confederación Hidrográfica del Tajo para la resolución del 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 contemplará la restauración de los cauces, en especial del arroyo Valdebebas, incluyendo el tratamiento de la ribera de los arroyos para recuperar la vegetación potencial. El "Proyecto de restauración y acondicionamiento del arroyo de Valdebebas" garantizará la conservación de la vegetación de ribera, los juncales y las fresnedas asociadas al cauce y su resultado tendrá carácter vinculante.

2. Condiciones para el saneamiento.

Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces, es decir, se situarán en las zonas de servidumbre o de policía, cruzando a los cauces solo en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

BOCM-20130802-12

Para obtener la correspondiente autorización, se deberá presentar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, un proyecto suscrito por técnico competente en el que se incluya un anejo sobre los efectos sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y los efectos que sobre las zonas inundables, para periodos de retorno de cien y quinientos años, puede provocar la incorporación de caudales de las zonas a urbanizar. Se estudiarán las incidencias que previsiblemente se pueden producir aguas abajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación con las aguas residuales generadas en los ámbitos, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Artículo 4.3. Zonas verdes.

Se prohibirá 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.

El Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este deberá recoger un proyecto de reforestación y ajardinamiento para el mismo. Dicho proyecto contendrá los siguientes aspectos:

- Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.

- Con el fin de aumentar la diversidad de fauna, se emplearán, entre otras, especies vegetales autóctonas que ofrezcan recursos tróficos y refugio a la fauna autóctona.

- Asimismo se contemplará la creación de charcas y lagos en el parque, ya que potenciarán el asentamiento de diversas especies de vertebrados (anfibios, peces y reptiles) que incrementarán la diversidad faunística.

- El proyecto de ajardinamiento deberá contemplar el emplazamiento preferente de los pies afectados por las obras y que se consideren objeto de trasplante.

- Todas aquellas medidas adoptadas con carácter genérico por la normativa del Planeamiento.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

BOCM-20130802-12

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

El riego de las zonas verdes de la red local de cada uno de los ámbitos objeto de transformación se realizará con agua regenerada y se estará a lo que disponga el Canal de Isabel II Gestión, S.A. en esa materia.

Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh), tienen un régimen urbanístico específico, no regulándose por las determinaciones contenidas en las NNUU del PGOUM 97 para este uso, dado que se trata de suelos que albergan 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. La metodología seguida para su caracterización forma parte del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Su regulación se define en las siguientes disposiciones:

a) 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.

b) 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.

c) Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.

d) No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.

e) Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.

f) Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.

g) La configuración de las calles o vías limítrofes con zonas verdes que incluyen hábitats (ZVh) deben adoptar una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada, para ello:

BOCM-20130802-12

a) La rasante de las calles colindantes con suelos regulados como ZVh deberá establecerse de manera que permita 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 de la ZVh 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 4.4. Protección contra la contaminación acústica.

Se recogen como obligatorias por el Planeamiento las prescripciones que derivan de los estudios acústicos realizados que se consignan como anexos, manteniendo su propia nomenclatura:

En este sentido, deberá llevarse a cabo la implantación de la totalidad de las medidas correctoras recogidas en el estudio acústico, especialmente las recogidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de julio de 2004:

a) Se utilizará pavimento fonoabsorbente, sujeto al mantenimiento y renovación que sea necesario, en la totalidad de los tramos del viario que hayan sido objeto de modelización, desde el que se representa con el número 4 hasta el que se representa con el número 42 en el diagrama de la red viaria aportado en la documentación del Planeamiento.

b) Se adoptará la distribución asimétrica del bulevar correspondiente a los tramos 18,19, 21, 30 y 36, correspondientes a la zona de usos mixtos residencial/terciario. En las zonas 161, 163 y 165 se dispondrá el retranqueo de las plantas superiores.

c) En las fachadas más expuestas de las zonas 93, 118 y 183, como medida de protección suplementaria se incrementará en 5 dB(A) la capacidad de aislamiento de las mismas sobre lo previsto en las zonas menos críticas. Asimismo, se dispondrán sistemas de ventilación y acondicionamiento en las habitaciones colindantes a estas fachadas para conseguir que no sea imprescindible su apertura.

d) Sólo podrán tener carácter de zona verde de tipo “estancial” aquéllas que cumplan con las condiciones de las áreas de sensibilidad acústica Tipo II según lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Por tanto, las zonas verdes previstas colindantes con el Eje Aeropuerto y con la Radial 2 no podrán tener el citado carácter.

Manteniéndose las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de Julio de 2004 y actualizándolo sobre la base de las modificaciones posteriores a la emisión del mismo; se han detectado, zonas puntuales en las que el tráfico soportado por el viario interior, de acuerdo con las predicciones aportadas, podría generar

BOCM-20130802-12

ligeras afecciones acústicas. Para corregir dichas afecciones, se han propuesto una serie de medidas correctoras que resumimos a continuación:

ASFALTO SILENCIOSO

- M. C. 1- Los materiales que conformen el trazado de los tramos 6, 7 y 8 de la calle 1 y la glorieta que regula el cruce de esta vía con la calle 6 del viario interior, deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

- M. C. 2- Ídem para los tramos 8 al 12 de la calle 3 del viario interior y las glorietas intermedias.

- M. C. 3- Ídem para los tramos 2 al 7 de la calle 4 del viario interior y la glorieta que regula elcruce de esta vía con la calle 7B.

- M. C. 4- Ídem para los tramos 3 y 4 de la calle 2 del viario interior.

- M. C. 5- Ídem para los tramos 2 y 3 de la calle 18 y el tramo 4 de la calle 16 del viario interior.

MEDIDAS EN LA EDIFICACIÓN

- M. C. 6- Cuando las alineaciones de la edificación hacia la calle 1 de las zonas 10, 139, 142, 143, 144, 145, 146 y 150 superen la zona de afección señalada en el plano de zonificación acústica sus estancias más sensibles al ruido (dormitorios) deberán orientarse preferentemente hacia otras fachadas. En caso contrario, deberán contar con los sistemas de acondicionamiento de aire que hagan innecesaria la apertura de sus ventanas, de modo que el aislamiento compuesto a ruido aéreo de sus cerramientos pueda superar en todo momento los 20 dBA necesarios para que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Artículo 15 de la Ordenanza Municipal), establecidos en 35 dBA durante el período Día y 30 dBA durante los períodos Intermedios y Noche. En todo caso este aislamiento será siempre superior por aplicación de la normativa vigente y prevista de calidad de la edificación, el Artículo 13 de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88). Aún está sin aprobar el Documento Básico HR – Protección frente al Ruido, del nuevo Código Técnico de la Edificación (RD314/2006).

  El borrador de dicho documento establece unos aislamientos mínimos en función del uso de los recintos y del nivel exterior, valorado mediante el indicador Ld de la Ley 37/2003 del Ruido. Este indicador no coincide con ninguno de los establecidos en la Ordenanza Municipal, y calculados en este estudio acústico.

  Según los resultados obtenidos en este estudio, no se prevén niveles en fachada superiores a los 60 dBA Día, por lo que, según dicho borrador, los aislamientos mínimos exigidos serían inferiores a los 31 dBA, sin olvidar la salvedad hecha de la diferencia en el indicador.

- M. C. 7- Ídem para las edificaciones de la zona 167 respecto de la calle 4) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).

BOCM-20130802-12

- M. C. 8- Ídem para las edificaciones de la zona 168 y 169 respecto de la calle (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).

- M. C. 9- Ídem para las edificaciones de las zonas 118 y 158 respecto de la calle 2 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).

- M. C. 10- Ídem para las edificaciones de las zonas 120, 127 y 161 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).

- M. C. 11- Ídem para las edificaciones de las zonas 125 y 126 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).

- M. C. 12- Ídem para las edificaciones de la zona 128 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).

- M. C. 13 - Ídem para las edificaciones de la zona 163 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 20 dBA).

- M. C. 14 - Ídem para las edificaciones de la zona 158 respecto de la calle 16.

- (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).

- M. C. 15- Ídem para las edificaciones de las zonas 121 y 123 respecto de la calle 18 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).

Adicionalmente, allí donde la tipología edificatoria final lo permita, se recomienda no disponer de balcones hacia estas alineaciones ruidosas, debido tanto al exceso de ruido previsto en ellos en las horas coincidentes con mayor tráfico, como al efecto amplificador de dicho ruido que dichos elementos pueden ocasionar sobre la fachada.

Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.

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

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.

BOCM-20130802-12

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 y monumentos 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 4.6. Protección del suelo.

Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras, procedan o no de los vertederos, deberán quedar en el interior del ámbito del Planeamiento, salvo excepciones debidamente justificadas.

Los sobrantes de tierras aptas para compactar se deberán destinar a la conformación topográfica de la Casa de Campo del Este-Parque de Valdebebas a fin de disminuir la incidencia de los taludes de los vertederos en la configuración del ámbito.

Se retirará, 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 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.

Se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado.

Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.

Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio de los bienes hallados de los trabajos arqueológicos y paleontológicos y de los informes de seguimiento de la D. G. P. H se establece que el búnker aparecido debe quedar integrado en la zona ajardinada.

Artículo 4.8. Protección de la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido.

BOCM-20130802-12

La propuesta de trazado de las vías pecuarias se refleja en los planos de la ordenación del ámbito calificándose como *"Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, Uso Vías Pecuarias"*. La solución de conexión en el noreste del ámbito viene dibujada en el plano *OP.02. Calificación pormenorizada.*

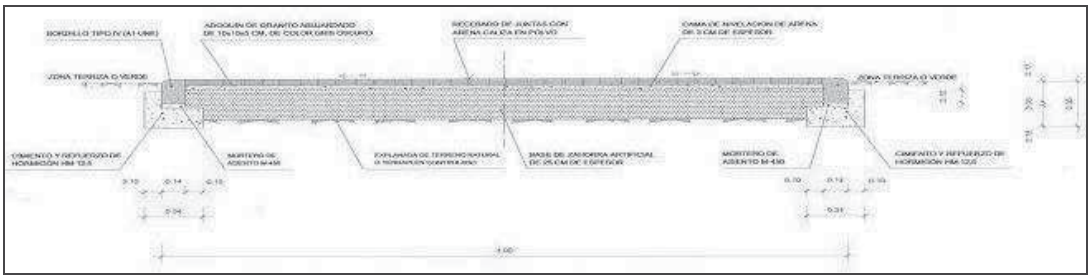
El tratamiento que se realice sobre las vías pecuarias debe ser no asfáltico. El tratamiento de los cruces con las Redes Generales se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Igualmente, y atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el uso de pavimentación distintiva no asfáltica, y la señalización claramente visible de sus límites.

Las vías pecuarias del ámbito serán acondicionadas como espacios singulares lineales constituidos por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granitos, pizarras, o cualquier otra piedra natural. 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. Las especies prioritarias a emplear serán el almendro y el olivo.

Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

El cruce de las vías pecuarias con la red viaria local se realizará en rotonda, y en paso subterráneo con la R-2

El tratamiento llevado a cabo por el Proyecto de Urbanización obtuvo el visto bueno de la Dirección General de Agricultura.



DETALLE DE PASEO INCORPORADO A VÍA PECUARIA (Cotas en metros)

No obstante, la Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento.

Artículo 4.9. Energías renovables.

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 para la producción de agua caliente sanitaria.

Artículo 4.10. Infraestructuras eléctricas.

BOCM-20130802-12

Tras la firma del correspondiente convenio, Unión Fenosa ha quedado como única empresa distribuidora de energía eléctrica en el ámbito sujeta a la regulación establecida por el Real Decreto 1955/2000 sobre actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La red de energía eléctrica de distribución interior prevista será subterránea. La red de transporte, a su paso por el Parque, para la cual el PGOUM prevé un pasillo eléctrico, deberá soterrarse.

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 integradas en la edificación.

La subestación eléctrica principal se sitúa en la manzana M-195, al Este del ámbito, previéndose la eventual implantación de una segunda subestación cuando la demanda eléctrica lo justifique en la manzana M-196, al Noreste del ámbito. Se deberá estudiar, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

La subestación eléctrica contará con los perímetros de protección que eviten la exposición de la población a las radiaciones electromagnéticas generadas por dicha infraestructura.

Con relación al diseño de ésta, y con objeto de evitar posibles derrames de aceites, la subestación eléctrica habrá de construirse estanca.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

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

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.

Para delimitar el sentido y contendido de aspectos, referidos a obras, edificación u otras materias, se ceñirán en todo a interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.1.1. 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 disposiciones contenidas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.1.2. Condiciones de cálculo de la edificabilidad de las construcciones.

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM 1997, en su Capítulo 6.5.

Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.

Determina las partes de la parcela susceptibles de ser ocupadas por la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación.

Con carácter general, la posición de la edificación queda limitada por:

. Retranqueos de diez (10) metros a parcelas de diferente uso cualificado, con la excepción de la red viaria.

. Retranqueos de diez (10) metros en linderos a zonas verdes y espacios libres, con la excepción de aquellos situadas en las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes, cuya distancia se establece en tres (3) metros.

Las distancias señaladas en los párrafos anteriores tienen carácter de mínimos, pudiendo ello suponer unos retranqueos mayores por la aplicación concurrente de las condiciones particulares establecidas en las diferentes zonas de ordenanza.

Complementariamente, las distancias señaladas en los párrafos anteriores no serán de aplicación en los casos de adosamiento de la edificación a linderos en los términos señalados en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y en el artículo 5.3.2 de las presentes.

Artículo 5.1.4. Altura de piso y altura libre de piso.

Para la altura de piso y altura libre de piso, se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 5.1.5. Altura máxima de la edificación.

Ningún obstáculo, incluidos 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

BOCM-20130802-12

iluminación, tendidos eléctricos, etc.), podrá sobrepasar, en altura, las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de Movimiento y Alturas máximas permisibles.*

En particular, la cota máxima de las edificaciones, 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.), no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y Alturas máximas permisibles.* En esta definición se incluyen además expresamente cualquier elemento definido en los art. 6.6.5 y 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, especialmente elementos auxiliares como:

e. Los conductos y chimeneas así como las antenas de los sistemas de telecomunicaciones.

f. Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de los edificios.

1. Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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.

Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

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 evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización. En caso de contradicción con la propia normativa urbanística y/ó 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.

Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, o de sus modificaciones en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado APE.16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

BOCM-20130802-12

Cada parcela tendrá una servidumbre por eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura como consecuencia de la limitación de altura recogida en el plano *OP.04 Áreas de Movimiento y Alturas máximas permisibles.*

Artículo 5.1.6. Servidumbres aeronáuticas respecto de humos y refugios de aves en libertad.

Las instalaciones previstas en el Planeamiento no podrán emitir humo, polvo o niebla que interfieran en la navegación aérea.

En este sentido, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá establecer servidumbres aeronáuticas con respecto de aquellas instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves en las proximidades de los aeródromos, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad
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 evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 5.1.7. Servidumbres aeronáuticas respecto de emisores o dispositivos radioeléctricos.

Se imponen las servidumbres siguientes:

- Será necesario el consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, aun cuando cumpla con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

- Si una vez instalado el emisor o dispositivo, a que se refiere el apartado a) de este artículo, 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.

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 evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 5.1.8. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

a) Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

b) Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

BOCM-20130802-12

c) Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

d) Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

e) No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

f) Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.

g) Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

h) Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

i) Se deberán tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

Artículo 5.1.9. Afecciones y servidumbres derivadas de las carreteras.

a) Se hace referencia a las zonas de protección del viario, las líneas límites de edificación y las distintas limitaciones a los usos en el plano OP-05 afecciones y servidumbres.

b) Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG de Carreteras

c) 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.

d) La publicidad a instalar que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

e) Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

f) En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo

BOCM-20130802-12

ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera**".**

Artículo 5.2. Condiciones estéticas por usos y tipologías.

Las siguientes condiciones se consideran orientativas. Sí son vinculantes las condiciones estéticas del PGOUM, recogidas en el artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas.

A. USO RESIDENCIAL

FACHADAS:

No se fijan condiciones para la composición general de las fachadas, para el tamaño y proporción de los huecos y macizos, quedando libres al buen criterio del proyectista.

COLOR:

Los materiales de fachadas deberán ser de colores claros en la gama del blanco-gris-crema-beige-siena-marrón claro, en una proporción de al menos el 80 % de la superficie, quedando el 20 % restante a libre elección.

MATERIALES:

Se aceptará cualquier material de calidad conocida y comprobada (ladrillo, prefabricados de hormigón (salvo bloques), morteros monocapa, aplacados de piedra, etc.), rechazándose los que requieran un mantenimiento periódico posterior (enfoscados pintados, etc.).

CARPINTERÍAS:

Las carpinterías exteriores podrán ser de color blanco, gris, marrón, verde oscuro, o granate o, si fueran de aluminio, anodizadas en su color natural o bronce.
Las ventanas serán batientes u oscilo-batientes, de apertura hacia el interior de los locales. Las puertas-ventanas de salida a terrazas sí podrán ser correderas.

PERSIANAS:

El color de las persianas será uno de los que se permite para las carpinterías o uno de los incluidos en la gama señalada para los paramentos.

VIDRIOS:

Los vidrios de las carpinterías exteriores serán transparentes o con protección solar, prohibiéndose los tintados o reflectantes. El acristalamiento tendrá el espesor suficiente para garantizar la atenuación acústica exigida. El despiece de las carpinterías y la apertura de las ventanas permitirán el perfecto mantenimiento y limpieza de los vidrios desde el interior de la vivienda.

TERRAZAS:

BOCM-20130802-12

Las terrazas podrán ir cerradas por petos de fábrica o por barandillas. En este último caso el canto de la losa de la terraza no podrá superar los 20 cm. Las barandillas podrán ser de acero lacado, madera y/o vidrio pero no de aluminio.

MIRADORES:

Se autoriza la colocación de miradores acristalados cerrados, aislados o agrupados en vertical a lo largo de varias plantas siempre que estén acristalados de suelo a techo, en todo su perímetro. El canto de la losa del mirador no podrá superar los 20 cm de espesor. Los capialzados de las persianas serán interiores, no pudiendo sobresalir con respecto a los planos acristalados.

TENDEDEROS:
Se podrán disponer tendederos en las fachadas siempre que se incorporen los elementos adecuados (vidrios translúcidos, celosías, etc.) que eviten la visión de su contenido desde el exterior.

TOLDOS:

Los toldos que se dispongan serán preferentemente idénticos en toda la promoción de viviendas. Los toldos estarán colocados de tal manera que cuando se encuentren recogidos no sobresalgan del perímetro de la edificación.

INSTALACIONES:

No se admiten tuberías vistas superpuestas a los planos de fachada. Las acometidas de gas a las viviendas se dispondrán en canaletas registrables y ventiladas, integradas en el diseño general de la fachada. Las bajantes quedarán ocultas en toda su longitud en el interior de las edificaciones.

Con respecto a las máquinas climatizadoras se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU).

CUBIERTAS:

Las cubiertas se ordenarán como si se tratara de una fachada más de tal manera que no desentonen con el resto de la edificación.

Las cubiertas de los edificios de viviendas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de 40º. Para estas últimas se permite utilizar cualquier material de calidad que no requiera una conservación o sustitución periódica (impermeabilizaciones asfálticas, etc.).

Se cuidarán especialmente las vistas que, desde el espacio público y desde las construcciones cercanas más elevadas, se puedan tener sobre los elementos de las cubiertas. En este sentido, se tendrán que emplear petos -integrados en la composición general de las fachadas- o celosías para ocultar las maquinarias e instalaciones alojadas sobre las cubiertas. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto básico.

LOCALES COMERCIALES:

BOCM-20130802-12

En el caso de que el proyecto general del edificio contemple el diseño de la fachada en planta baja comercial, el adjudicatario del local tendrá que respetar los huecos propuestos y estará obligado a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.

Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja el adjudicatario del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda quedando libre para elegir composición y materiales.

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

El tratamiento de la parcela (urbanización, jardinería) y de los elementos que en ella se dispongan (cerramientos, construcciones auxiliares, etc.) deberá corresponderse con la calidad y diseño del edificio principal que acoge.

El proyecto de ejecución deberá detallar la topografía resultante de los movimientos de tierras, el aspecto de los elementos construidos (vallas, garitas, piscinas, etc.) y todos los elementos de la jardinería (praderas, tapizantes, plantas arbustivas y árboles).

A tal efecto se recomienda que el paisajismo de los espacios libres sea responsabilidad de un técnico competente que tenga la capacidad de proponer un modelado expresivo del terreno, de elegir las especies vegetales y los materiales de la urbanización más adecuados.

Los cerramientos de la parcela no podrán exceder 2,20 m de altura. El zócalo no podrá tener una altura superior a 0,90 m, estará constituido por un muro macizo con un mínimo de 25 cm de espesor y será de un material que no necesite mantenimiento posterior.

Sobre él zócalo se podrán disponer vallados constituidos por elementos de cerrajería pintada al horno o por piezas de madera tratada. Se prohíben los cerramientos de malla.

En el caso de existir promociones con cerramientos en planta baja todos ellos serán del mismo modelo y color.

B. USO TERCIARIO-COMERCIAL

B1. EDIFICIOS DE OFICINAS Y HOTELES:

FACHADAS Y CUBIERTAS:

Se estimulará una arquitectura de calidad y representativa. Todas las fachadas del edificio serán de la misma calidad constructiva no existiendo paramentos que desmerezcan al conjunto.

Los alzados y detalles de las fachadas y medianerías, incluidos en el proyecto de ejecución, reflejarán la totalidad de los elementos que se van a instalar sobre ellas o sobre la cubierta. Las instalaciones sobre la cubierta quedarán ocultas a la visión desde la vía pública mediante la utilización de cuerpos ciegos o celosías que las envuelvan a excepción de aquellas en las que las instalaciones formen parte del propio proyecto.

BOCM-20130802-12

Se recomienda que las fachadas incorporen partes ciegas y partes transparentes, de tal manera que su visión desde el exterior no sea la de un plano homogéneo de vidrio de un solo color. En este supuesto las partes opacas pueden ser de cualquier material de calidad comprobada y que no requiera mantenimiento periódico posterior a su instalación.

Los vidrios no serán de espejo aunque podrán tener un cierto grado de reflexión.

PARQUE EMPRESARIAL:

Para los proyectos que consideren la construcción de varios edificios de oficinas formando un conjunto o parque empresarial se exigirá para la totalidad de la actuación una unidad y homogeneidad de la arquitectura, no aceptándose propuestas con volumetrías o materiales disonantes entre sí.

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

El tratamiento de la parcela (urbanización, jardinería) y de los elementos que en ella se dispongan (cerramientos, construcciones auxiliares, etc.) deberá corresponderse con la calidad y diseño del edificio principal que acoge.

El proyecto de ejecución deberá detallar la topografía resultante de los movimientos de tierras, el aspecto de los elementos construidos (vallas, garitas, piscinas, etc.) y todos los elementos de la jardinería (praderas, tapizantes, plantas arbustivas y árboles).

A tal efecto se recomienda que el paisajismo de los espacios libres sea responsabilidad de un técnico competente que tenga la capacidad de proponer un modelado expresivo del terreno, de elegir las especies vegetales y los materiales de la urbanización más adecuados.

Los cerramientos de la parcela no podrán exceder 2,20 m de altura. El zócalo no podrá tener una altura superior a 0,30 m, estará constituido por un muro macizo con un mínimo de 25 cm de espesor y será de un material que no necesite mantenimiento posterior.

Sobre él zócalo se podrán disponer vallados constituidos por elementos de cerrajería pintada al horno, por piezas de madera tratada o vidrios. Se prohíben los cerramientos de malla de simple torsión.

RÓTULOS:

Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas, pero sí adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones.

Se autoriza la construcción de elementos que enlacen dos o más edificios dentro de la misma parcela tales como pérgolas, marquesinas, pasarelas, etc. y dentro del sólido capaz definido dentro de la parcela, esto es, dentro del área de movimiento.

B2-EDIFICIOS PARA EL COMERCIO Y OCIO

CALIDAD DEL CONJUNTO: EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

BOCM-20130802-12

Los edificios del comercio tienen una presencia notable en el paisaje urbano. Por tal motivo se exigirá que la documentación gráfica del proyecto refleje todos los elementos de la intervención: edificios, edificaciones auxiliares, urbanización, jardinería, rótulos, mástiles, estructuras ligeras, mobiliario urbano, etc., de tal manera que se pueda valorar, en su conjunto, la calidad de las piezas construidas y de los espacios libres.

Especialmente en el caso del gran comercio (grandes superficies) se exigirá que todos los volúmenes edificados, las fachadas y las cubiertas tengan un tratamiento de calidad.

Los paramentos exteriores de los edificios serán de materiales que no requieran un mantenimiento periódico.

El tratamiento de los espacios libres de la parcela tendrá que resolverse con una urbanización de calidad. En el caso de existir viario interior o áreas de aparcamiento, se emplearán materiales diferentes para cada uno de los usos: bandas de aparcamiento, calzadas, aceras, etc. En el ámbito de las áreas de aparcamiento se plantarán árboles de primera magnitud con una densidad mínima de un árbol cada 90 m².

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

Artículo 5.3. Condiciones generales de la parcelación.

Se regulan a continuación las condiciones generales que deben regir la parcelación propuesta en el Proyecto de Reparcelación:

Artículo 5.3.1. Edificabilidad resultante.

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma ordenanza de uso podrá distribuirse directamente a través del Proyecto de Reparcelación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media.

Artículo 5.3.2. Posicionamiento sobre linderos laterales.

Las condiciones de posicionamiento sobre linderos laterales serán:

1º. Las que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes con los criterios establecidos en el artículo 6.3.13.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2º. En parcelas para las que el Proyecto de Reparcelación defina condiciones específicas de posicionamiento de la edificación sobre alguno de sus linderos laterales, se aplicarán los siguientes criterios para los linderos afectados:

4. Si hay acuerdo entre propietarios sobre las condiciones de posición de la edificación, se aplicará lo especificado en el punto 1ª.

BOCM-20130802-12

5. En caso de no existir acuerdo, cualquier propietario podrá, unilateralmente y sin justificación previa, ubicar la edificación sobre el lindero afectado por el Proyecto de Reparcelación con un fondo máximo de adosamiento de 24 metros, medidos desde la alineación, con independencia de los usos de las parcelas involucradas.

Para parcelas cuyo coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta sea superior a 3,50 m^2e/m^2s, no se establece fondo edificable. Esta misma condición será de aplicación a parcelas con linderos laterales colindantes con las anteriores.

Las medianerías deberán tener en cualquier caso tratamiento de fachada terminada.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 5.4. Condiciones generales.

1. En el ámbito del Planeamiento será de aplicación el contenido del PGOUM con las mayores precisiones establecidas en estas Normas. Se estará, en cuanto a definiciones y resto de consideraciones, a lo previsto en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Planeamiento.

3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en cualificado, compatible y prohibido. Se consideran prohibidos y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de cada Zona de Ordenanza.

Esta clasificación desarrolla la clasificación de usos del PGOUM en el Capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas. Su definición precisa es la recogida en el artículo 7.2.3. de las mismas. A los efectos de las condiciones generales de los usos compatibles se estará a lo prescrito en la sección segunda, artículos 7.2.7. y 7.2.8.

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

Artículo 5.5. Usos pormenorizados.

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

- Residencial colectiva
- Residencial para viviendas públicas (V.I.S.)
- Servicios terciarios
- Dotacional deportivo privado
- Dotacional privado
- Equipamientos y dotaciones no deportivas
- Espacios libres, parques y jardines
- Red viaria
- Servicios infraestructurales

BOCM-20130802-12

- Vías pecuarias

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en este epígrafe, deberán entenderse como aparecen definidos en el *Título 7 Régimen de los usos* de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Asimismo, y conforme al artículo 36 de la LSCM, se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes infraestructurales, equipamientos y servicios públicos 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. Asimismo, desde el punto de vista funcional, se distinguen los siguientes sistemas de redes:

REDES DE INFRAESTRUCTURAS	RED DE COMUNICACIONES
	RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES
	RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS
REDES DE EQUIPAMIENTOS	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
RED DE SERVICIOS	RED DE SERVICIOS URBANOS
	RED DE VIVIENDAS PUBLICAS

Artículo 5.5.1. Uso residencial.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   d. Clase vivienda: se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.1. y siguientes del Capítulo 7.3. del Título 7 del PGOUM.

   e. Clase residencia comunitaria: se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.1. y 7.3.11. del Capítulo 7.3. del título 7 del PGOUM.

Artículo 5.5.2. Uso de garaje-aparcamiento.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes – aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

BOCM-20130802-12

e. Aparcamiento público (Pb)

f. Aparcamiento privado (Pv)

g. Aparcamiento mixto (Pb+Pv)

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.5.1. y siguientes del Capítulo 7.5. del Título 7 del PGOUM, al cumplimiento de los estándares legales mínimos y a las siguientes condiciones:

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Planeamiento establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por la LSCM o el planeamiento general serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Planeamiento.

2. Serán, en todo caso, preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Planeamiento, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.

3. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante en los espacios libres deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento, alcorques y arbolado.

3. Como regla general, sin perjuicio de condiciones más específicas, es de obligado cumplimiento en zonas dedicadas a usos distintos de las redes públicas el estándar de la LSCM de la Comunidad de Madrid de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, redondeado al alza.

Artículo 5.5.3. Uso de servicios terciarios.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Desde el punto de vista urbanístico y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas

b) Hospedaje

c) Comercial

d) Terciario recreativo

BOCM-20130802-12

e) Otros servicios terciarios

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.6.1. y siguientes del Capítulo 7.6. del Título 7 del PGOUM.

3. Se incluye expresamente el uso Grandes Superficies Comerciales, atendiendo a la definición y determinaciones contenidas en el artículo 7.6.7. apartado 3 del PGOUM.

Las Grandes Superficies Comerciales que por su superficie no tengan la consideración de Gran Establecimiento no estarán sometidas al procedimiento de Plan Especial regulado en el Título 5 de las Normas del PGOUM, en lo referente a la concesión de licencias del uso propiamente dicho, según las determinaciones contenidas en el artículo 7.6.7. apartado 5 de dichas Normas.

Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado.

DEFINICIÓN:

1. El uso dotacional privado corresponde a la provisión de servicios singulares a la colectividad por instituciones o agentes privados. A efectos del presente planeamiento, sólo se pormenorizan de forma específica las siguientes ordenanzas de uso:

- Deportivo privado.

- Dotacional privado (Estaciones de Servicio, Centros de Transformación, Centros de Reflexión, Subestación Eléctrica y Estación de Regulación y Medida de gas).

-

Artículo 5.5.5. Uso dotacional de servicios colectivos.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

c. Zonas verdes

d. Deportivo

e. Equipamiento

BOCM-20130802-12

f. Servicios públicos

g. Servicios de la Administración Pública

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.7.1. del Capítulo 7.7, y Capítulo 7.12 del Título 7 del PGOUM.

Artículo 5.5.6. Uso dotacional de servicios infraestructurales.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a) Abastecimiento de agua

   b) Saneamiento

   c) Telefonía

   d) Residuos sólidos

   e) Otros servicios infraestructurales

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.13.1. y siguientes del Capítulo 7.13. del Título 7 del PGOUM.

Artículo 5.5.7. Uso dotacional para la vía pública.

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

2. Para su clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 7.14.1. y siguientes del Capítulo 7.14 del Título 7 el PGOUM 1997.

Artículo 5.5.8. Uso dotacional para el transporte ferroviario.

DEFINICIÓN:

BOCM-20130802-12

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:

   a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
   b) La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación de ferrocarril.

   c) La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas Normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

   Para su aplicación y resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15. del Título 7, artículos del 7.15.1 al 7.15.16 del PGOUM 1997.

Artículo 5.5.9. Uso vías pecuarias.

DEFINICIÓN:

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo el tránsito ganadero. Asimismo, 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 Valdebebas y las infraestructuras de transporte mediante pasillos medioambientales.
Aplicación:

- El tratamiento que se realizará sobre las vías pecuarias será no asfáltico. Las vías pecuarias del ámbito serán acondicionadas como parques lineales constituido por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granito, pizarras o cualquier otra piedra natural. 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 periodo estival. Las especies prioritarias a utilizar serán el almendro, olivo, árbol del paraíso, etc. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

BOCM-20130802-12

- Todos los instrumentos de desarrollo del ámbito y subámbitos serán remitidos a la Dirección General de Agricultura para que emita el preceptivo informe en materia de Vías pecuarias.

Artículo II. TITULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

SECCIÓN 2.01 CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 6.1. Definición y aplicación.

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.

2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del PGOUM. Para ello, se establece como norma zonal de referencia la correspondiente a la *Zona 5: Edificación en bloques abiertos* del PGOUM 1997.

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

Artículo 6.2. Obras admisibles.

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación contempladas en las Secciones segunda y tercera del Título I del PGOUM y la presente Normativa.

2. Se permiten las obras de edificación en las clases recogidas en el artículo 1.4.7. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

3. 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 PGOUM.

Artículo 6.3. Definición de zonas.

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las zonas o manzanas reguladas en el artículo 4.11 de las presentes Normas Urbanísticas, delimitadas en el plano *OP.02 Calificación pormenorizada*.

A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará a lo regulado en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 6.4. Planeamiento de desarrollo.

En el presente documento se delimitan dos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, de manera específica, que son:

- Ampliación Recintos Feriales. Parcela 016.

- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130802-12

Las determinaciones del segundo, Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid afectan a las parcelas 006 y 007, están incorporadas a la presente ordenación pormenorizada, y se incluyen en la documentación como anexo.

Asimismo, ante la posibilidad de que sean presentados proyectos singulares en determinadas manzanas o parcelas estratégicas, se posibilita la modificación de las condiciones urbanísticas de dichas manzanas mediante la redacción de Planes Especiales.

Para todo aquello que afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Los dos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán generar una petición de informe a la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a los ámbitos delimitados, con las condiciones particulares de desarrollo.

BOCM-20130802-12

PLAN ESPECIAL "AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES"

PARCELAS 006 y 007	
Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	500.000 m²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Red General de Equipamiento Social. Recinto Ferial.
Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	0,5
Edificabilidad máxima:	250.000 m²
Usos compatibles:	Según NN.UU. del PGOUM (Título 7, capítulo 7).
Usos prohibidos:	A definir por el Plan Especial
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	A definir por el Plan Especial

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

- Ordenar el desarrollo de la Ampliación de los Recintos Feriales, definiendo el uso principal y los usos compatibles con el mismo, distribuyendo las superficies de éstos y disponiendo los volúmenes de edificación necesarios.
- Resolver el contenido de los espacios libres, en particular la relación entre espacios ajardinados o arbolados y espacios de movilidad, incluyendo los aparcamientos. Configurar la red de espacios libres en continuidad con el sistema de accesos.
- Plantear y resolver, en su caso, la conexión interna con los Recintos Feriales existentes, sobre o bajo la autopista M-11, (antigua A-10) tanto para peatones como para un posible transporte de capacidad media.

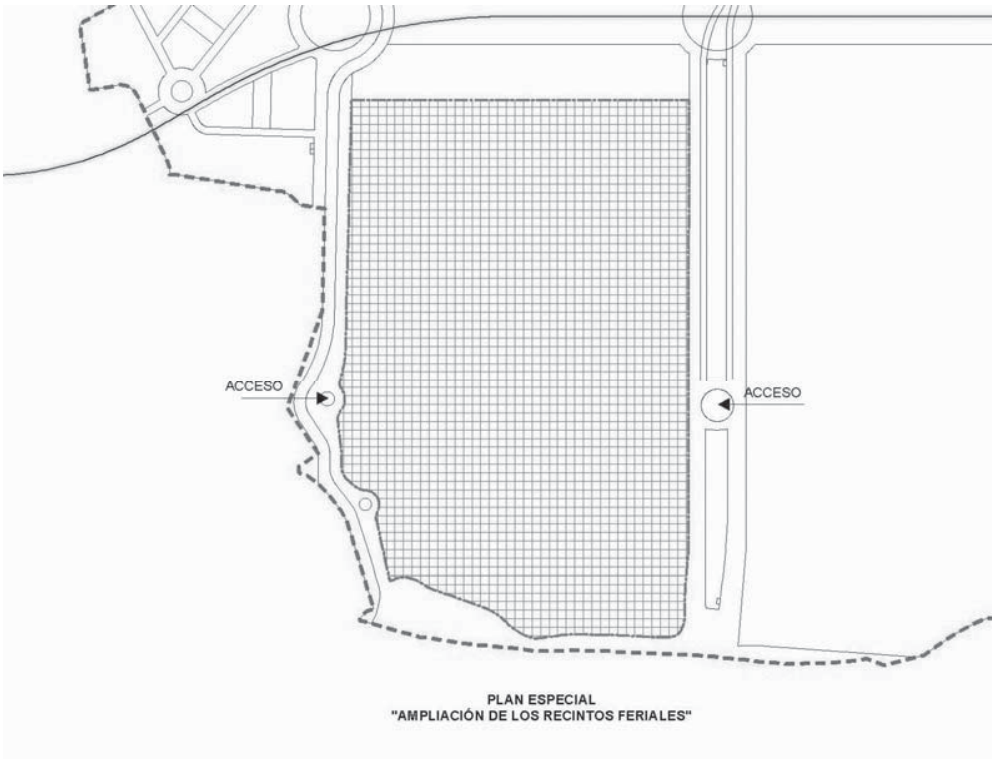
OBSERVACIONES:

- Se obliga al traslado y transplante de todos los pies arbóreos catalogados existentes afectados por la construcción a las zonas verdes resultantes.
- Se garantizará mediante la distancia adecuada a las edificaciones, que se cumpla lo dispuesto en el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, tanto en los niveles de inmisión y emisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K.
- Se deberán llevar a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimiento de tierra.
- La edificación respetará las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección establecidas en la Ley 25/88 de Carreteras y su correspondiente Reglamento

BOCM-20130802-12

PLAN ESPECIAL "AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES"

PARCELA 016



PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"

BOCM-20130802-12

Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	202.386 m²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales y Servicios de la Comunidad de Madrid: - Gran Equipamiento Administrativo - Intercambiador de Transportes
Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	1,5
Edificabilidad máxima:	303.577 m²
Usos compatibles:	Según NN.UU. del PGOUM (Título 7, capítulo 7).
Usos prohibidos:	A definir por el Plan Especial
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	A definir por el Plan Especial

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

- Ordenar el desarrollo del ámbito definiendo los usos en las ubicaciones de referencia indicadas en el plano adjunto (1A Gran Equipamiento Administrativo, 1B Intercambiador) y los usos compatibles con los mismos, distribuyendo las superficies de éstos y disponiendo los volúmenes de edificación necesarios.
- Se recomienda la permeabilidad de la solución adoptada mediante conectores peatonales que den continuidad a la trama urbana colindante.
- Garantizar el acceso directo desde la Estación de Cercanías tanto al Gran Equipamiento Administrativo como al Intercambiador.
- Resolver el contenido de los espacios libres, en particular la relación entre espacios ajardinados o arbolados y espacios de movilidad, incluyendo los aparcamientos.

OBSERVACIONES:

5. Se garantizará mediante la distancia adecuada a las edificaciones, que se cumpla lo dispuesto en el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, tanto en los niveles de inmisión y emisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K.
6. Se requerirá informe de Aviación Civil (en cuanto a las alturas máximas de la edificación).
7. Se deberán llevar a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimiento de tierras.
8. La urbanización se hará de forma que tenga en cuenta la del resto del ámbito.

BOCM-20130802-12

PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"



BOCM-20130802-12

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 6.5. Condiciones particulares de la ordenanza del uso residencial (RES).

Corresponde a tipos edificatorios colectivos en bloque abierto con alturas variables. Se propicia un grado de vinculación de la edificación sobre la alineación, permitiéndose la posibilidad de que llegue a configurar manzanas cerradas preferentemente con aberturas.

Uso cualificado: es el residencial, en régimen libre (VL) o con protección pública (VPP) según lo especificado en el plano *OP.02 Calificación pormenorizada* y los cuadros de edificabilidades y usos incorporados en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.5.1. Clasificación en grados.

Se definen cinco grados de ordenanza:

Grado RES-01: Se incluye en este grado el remate del Encinar de los Reyes y una manzana en el Barrio de Las Cárcavas. que marca la transición entre la edificación existente y el frente del Parque Forestal, constituido por una hilera de manzanas calificadas como RES-04. La parcelación o el posible proyecto unitario distribuirá la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro plantas más ático retranqueado.

Grado RES-02: Configura una volumetría libre que favorece la variedad en la escena urbana, permitiéndose la edificación desde en bloque abierto hasta en manzana cerrada con viviendas en crujía simple o doble. Se regula, no obstante, la posición de la edificación en relación con la alineación oficial con objeto de configurar calles con fachadas sensiblemente alineadas con el viario que, complementariamente, liberen los fondos de las parcelas propiciando estructuras interiores complejas.

Grado RES-03: Corresponde a manzanas destinadas a viviendas en régimen de protección pública (VPO). Similar al RES-02, forma manzanas sensiblemente cerradas con alta ocupación y edificabilidad.

Grado RES-04: Incluye las manzanas destinadas a viviendas en régimen de precio tasado (VPT). Configura el cierre del Barrio de Las Cárcavas formando una secuencia de bloques compactos de cuatro alturas con alta ocupación y edificabilidad y con una limitada altura de cornisa, adecuadamente espaciados con objeto de permitir la visión lejana entre ellos.
Existe una manzana asignada a este grado en el nuevo Barrio de Valdebebas (M-172) que se regirá por lo dispuesto para el grado RES-03.

Grado RES-05: Se trata del grado más general de esta ordenanza. Basado en el grado RES-02, se diferencia de este en el régimen de usos, que en este caso es mixto, con usos cualificados terciarios además del residencial, situados en plantas inferiores o en soluciones volumétricas específicas.

Artículo 6.5.2. Condiciones de parcelación.

BOCM-20130802-12

Se fija en 2.000m² la dimensión de la parcela mínima para todos los grados excepto para el RES-04 en el que queda establecida en 1.000m^2.

Las parcelas resultantes tendrán formas sensiblemente regulares, preferentemente rectangulares cuando lo sea la manzana o zona originaria, siendo obligatorio que los linderos laterales sean siempre perpendiculares a alineación. Se fija un frente mínimo de alineación de catorce (14) metros.

Artículo 6.5.3. Condiciones de volumen.

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos aplicables en cada caso y una altura máxima de la misma, limitada por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo rasante, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada zona, según la asignación parcela a parcela llevada a cabo por el Proyecto de Reparcelación.

Sobre el volumen así definido, se definen las siguientes normas básicas para la presente ordenanza:

ADOSAMIENTO A LINDEROS

Se definen los adosamientos a linderos laterales en el artículo 5.3.2de las presentes Normas Urbanísticas.

ÁTICOS

Se permiten áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros de la fachada principal respecto de los linderos laterales, y con una longitud mínima de tres (3) metros. En cualquier caso, se estará a lo regulado en el Capítulo 6.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

En el caso de adosamiento de la edificación a linderos, se aplicará lo establecido en el epígrafe 6.6.15.8.c) de las Normas Urbanísticas del PGOUM para la tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras, permitiéndose no retranquear los áticos a los linderos laterales.

TORREONES

Se permiten torreones regulados según lo especificado en el Capítulo 6.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

PATIOS ABIERTOS A FACHADA

Se permiten patios abiertos a fachada por encima de la planta primera, con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros de la fachada principal respecto de los linderos laterales, y con una longitud mínima de tres (3) metros.

BOCM-20130802-12

SITUACIÓN DE LA PLANTA BAJA

Se estará a lo dispuesto en el epígrafe 6.6.15.b) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CHAFLANES

En parcelas de esquina, se permiten chaflanes dispuestos de manera perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente mínimo de cuatro (4) metros.

TRATAMIENTO DE MEDIANERAS AL DESCUBIERTO

En el caso de que por las condiciones de volumen determinadas por el presente Planeamiento como resultado de la aplicación de las anteriores condiciones quedaran medianeras al descubierto las mismas deberán tener el tratamiento de fachadas.

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA

No se establecen limitaciones a la longitud de las fachadas de los edificios.

Artículo 6.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

La ocupación sobre rasante queda definida por el área de movimiento de la edificación según queda regulada en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
La edificación bajo rasante, en las condiciones de uso previstas, podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Para las plantas bajo rasante, se estará, en todos los grados, a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 6.5.5. Condiciones de edificabilidad.

Se establecen en valor absoluto, de acuerdo con el Cuadro de Edificabilidades, para cada manzana.

Artículo 6.5.6. Condiciones de posición de la edificación.

Para las parcelas correspondientes a los Grados RES-2, RES-3 y RES-5, se dispone una línea de edificación vinculante a la alineación oficial en cada vía pública a la que tengan frente. Asimismo, se establece un mínimo de ocupación del 25% de dichas líneas de edificación vinculante.

En el caso de parcelas colindantes con usos cualificados distintos (excepto con la red viaria) se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros en todos los casos con la excepción de las manzanas colindantes con las zonas verdes y espacios libres situadas en Las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes cuya distancia se ha establecido en tres (3) metros.

Para las plantas bajo rasante, se estará, en todos los grados, a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela.

BOCM-20130802-12

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación o, en caso de estar referida a la separación entre edificios que no guarden continuidad física, por la mayor de sus alturas de coronación.

Los volúmenes dentro de una misma parcela deberán estar separados una distancia H, pudiendo reducirse justificadamente hasta un valor no inferior a 2H/3, respetando para las parcelas correspondientes a los Grados RES-2, RES-3 y RES-5 el valor mínimo de 20 m, y garantizándose, en cualquier caso, una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Los volúmenes que den frente al lindero deberán separase del mismo una distancia de H/2, excepto en aquellos casos en los que se produzca un posicionamiento de la edificación sobre los linderos laterales, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 5.3.2 de las presentes Normas. El espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante, admitiéndose que estas no sean enteramente subterráneas. Para establecer el carácter de planta bajo rasante en estos casos, se considerará como rasante del terreno en contacto con la edificación la resultante de unir en línea recta las rasantes de las alineaciones de las manzanas en los puntos en que éstas se cortan con el lindero o con su prolongación, permitiéndose que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia máxima de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de dicha rasante, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.15.3 de las NN.UU del PGOUM.

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS MANZANAS CON FRENTE AL PARQUE URBANO.

Para las manzanas M-106, M-108, M-110, M-112, M-114, M-116, M-125, M-126, M-127, M-128, M-177 y M-179, se delimita un área de movimiento de la edificación configurada como sigue:

- En las plantas baja y primera, no se limita el fondo máximo edificable.

- En las plantas segunda y siguientes, se definen fondos máximos edificables de treinta (30) metros desde la alineación a que dé frente en la calle C-07B (hacia el Parque Urbano) y de dieciséis (16) metros en el resto de alineaciones.

Asimismo, para las manzanas citadas, se establece para las plantas superiores a la primera un mínimo de ocupación de la alineaciones vinculantes del 75% en la calle C-03 y un máximo del 75% en la calle C-07B (frente al Parque Urbano). Las citadas calles se identifican en el plano RP. 01, "*Red Viaria*".

Para lo no regulado en el presente artículo, será de aplicación lo establecido en el Artículo 8.5.6. Posición de la Edificación (N-2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS PARCELAS M163 Y M136:

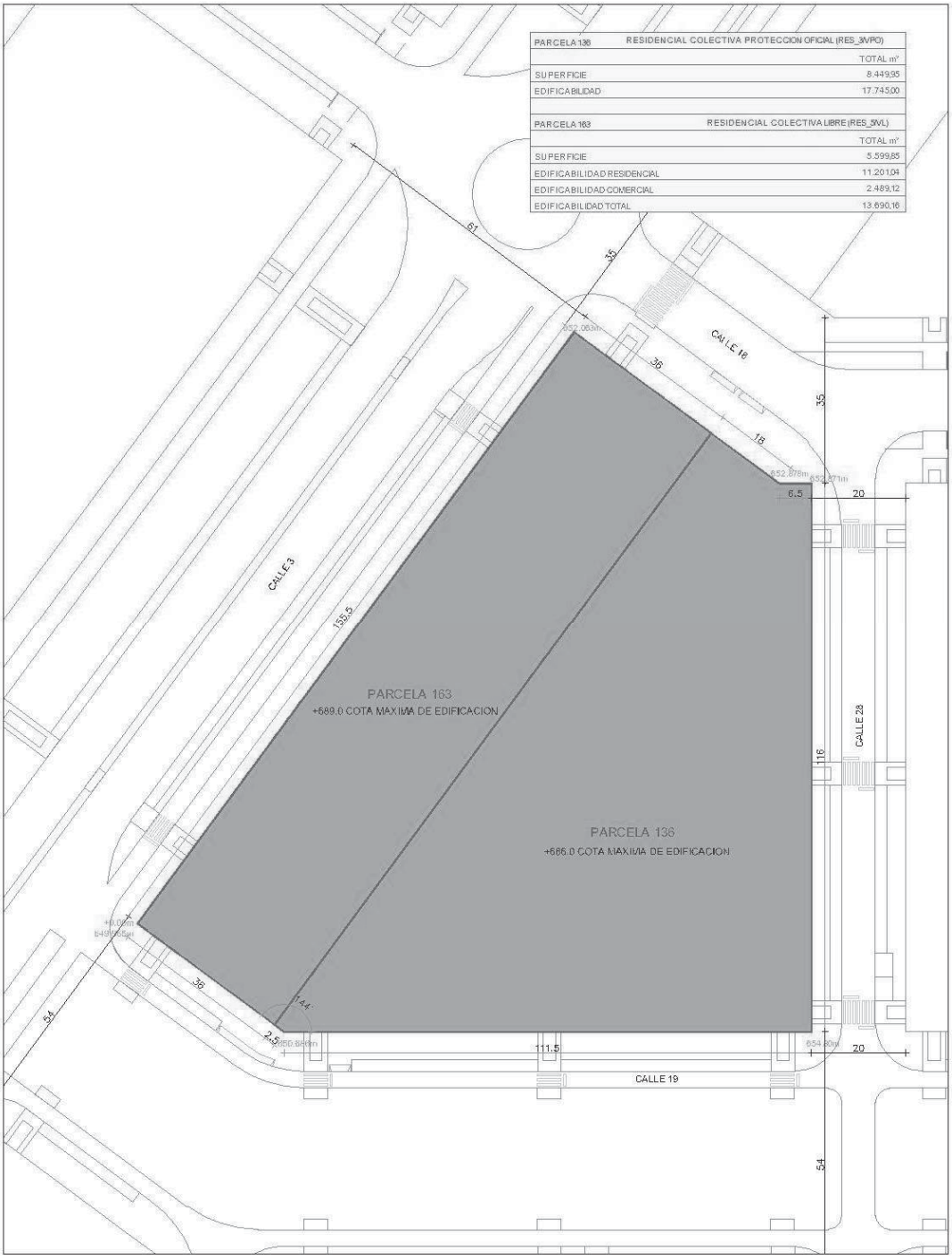
Los volúmenes de la parcela deberán estar separados una distancia no inferior a 2H/3, garantizándose en cualquier caso, una correcta iluminación y asoleo en la fachada sur de cada edificio en el solsticio de invierno.

BOCM-20130802-12

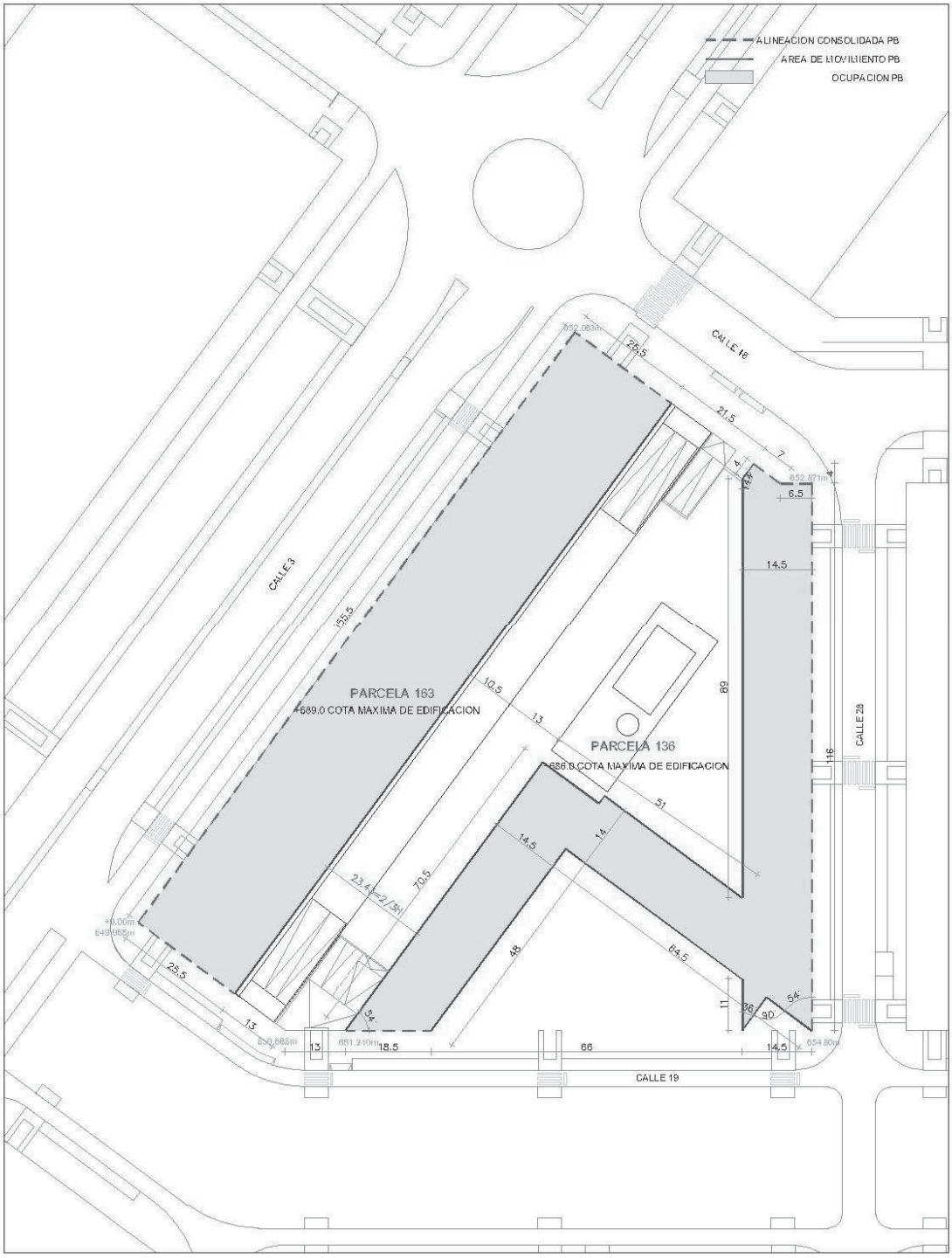
No será de aplicación la condición de mantener un 25% de ocupación de la línea de edificación vinculante a la alineación oficial en el plano de fachada de la calle 19.

Se elimina el retranqueo de H/2 para la edificación respecto al eje de calle 28, permitiendo posicionar el edificio en la alineación y fijando una separación a eje de calle de 10m.

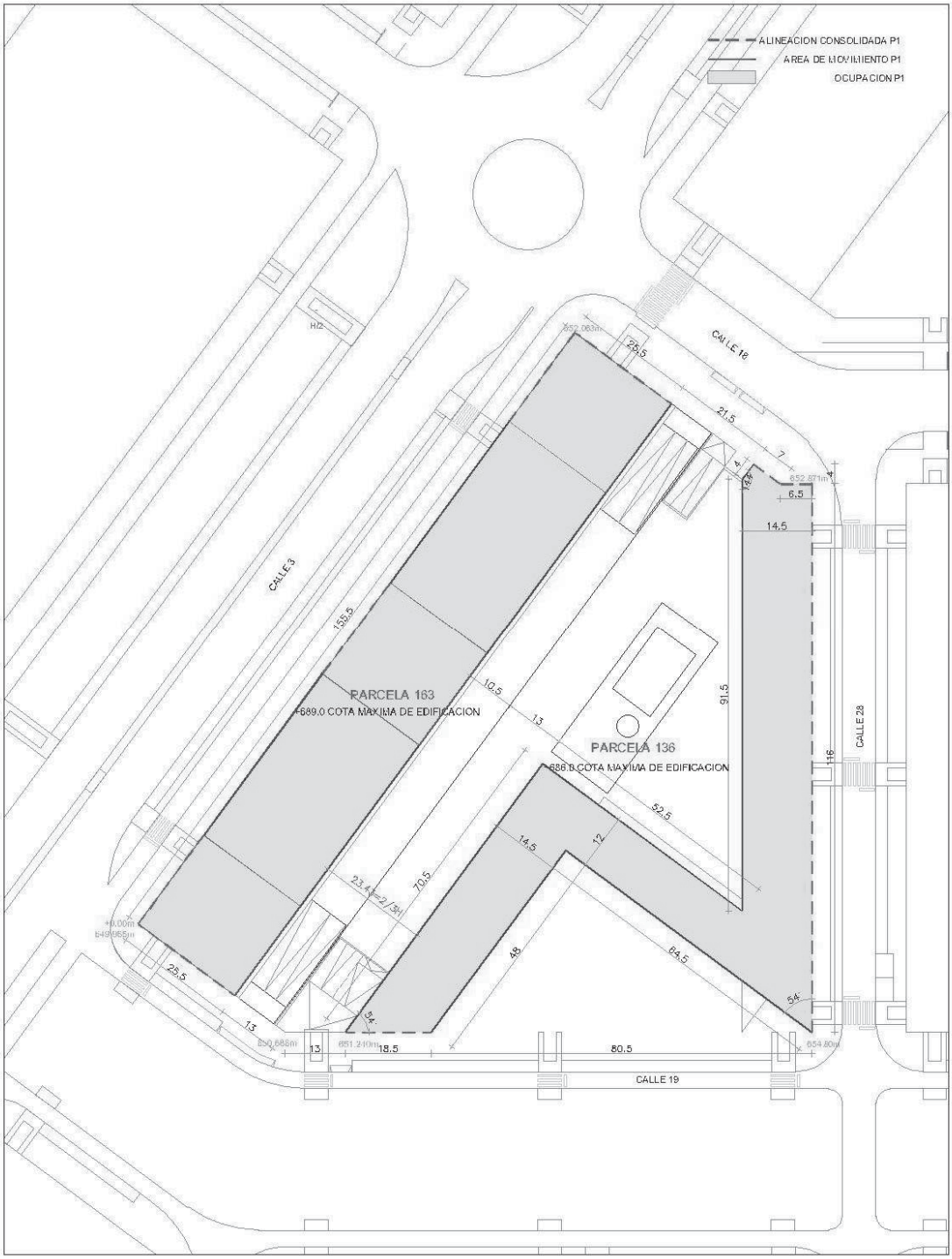
Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en las siguientes fichas:



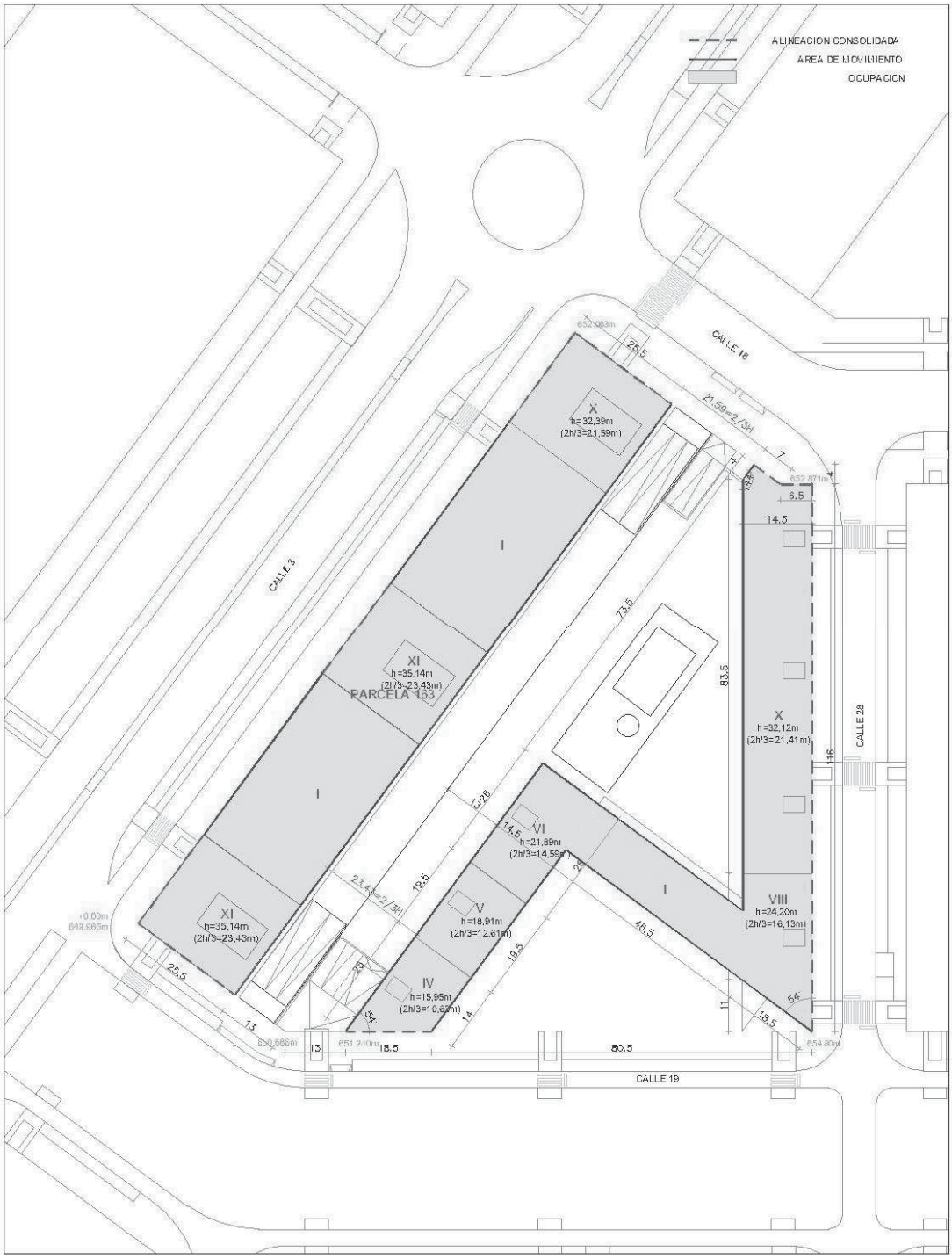
BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12

Artículo 6.5.7. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

En grado RES-04 se establece un número máximo de cuatro (4) plantas y una altura máxima de cornisa de doce metros y treinta centímetros (12,30 m), con las siguientes excepciones:

- La manzana M-172 se regulará por las condiciones aplicables al grado RES-03.

- Para las manzanas M-149 y M-150, se establece una un número máximo de cinco (5) plantas y una altura máxima de cornisa de quince metros y treinta centímetros (15,30 m).

La parcelación o el posible proyecto unitario distribuirá la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro a cinco plantas, dependiendo de la manzana, más ático retranqueado.

Artículo 6.5.8. Condiciones de uso.

USOS CUALIFICADOS:

- Uso residencial en régimen libre (VL) para los grados RES-01, RES-02 y RES-05, o en régimen de protección pública, para los grados RES-03 (Viviendas de Protección Oficial, VPO) y RES-04 (Viviendas de Precio Tasado, VPT).

- En el grado RES-05 se definen además dos usos cualificados con sus correspondientes edificabilidades especificadas en los Cuadros de Características:

    - Terciario Oficinas: cuyo régimen de usos es el especificado para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 2.

    - Resto de Terciario: cuyo régimen de usos es el especificado para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 1, con la excepción del Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial.

  Es obligatoria la disposición de la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios en las plantas inferiores, comenzando en la planta baja y hacia arriba, hasta agotar dicha edificabilidad. Se permite completar la planta en la que se agote la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios con edificabilidad correspondiente a usos residenciales.

BOCM-20130802-12

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS:

- 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 Urbanísticas del PGOUM.

USOS COMPATIBLES COMPLEMENTARIOS:

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

USOS COMPATIBLES ALTERNATIVOS:

- Dotacional, en edificio exclusivo.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

Complementariamente, se establecen las siguientes condiciones de uso:

CONDICIONES DE ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas podrá sufrir ajustes siempre que ello no signifique alteración de las condiciones necesarias para la asignación de la unidad a los grados y niveles de protección pública, en su caso.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Se cumplirá siempre la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

En los Grados RES-2, RES-3 y RES-5, las viviendas situadas en planta baja no podrán tener huecos abiertos hacia el espacio público a menos de doce (12) metros de la alineación oficial, con la excepción de aquellos ubicados en paramentos perpendiculares a la misma.

BOCM-20130802-12





CONDICIONES DE UBICACIÓN DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Son las previstas con carácter general en el planeamiento u ordenanzas municipales, y en las presentes normas con carácter general.

Artículo 6.6. Condiciones particulares de la ordenanza del uso terciario (TER).

Corresponde a tipos edificatorios preferentemente en bloque abierto, con alturas variables.

Uso cualificado: terciario.

Artículo 6.6.1. Clasificación en grados.

Se definen dos grados de ordenanza:

- TER-01: se incluyen en este grado dos parcelas situadas en el noreste del ámbito destinadas a albergar grandes superficies comerciales.

- TER-02: Configura bloques abiertos en parcelas de alta densidad formando frentes a lo largo de las grandes infraestructuras viarias que rodean el ámbito.

Artículo 6.6.2. Condiciones de parcelación.

Se fijan las siguientes dimensiones para las parcelas mínimas:

Grado TER-01: 5.000 m²

Grado TER-02: 3.000 m²

Es obligatorio que los linderos laterales sean siempre perpendiculares a alineación.

BOCM-20130802-12

Artículo 6.6.3. Condiciones de volumen.

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos aplicables en cada caso y una altura máxima de la misma, limitada por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo rasante, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada zona, según la asignación parcela a parcela llevada a cabo por el Proyecto de Reparcelación,

No se establecen limitaciones a la longitud de las fachadas de los edificios.

Se permiten remates singulares sobre cubierta, de acuerdo con el artículo 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 6.6.4. Condiciones de ocupación.

La posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación, según queda regulada en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas, en grado 01 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 02.

La edificación bajo rasante, en las condiciones de uso previstas, podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Para las plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela.

Artículo 6.6.5. Condiciones de edificabilidad.

Se establecen en valor absoluto, de acuerdo con el Cuadro de Edificabilidades, para cada zona.

Los valores de edificabilidad de las manzanas M-166a y M-166c podrán ser modificados en el Proyecto de Reparcelación respetándose las siguientes condiciones:

- La suma de las edificabilidades de ambas manzanas, M-166a y M-166c, queda fijada en 145.794,00 m^2 edificables.

- Se establece un mínimo de 25.000,00 m^2 edificables en cada manzana.

Artículo 6.6.6. Condiciones de posición de la edificación.

BOCM-20130802-12

Como se ha indicado, la posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación en grado 01 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 02.

Para las plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela; para el resto de lo no regulado, se estará a lo previsto en el Capítulo 8.5 de las mismas normas sobre edificación en bloques abiertos.

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación o, en caso de estar referida a la separación entre edificios que no guarden continuidad física, por la mayor de sus alturas de coronación.

Los volúmenes dentro de una misma parcela deberán estar separados una distancia H, pudiendo reducirse justificadamente hasta un valor no inferior a 2H/3, respetando siempre el valor mínimo de 15 m y garantizándose en cualquier caso una correcta iluminación y asoleo de los edificios residenciales en su entorno.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Excepcionalmente, por sus especiales características de uso, la edificación en las Parcelas 166a y 166c podrá alcanzar la altura máxima permitida con independencia de la separación a linderos, establecida en un mínimo de diez (10) metros.

Para lo no regulado en el presente artículo, será de aplicación lo establecido en el Artículo 8.5.6. Posición de la Edificación (N-2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.6.7. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.6.8. Condiciones de uso.

BOCM-20130802-12

Uso cualificado:

- Para el grado 01, uso de servicios terciarios en todas sus clases, excepto oficinas. Se define especialmente como uso cualificado el Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial (según lo regulado en el artículo 7.6.1.2.b) (Tercera) del PGOUM).

- Para el grado 02, Uso de servicios terciarios de oficinas y de hospedaje. En el caso del uso de servicios terciarios de hospedaje, la edificabilidad deberá ser homogeneizada con el coeficiente de ponderación correspondiente.

Usos compatibles asociados:

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases.

- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, en todos los grados.

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 Urbanísticas del PGOUM.

Usos compatibles complementarios:

- Uso de servicios terciarios, clase oficinas, hasta un 20% de la edificabilidad total, en grado 01.

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases, hasta un 20% de la edificabilidad total, en plantas inferior a la baja, baja y superiores hasta agotar el porcentaje de edificabilidad permitido, en grado 02.

- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, en todos los grados.

Usos compatibles alternativos:

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases.

- Dotacional, en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

Artículo 6.7. Condiciones particulares de la ordenanza del uso deportivo privado (DEP-PR).

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a instalaciones de uso deportivo y asociados al mismo, de carácter privado, en tipología edificatoria libre, aislada, formando un conjunto integrado.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad,

BOCM-20130802-12

del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Con carácter general, se fijan las siguientes condiciones, que podrán ser alteradas mediante estudio de detalle, en su caso y justificadas por el uso concreto o reglamentación de tipo sectorial. Se excluyen de dicha alteración las condiciones de altura de la edificación que deberán permanecer inalterables.

Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.

Su regulación estará sometida a lo previsto en el artículo 7.9.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, de acuerdo con la parcelación definitiva. Se establece al efecto una parcela mínima de 1.500 metros cuadrados, de acuerdo con el artículo 7.9.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La parcela no podrá ser ocupada en las áreas que se establezcan como no edificable por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación.

La ocupación de la parcela será del 30%.

Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 360.000 m².

De la edificabilidad máxima se podrá destinar 10% al uso de recintos u oficinas de gestión administrativa.

La edificabilidad podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación siempre que la edificabilidad media esté comprendida en más/menos 15% de la edificabilidad media.

Artículo 6.7.5. Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO:

BOCM-20130802-12

En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales y otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares, taquillas, centros de control, vestuarios, servicios, y cualquier otra que por la normativa específica de aquellas resultara de obligado cumplimiento.

b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios. Además de los señalados en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las aulas de formación técnica con salas audiovisuales y de conferencias, centro médico deportivo, residencias deportivas, instalaciones docentes y aulas educativas especializadas, recintos u oficinas de gestión administrativa.

Las dependencias y oficinas de gestión administrativa quedan vinculadas jurídicamente al uso deportivo, sin que pueda autorizarse en ningún caso la implantación del uso terciario de oficinas.

Instalaciones deportivas para el espectáculo. Además de la señalada en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de prensa, radio, televisión, Internet, salas de organismos oficiales (UEFA, FIFA, etc.), o cualquier otra que requieran dichos organismos oficiales o la normativa de aplicación a dichos espectáculos públicos.

Clubes de campo o clubes sociales. Además de las señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de esparcimiento, reunión y conferencias, y aquellas donde los usuarios del club social puedan conocer a través de la exhibición de trofeos, fotografías, etc., la historia del Real Madrid y, en general, del mundo del deporte.

USOS COMPATIBLES:

Se estará a lo previsto en el artículo 7.9.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997. De acuerdo con el artículo 7.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, los usos compatibles no podrán superar el 25% de la superficie edificable total del uso al que se asocian.

Artículo 6.8. Condiciones particulares de la ordenanza del uso dotacional privado (DP).

Comprende las zonas que el presente Planeamiento destina a dotaciones y equipamientos privados. Sus condiciones, con carácter general, coinciden con las de la ordenanza siguiente, correspondiente al uso de equipamientos y dotaciones no deportivas.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad,

BOCM-20130802-12

del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Se autoriza expresamente en esta ordenanza, con la referencia DP_ES, el Uso de instalaciones para el suministro de combustible, clase estación de servicio, de acuerdo con el artículo 7.11.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM. En este caso, es de aplicación el apartado e) del citado artículo. Para este uso, se establece en tres (3) el número máximo de plantas permitidas y en quince (15) metros la altura máxima de la edificación.

Corresponden igualmente a esta ordenanza las parcelas destinadas por el presente Planeamiento a la subestación eléctrica, los centros de transformación y reflexión, así como resto de instalaciones de las diferentes redes de infraestructuras de carácter privado. En ellas, son de aplicación las condiciones de los epígrafes 7.13.8 y 7.13.9 de la Normas Urbanísticas del PGOUM referentes a las redes de energía eléctrica y gas. Su situación, de acuerdo con este artículo, se realizará subterránea o en el interior de edificios, no computando la edificabilidad necesaria para el uso, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante. La parcelación ordenada por el presente Planeamiento se considera vinculante en cuanto a su superficie, uso y edificabilidad, no en cuanto a su posición. Se podrá alterar dicha posición en función de la demanda real energética en el momento de la urbanización o, en su caso, de la edificación.

Los centros de transformación de las parcelas lucrativas podrán alojarse subterráneos o en edificio. En ambos casos se instalarán en zona privada, cedida en uso a tal efecto. Dicha cesión estará vigente en tanto se mantenga la finalidad de suministro eléctrico para la que fue efectuada. En el caso de centros subterráneos, la superficie ocupada en un rectángulo de 3x4 metros cuadrados. Los situados en fachada de edificio con puertas hacia el exterior ocupan un hueco con una superficie de 2,5x2,5 metros cuadrados.

Se establece para las manzanas M-195 M-196 un área de movimiento de la edificación sobre y bajo rasante que podrá ocupar la totalidad de la superficie de las mismas.

En cuanto al régimen de usos compatibles queda fijado como sigue:

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

- 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 Urbanísticas del PGOUM.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

BOCM-20130802-12

Artículo 6.9. Condiciones particulares de la ordenanza de equipamientos y dotaciones no deportivas.

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a dotaciones y equipamientos, en tipología edificatoria libre, aislada. Se determinan con carácter genérico, resultando indicativa su adscripción preferente, debido a las condiciones de forma, tamaño y posición, a los usos pormenorizados resultantes del estudio específico.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Sin perjuicio de lo anterior, se destinarán mil (1.000) metros cuadrados de suelo para alojar las instalaciones de un cantón de limpieza dentro de la urbanización. De forma preferente, dicha instalación se ubicará como uso compatible en la manzana M-077b, calificada como Red Local de Equipamientos (RL-EQ).

Asimismo, se destinarán mil (1.000) metros cuadrados de suelo para alojar el depósito denominado de Tamajones, de la Red Norte de Reutilización de Agua, que contará con dársena de baldeo anexa. De forma preferente, dicha instalación se ubicará como uso compatible en la manzana M-077b, calificada como Red Local de Equipamientos (RL-EQ).

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 correspondiente, con mínimo de diez (10) metros. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
En lo no regulado expresamente, se estará a lo previsto en el capítulo *7.7 Uso Dotacional de servicios colectivos* y en la ordenanza 5 grado 3, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.

A ALINEACIÓN CON VIARIO:

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación.
Los volúmenes deberán estar separados una distancia de H/2 al eje del viario pudiendo reducirse esta distancia justificadamente hasta un valor no inferior a H/3, y garantizándose en cualquier caso una correcta iluminación y asoleo de los edificios residenciales.

Se entenderá como nivel de asoleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

A OTRAS ALINEACIONES O 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 correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, para las manzanas integradas en la Red Local de Equipamientos, se establece un mínimo de separación a linderos de diez (10) metros.

BOCM-20130802-12

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.

Altura máxima: se fija en 15,00 metros.

En cualquier caso, la cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.

Coeficiente de ocupación máxima de parcela por la edificación: 80% de la superficie total de la parcela.

Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 1,4 m²/m².

El espacio no ocupado por edificación dentro de la parcela tendrá tratamiento ajardinado.

Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.

Uso cualificado: Dotacional de servicios colectivos, permitido en todos sus grados y tipos.

Artículo 6.10. Condiciones particulares de la ordenanza de espacios libres, parques y jardines.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Corresponde a las ordenanza de uso de la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-EL) y a la Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL).

Se establece un régimen especial para la Manzana M-077, bajo la cual se ubica como uso compatible un estanque laminador de tormentas. Los usos previstos sobre la cubierta estructural del estanque laminador no podrán transmitir a ésta cargas superiores a las acciones consideradas en el cálculo

BOCM-20130802-12

estructural de dicha cubierta, establecidas en una carga muerta de 23,4 kN/m^2 y una sobrecarga de uso de 15 kN/m^2, estando en todo caso a lo previsto por el Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas
En todo lo no regulado se estará a lo previsto en el Capítulo 7.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 6.11. Condiciones particulares de la ordenanza de red viaria.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito y con el resto de la ciudad, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado así como soporte de las infraestructuras lineales básicas.

Incluye las ordenanzas de usos Red Supramunicipal de Infraestructuras (RS-IN) y Red General, de Infraestructuras (RG-IN), y la correspondiente a las Redes General y Local de Servicios Urbanos (RG-SU y RL-SU).

Se regulará por los artículos 7.14.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Para la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa se estará a lo regulado por la Ordenanza General sobre Mobiliario Urbano, de 1 de marzo de 1985, del Ayuntamiento de Madrid. Sólo se permiten instalaciones de una superficie máxima construida de ocho (8) metros cuadrados y una altura máxima de tres (3) metros por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El carril bici se regulará por las condiciones del artículo 7.14.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

BOCM-20130802-12

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.12. Condiciones particulares de la ordenanza de servicios infraestructurales.

Esta ordenanza corresponde a zonas destinadas a depósitos de agua para riego, puntos limpios, etc.

Su regulación se atendrá a lo previsto en el capítulo 7.13. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.13. Condiciones particulares de la ordenanza residencial para viviendas públicas (RS-VIS).

Comprende las zonas destinadas a la Red Supramunicipal de Viviendas Públicas y/o de Integración Social.

Artículo 6.13.1. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: la asignada por el Cuadros de Usos y Edificabilidades incorporados en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.13.2. Condiciones de ocupación.

Los espacios libres no ocupados por edificación se urbanizarán completamente con un tratamiento ajardinado del 50%.

En todo lo no determinado, rigen las condiciones establecidas para la ordenanza RES-04 excepto en lo relativo a la altura máxima de cornisa y número máximo de plantas que quedan establecidos como sigue:

- Para la manzana M-010, la altura máxima de cornisa queda fijada en doce metros y treinta centímetros (12,30 m) sin determinarse el número de plantas.

BOCM-20130802-12

- Para las manzanas M-011 y M-012, se aplicarán las condiciones establecida en el artículo *4.41.7.* de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.13.3. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.14. Condiciones particulares de la ordenanza red supramunicipal –vía pecuaria.

Comprende la propuesta de trazado de la Vía Pecuaria. De acuerdo con la ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, los terrenos actuales de dominio público pecuario no podrán ser ocupados hasta que la modificación de trazado propuesta sea aprobada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Por el ámbito de dominio público pecuario no pueden discurrir infraestructuras de agua, luz, saneamiento, gas u otras. En caso de cruce se deberá solicitar ocupación temporal de terrenos, de acuerdo con la legislación vigente.

Deberá asegurarse la delimitación del trazado mediante el uso de pavimentación distinta y señalización claramente visible de sus límites. Se prohíbe expresamente el asfaltado. Su acondicionamiento se realizará con tratamientos no asfálticos, preferiblemente zahorras naturales o adoquinados con piedra natural. Se pueden realizar plantaciones y revegetación de la superficie con especies autóctonas de al menos 1,5 metros de porte. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

Los cruces con viales se realizarán mediante un paso peatonal al mismo nivel con pavimento diferenciado. Se colocarán al menos dos señales de indicación de Vía Pecuaria y limitación de velocidad, normalizadas legalmente.

El cruce con viario se hará con rotondas y en paso subterráneo con la R-2

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (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.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.*

BOCM-20130802-12

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.15, 5.1.6 y 5.17 de las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO ViI. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 7.1. Residuos.

Se estará al cumplimiento del Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

Artículo 7.2 Calidad de los suelos.

1. En un plazo no superior a seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, se deberá acometer las acciones correspondientes para la desgasificación de los vertederos A y B, procediéndose a tomar las muestras de los gases en las capas subterráneas de los mencionados vertederos y, en caso de obtenerse concentraciones anómalas, se deberá proponer el sistema de desgasificación correspondiente. Estos datos y, en su caso, el sistema propuesto de desgasificación, se deberán remitir a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al objeto de su evaluación.

2. Se realizará Propuesta de una red de control de las aguas subterráneas dentro del ámbito a través de un plan de seguimiento periódico de las aguas subterráneas mediante la instalación de piezómetros en las zonas que permitan caracterizar la influencia de los vertederos sobre dichas aguas.

TITULO VIII. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Artículo 8.1. Vigilancia Ambiental.

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación.
- Control de las vías pecuarias.
- Control del patrimonio cultural.
- Control de la calidad de los suelos.
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales.

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.17.20. EL SALOBRAL – NACIONAL IV

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito

Artículo 1.2. Objeto

Artículo 1.3. Vigencia

Artículo 1.4. Obligatoriedad

Artículo 1.5. Limitación de altura por servidumbres aeronáuticas

Artículo 1.6. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

Artículo 1.7. Régimen de las infraestructuras viarias

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

Artículo 2.2. Calificación del Suelo

Artículo 2.3. Sistema de Actuación. Delimitación y Gestión

Artículo 2.4. Desarrollo o modificación de la Ordenación.

Artículo 2.5. Edificabilidades y Usos.

Artículo 2.6. Cesiones para Redes

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.1. Ámbito y características

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 3.2. Obras admisibles

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EFIFICACIÓN

BOCM-20130802-12

Artículo 3.3. Condiciones de la Parcela

Artículo 3.4. Separación a linderos

Artículo 3.5. Posición del edificio respecto a la alineación oficial

Artículo 3.6. Separación entre edificios

Artículo 3.7. Altura de la edificación

Artículo 3.8. Medición de la altura

Artículo 3.9. Altura de pisos

Artículo 3.10 Condiciones higiénicas

Artículo 3.11 Prevención de incendios

Artículo 3.12 Salientes permitidos

Artículo 3.13 Condiciones estéticas

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.14. Sistema de usos compatibles

TÍTULO IV.- CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 4.1. Residuos

Artículo.4.2 Ahorro de agua

Artículo 4.3. Contaminación electromagnética.

Artículo 4.4. Calidad de los Suelos

TÍTULO V.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Artículo 5.1. Vigilancia ambiental

TITULO VI.- DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 6.1. Protección del patrimonio histórico

BOCM-20130802-12

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito.

Su ámbito está constituido por el área completa APE.17.20. "El Salobral-Nacional IV" cuya superficie, tras las mediciones topográficas efectuadas es de 53.166,50m^2, considerada como "superficie total" de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3.12 de las NN.UU. del PGOUM.

Ver limite grafiado en el plano OP-01 delimitación del ámbito y de unidades de ejecución.

Artículo 1.2. Objeto.

1. El presente planeamiento constituye el instrumento de ordenación pormenorizada para el desarrollo del área de Suelo Urbano del PGOUM, denominada APE 17.20 "El Salobral-Nacional IV".

2. El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en los terrenos del APE 17.20 "El Salobral-Nacional IV", redactadas de conformidad con las disposiciones vigentes en materia urbanística.

3. El objeto de estas Ordenanzas es la regulación de las actuaciones de desarrollo del presente planeamiento y concretamente la determinación de condiciones particulares para la edificación de los terrenos e implantación de los usos.

Artículo 1.3. Vigencia

1. El presente planeamiento entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

2. La Vigencia del documento, una vez producida su publicación, es indefinida, todo ello sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones.

Artículo 1.4 Obligatoriedad

La entrada en vigor de este documento determina la obligatoriedad de su cumplimiento vinculando tanto a los particulares como a la Administración.

Artículo 1.5. Limitación de altura por servidumbres 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.

El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación

BOCM-20130802-12

no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Artículo 1.6 Régimen de las infraestructuras ferroviarias

1. Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

2. Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

3. Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

4. Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

5. No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

6. Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.

7. Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

8. Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

9. Además se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP.04 Afecciones y servidumbres.

Artículo 1.7 Régimen de las infraestructuras viarias

Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG de Carreteras

BOCM-20130802-12

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.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera".

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, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Clasificación del Suelo

El ámbito tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado (SU). Cuenta con su viario y zonas verdes urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

Artículo 2.2. Calificación del suelo

La ordenación y calificación pormenorizada del suelo queda definida en el plano OP-02 "Calificación Pormenorizada" de Calificación del documento. En este plano se determina:

a) La estructura urbana del ámbito, determinada por el Sistema interior de espacios de uso y dominio público (viario y zonas verdes).

b) La zonificación urbanística del ámbito.

c) La calificación pormenorizada de los terrenos edificables mediante la asignación de zonas que remiten, a nivel normativo, a estas ordenanzas.

Artículo 2.3. Sistema de Actuación. Delimitación y Gestión

La ejecución del planeamiento se ha llevado a cabo a través del sistema de gestión de compensación.

Artículo 2.4. Desarrollo o modificación de la Ordenación

A fin de dotar al documento de la conveniente flexibilidad en lo relativo a la Ordenación, se contempla la posibilidad de modificar o ajustar determinaciones de ordenación a través de Estudios de Detalle que, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y artículo 53

BOCM-20130802-12

y 54 de la Ley (9/2001) del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán abarcar ámbitos desde el conjunto a la parcela.

Artículo 2.5. Edificabilidades y Usos.

La edificabilidad y los usos lucrativos en cada una de las manzanas quedan establecidos como sigue:

Manzana	Edificabilidad (m^2c)	Usos lucrativos	Superf. (m^2s)
Parcela A	17.836,37	Industrial - Terciario oficinas	12.212,87
Parcelas B y C	37.644,74	Industrial - Terciario oficinas	14.145,84
TOTAL	55.481,11		26.358,71

Estas edificabilidades asignadas a cada manzana y pertenecientes a las distintas zonas, se establecen tanto en el Plano de Calificación como en las fichas de la Memoria y en las presentes Ordenanzas.

Artículo 2.6. Cesiones para Redes.

Las cesiones de Redes Publicas Locales son las siguientes:

Redes Públicas	Superficie (m^2s)	Uso	Parcelas
Espacio libre público arbolado	8.409,00	Arbolado	Parcela D
Superficie de viario	18.,398,79	Viario	Parcela E
TOTAL REDES	26.807,79		

Estos 26.807,79 m2s suponen un 50,42% del total de los 53.166,50m2s del ámbito.

TITULO III: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.1 Ámbito y características

1. Abarca las áreas del planeamiento señaladas en el OP.02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

2. Pertenece a esta zona la totalidad de las parcelas edificables del presente polígono.

3. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.

4. Su uso cualificado es el industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como

BOCM-20130802-12

coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 3.2 Obras admisibles

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los Arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 3.3 Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima quinientos (500) m^2. Frente mínimo diez (10) metros. Forma de la parcela tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

2. Estas condiciones no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.

Artículo 3.4 Separación a linderos

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del Art. 6.3.13 de las NN.UU. del PGOUM.

3. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

4. Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-04 afecciones y servidumbres.

5. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que se establecen en el presente artículo.

6. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.5 Posición del edificio respecto a la alineación oficial

1. La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.

2. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

3. Se deberán tener en cuenta las condiciones del plano OP-04 afecciones y servidumbres.

Artículo 3.6. Separación entre edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el Art. 6.7.15. de las NN.UU. del PGOUM.

Artículo 3.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

2. Son admisibles por encima de estas alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

3. Se deberán de cumplir las condiciones del plano OP-04 afecciones y servidumbres.

Artículo 3.8. Medición de la altura

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.

2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el Art. 6.6.8 de las NN.UU. del PGOUM.

3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el Art. 6.6.15 de las NN.UU. del PGOUM.

Artículo 3.9. Altura de pisos

BOCM-20130802-12

La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 3.10. Condiciones higiénicas

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 3.11. Prevención de incendios

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 3.12. Salientes permitidos

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

Artículo 3.13. Condiciones estéticas

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2. Protección del arbolado:

    a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

    b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.14. Sistema de usos compatibles

- **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 NN.UU. del PGOUM, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

a) Residencial
Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

b) Terciario

BOCM-20130802-12

Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.
Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

- **Uso complementario**

El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

a) Terciario
Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
Recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Dotacional
En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja.

- **Uso alternativo**

El uso alternativo es de aplicación a la totalidad de la edificabilidad de cada manzana.

a) Terciario
f) Comercial y/o hospedaje, en edificio exclusivo.
g) Recreativo, hasta un 10% de la edificabilidad máxima, en edificio exclusivo.

b) Dotacional
En edificio exclusivo.

TITULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 4.1. Residuos

1. De forma previa al inicio de las obras de edificación se realizaran los siguientes estudios necesarios para verificar la calidad del suelo previstos por la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid:

   - Se deberá realizar un estudio de caracterización analítica del suelo (Fase II) que determinen si existe afección a la calidad del suelo como consecuencia de las actividades identificadas en el estudio histórico y establezca el "Blanco Ambiental" de la Situación Preoperacional.

BOCM-20130802-12

- Dichos estudios se realizarán en la totalidad de los suelos del ámbito y, en especial, en las zonas en las que se han detectado las siguientes actividades: vertederos, núcleos de infraviviendas, instalaciones industriales e instalaciones de la grúa municipal, y que se recogen en el capítulo 13. 4 "Evaluación de los efectos sobre la calidad de los suelos" del referido Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. Los resultados del referido estudio deberá presentarse en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para su informe, no pudiendo iniciarse las obras hasta la obtención del informe por parte del referido organismo.

Artículo 4.2. Ahorro de agua

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.

El riego de las zonas verdes de la red local de cada uno de los ámbitos objeto de transformación se realizará con agua regenerada y se estará a lo que disponga el Canal de Isabel II Gestión, S.A. en esa materia.

Artículo 4.3. Contaminación electromagnética

Si se desarrolla alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiarse, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Art.4.4 Calidad de los Suelos

Tanto la implantación de nuevos establecimientos como la clausura de las instalaciones que se encuentren 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, quedarán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

También se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130802-12

TITULO V. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Artículo 5.1.Vigilancia ambiental

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos

TITULO VI. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 6.1. Protección del patrimonio histórico

Según la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid en el ámbito existen los siguientes Bienes del Patrimonio Histórico:

- **Zonas arqueológicas y Paleontológicas:**

Terrazas del Manzanares

- **Espacios protegidos:**

Área de Protección Arqueológica B

En el supuesto de que en los terrenos de la mitad este del ámbito, que rodean a la zona de aparcamiento actualmente construida, se lleve a cabo algún tipo de intervención que implique movimiento de tierras, se realizará una excavación arqueológica previa al inicio del proyecto de obra. Estas actuaciones arqueológicas deberán ser autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico, previa presentación del preceptivo proyecto de intervención arqueológica y paleontológica redactado por técnico cualificado, que atenderá a lo indicado en la Hoja Informativa previa emitida por la Dirección General de Patrimonio Histórico 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.

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.18.06. VALLECAS – LA ATALAYUELA

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1. Objeto.

Artículo 1.2. Ámbito.

Artículo 1.3. Vigencia.

Artículo 1.4. Obligatoriedad.

Artículo 1.5. Contenido.

Artículo 1.6. Interpretación.

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

Artículo 2.3. Sistema de actuación.

Artículo 2.4. Instrumentos de desarrollo.

Artículo 2.5. Edificabilidades y usos.

Artículo 2.6. Cesiones para redes

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ÁREAS.

Artículo 3.1. Definición y aplicación.

Artículo 3.2. Normas de las Áreas.

Artículo 3.2.1. Obras admisibles en las Áreas.

Artículo 3.2.2. Régimen viario.

Artículo 3.2.3. De las comunicaciones.

Artículo 3.2.4. Aguas Residuales

Artículo 3.2.5. Afecciones y Servidumbres de carreteras.

Artículo 3.3. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos.

Artículo 3.4. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.5. Afecciones del dominio público hidráulico.

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL. (I).

Artículo 4.1. Ámbito y características.

Artículo 4.2. Obras admisibles.

Artículo 4.3. Condiciones de parcelación.

Artículo 4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

Artículo 4.5. Separación a los linderos.

Artículo 4.6. Separación entre edificios.

Artículo 4.7. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 4.8. Altura de la edificación y altura de piso.

Artículo 4.9. Condiciones estéticas.

Artículo 4.10. Régimen de usos.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO TERCIARIO.

(T)

Artículo 5.1. Ámbito y características.

Artículo 5.2. Obras admisibles.

Artículo 5.3. Condiciones de parcelación.

Artículo 5.4. Separación a los linderos.

Artículo 5.5. Posición respecto a la alineación oficial.

Artículo 5.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 5.7. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 5.8. Altura de la edificación.

Artículo 5.9. Altura de piso.

Artículo 5.10. Condiciones estéticas.

Artículo 5.11. Régimen de usos.

BOCM-20130802-12

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO DOTACIONAL.

Artículo 6.1. Ámbito y características.

Artículo 6.2. Obras admisibles.

Artículo 6.3. Condiciones de parcelación.

Artículo 6.4. Posición de la edificación.

Artículo 6.5. Condiciones de ocupación.

Artículo 6.6. Altura de la edificación.

Artículo 6.7. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 6.8. Condiciones estéticas y de higiene.

TÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 7.1. Condiciones respecto a residuos sólidos urbanos.

Artículo 7.2 Contaminación Acústica.

Artículo 7.3 Ahorro de agua.

Artículo 7.4 Zonas Verdes.

Artículo 7.5 Contaminación Electromagnética.

Artículo 7.6. Calidad de los Suelos

Artículo 7.7. Programa de Vigilancia Ambiental.

TÍTULO VIII. CONDICIONES RESPECTO AL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 8.1 Condiciones sobre la protección del patrimonio histórico.

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

BOCM-20130802-12

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1. Objeto.

Es objeto de estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación al APE.18.06, denominado "VALLECAS - LA ATALAYUELA", no contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 1.2. Ámbito.

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación en los terrenos de "VALLECAS - LA ATALAYUELA" correspondiente al APE.18.06. Estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia urbanística y en el ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 1.3. Vigencia.

1.- Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva de este documento.

2.- La vigencia del presente documento será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones que se pudieran dar con posterioridad a su aprobación.

Artículo 1.4. Obligatoriedad

La entrada en vigor de este documento le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 1.5. Contenido.

El presente documento consta de los siguientes documentos:
- Documentación Escrita:
- Memoria y Anexos
- Normas Urbanísticas Pormenorizadas
- Organización y Gestión de la Ejecución
- Documentación Gráfica:
- Planos de Información y de Ordenación

Artículo 1.6. Interpretación

1.- La interpretación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid al que se somete

BOCM-20130802-12

2.- Si se produjeran contradicciones entre estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas y otros documentos se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico y si no se diera resolución se atenderá a la documentación gráfica.

3.- Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o indeterminaciones que pudieran darse, prevalecerán aquellas determinaciones de las que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, o con menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

La clasificación de la totalidad del suelo incluido en el presente documento es la de Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

La calificación del suelo contenido en el presente documento se concreta en los correspondientes Planos de Ordenación y en las Fichas de Edificabilidad de cada parcela, siendo los usos básicos los que seguidamente se enumeran.

- Áreas de uso Industrial.
- Áreas de uso Terciario.
- Áreas de uso Dotacional de Servicios Colectivos.
- Áreas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario.
- Sistema General Viario.
- Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 2.3. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se ha llevado a cabo a través del sistema de gestión de COMPENSACIÓN que está en ejecución.

Artículo 2.4. Instrumentos de desarrollo.

1.- Para el desarrollo del presente documento no será preciso la redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización, por encontrarse ya realizados, pero sí de Edificación.

2.- Se podrán redactar Estudios de Detalle para el desarrollo pormenorizado del suelo.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.5. Edificabilidades y usos

USO	*Superficie Edificable TOTAL*
INDUSTRIA TRADICIONAL	475.621 m²
PARQUE INDUSTRIAL	253.753 m²
TERCIARIO OFICINAS	16.305 m²
RESTO TERCIARIO	73.145 m²
DOTACIONAL PRIVADO. SERVICIOS PÚBLICOS	1.300 m²
TOTAL	820.124 m²

Artículo 2.6. Cesiones para redes

USO	***Superficie de Suelo TOTAL***
ESPACIOS LIBRES	**124.548 m²**
DEPORTIVO	**34.388 m²**
SOCIAL	**19.140 m²**
VIARIO	**239.033 m²**
SG INTERIORES	**695.574 m²**
SG Viario	354.409 m²
SG Verde	341.165 m²
TOTAL	**1.112.683 m²**

BOCM-20130802-12

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS.

Artículo 3.1. Definición y aplicación.

1.- Las condiciones particulares de cada Área regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada uno de los ámbitos dentro del Documento.

2.- En lo que no quede establecido en estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a la redacción de este Documento.

3.- En todo caso se deberá cumplir la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación.

Artículo 3.2. Normas de las Áreas.

1.- Las áreas que seguidamente se detallan se regulan por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997:

- Áreas de uso Dotacional de Servicios Infraestructurales: grafiadas con la letra X en el plano de calificación del Documento, y reguladas por el Capítulo 7.13 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y en particular por los artículos 7.13.4. y 7.13.5 de las citadas Normas Urbanísticas.
- Áreas de uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Zona Verde o Espacios Libres: grafiados con las letras D(ZV) en el plano de calificación del Documento, serán de titularidad pública y estarán regulados por el Capítulo 7.8 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.
- Áreas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario: serán de titularidad pública y estarán reguladas por el Capítulo 7.14 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.- El presente documento señala las normas o condiciones particulares que rigen cada una de las demás Áreas que se definen seguidamente:

- Área de uso industrial (**I**):
- Parque Industrial. (I-1º)
- Industria Tradicional. (I-2º)
- Áreas de uso Terciario:
- Comercial (**TC**)
- Oficinas (**TO**).
- Áreas de uso Dotacional de Servicios Colectivos (**D**).
- Dotacional Servicios Públicos para la instalación de suministro de combustible para vehículos (**D** (**SP**)).

BOCM-20130802-12

- Otros usos Dotacionales de Servicios Colectivos no recogidos en las áreas definidas con anterioridad (**D**(**SD**)) y de titularidad pública.

Artículo 3.2.1. Obras admisibles en las Áreas.

1.- Serán admisibles en todas las Áreas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.- En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de las obras de urbanización del Documento, se ajustarán a las obras contempladas en el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 3.2.2. Régimen viario.

En casos excepcionales y justificados, previa autorización municipal, se podrá permitir el acceso rodado a las edificaciones a través de las zonas verdes y desde la Vía meridional. Desarrollo del Sudeste (18C018-01).

Artículo 3.2.3. De las comunicaciones.

Con el fin de adaptar el Documento a los avances de las telecomunicaciones se autoriza con carácter general la instalación de torres de comunicación, parabólicas, o estructuras de transmisión y / o recepción, no macizas, por encima de la altura total del edificio, con el fin de dar facilidad a las comunicaciones, con una altura necesaria para su correcto funcionamiento, y cumpliendo con la normativa sectorial que le es de aplicación.

Artículo 3.2.4. Aguas Residuales.

Dentro de cada parcela las aguas residuales industriales, antes de su vertido a la red general de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y / o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos y a la Ley 10 / 93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y en todas que lo sean de aplicación.

Artículo 3.2.5. Afecciones y Servidumbres de carreteras.

g) Se hace referencia a las zonas de protección del viario, las líneas límites de edificación y las distintas limitaciones a los usos en el plano OP.04 Afecciones y servidumbres.

h) Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG de Carreteras

i) 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.

j) En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en

BOCM-20130802-12

relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera"

k) La publicidad a instalar que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-04 afecciones y servidumbres.

Artículo 3.3. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos.

a) Se incorpora entre los planos el OP-05 "Afecciones y servidumbres Aeronáuticas" en el que se establecen los techos aeronáuticos del ámbito que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

b) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito APE.18.06 Vallecas – La Atalayuela, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno y objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, que vienen representadas en el plano I.15 de servidumbres aeronáuticas, y el plano OP-05 "Afecciones y servidumbres Aeronáuticas".

c) 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 los 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.

e) El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística . En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 3.4. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

BOCM-20130802-12

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

Se deberán de tener en cuenta las condiciones del plano OP-04 afecciones y servidumbres.

Artículo 3.5. Afecciones del dominio público hidráulico

Para la ejecución de las obras de acondicionamiento del arroyo de La Gavia se deberá solicitar, en fases posteriores, la autorización de obras en dominio público hidráulico y zona de policía presentando la documentación correspondiente.

Todo encauzamiento o alternativa de ejecución de encauzamiento diferente a la contenida en el estudio que obra en poder del Organismo de cuenca, requerirá la justificación mediante la presentación del correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que contemple el análisis de toda la cuenca receptora del arroyo de la Gavia.

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL. (I).

Artículo 4.1. Ámbito y características.

1.- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **I**, siendo su uso cualificado el industrial, en los grados siguientes:

Grado 1º.- Edificación de uso industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Grado 2º.- Edificación de uso industrial en general, con predominio de la industria cuya actividad empresarial es la obtención, transformación, conservación, restauración, reparación de productos, almacenaje o talleres, etc.

BOCM-20130802-12

2.- Se autoriza dentro del uso característico industrial la exposición de productos vinculados a la actividad de la empresa en las condiciones establecidas en el artículo 4.10 de esta normativa particular.

3.- Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o pareada en el grado 1º, y entre medianerías en manzana cerrada para el grado 2º, admitiéndose en este último grado separarse de uno o ambos linderos laterales, y debiéndose resolver en el caso de separarse del lindero las condiciones de seguridad frente a los incendios en el interior de la propia parcela.

Artículo 4.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Artículo 4.3. Condiciones de parcelación.

1.- A efectos de parcelación, reparcelación o segregación se establecen las siguientes condiciones según los grados:

- Grado 1º:

La parcela mínima resultante cumplirá:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a veinte (20) metros.

- Grado 2º:

La parcela mínima resultante cumplirá:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a veinte (20) metros.

d) Se permitirá para manzanas completas a través de Estudio de Detalle con Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, la creación de un espacio interpuesto, según lo establecido por el artículo 6.2.10.3 de las Normas urbanísticas del Plan General, que asegure su permanente y funcional conexión con las vías públicas o espacios libres públicos al que necesariamente dará frente dicho espacio, que dará como resultado:

1º. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

2º. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía pública o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud; toda la anchura del espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras, y podrá disponer de las infraestructuras de servicios urbanos necesarios para las parcelas bajo su trazado. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

BOCM-20130802-12

3º. El acceso rodado y la carga y descarga a las parcelas se desarrollará únicamente desde el espacio interpuesto interior, siendo admisible el acceso peatonal a la parcela desde el frente de la parcela a la alineación oficial.

4º. Cada una de las parcelas que den frente a este espacio interpuesto podrán reducir su superficie de parcela mínima hasta trescientos (300) metros cuadrados incluida la parte destinada a dicho espacio interpuesto de acceso

5º. Se podrá ocupar con edificaciones la totalidad de la superficie de parcela libre descontado el espacio interpuesto, tanto sobre rasante como bajo rasante, no debiendo retranquearse en este caso la fachada exterior de la alineación oficial.

2.- No se establecen condiciones de parcela mínima para las parcelas infraestructurales.

Artículo 4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1.- En el grado 1º, la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial:

a) Como condición general la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial.

b) En parcelas en esquina en el caso de que por el resultado de la aplicación de las condiciones descritas en el punto anterior quedaran edificaciones de fondo de parcela edificable menor de diez (10) metros, se permitirá rebasar este retranqueo con cuerpos de edificación cerrados y volados con un saliente máximo de dos (2) metros, en todas las plantas superiores a la baja, en las condiciones del artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.- En el grado 2º:

a) Salvo en el caso de tramitación de Estudios de Detalle con proyecto de parcelación por manzanas completas tal como se regula en el artículo 4.3. de esta normativa, la edificación situará su fachada exterior retranqueada de la alineación oficial diez (10) metros en aquellas parcelas que se encuentren así grafiadas en el plano de calificación del Documento, dicho retranqueo estará formado por un espacio denominado *zona privada abierta* con un fondo de cinco (5) metros, será de titularidad privada, dispondrá de continuidad con las rasantes de la vía pública, encontrándose pavimentada y urbanizada según el Proyecto de Urbanización del ámbito, no podrá disponer de ningún tipo de cerramiento, ni dispondrá de ningún tipo de construcción, rampa, plantación o instalación sobre o bajo rasante, destinándose a aparcamiento en superficie y sirviendo para cubrir la dotación obligatoria del edificio o bien servirá de zona de espera y maniobra para los accesos rodados a la parcela, estas servidumbres quedarán expresamente recogidas en el Proyecto de Compensación para las parcelas afectadas por dicha zona grafiada.

b) Tanto las parcelas no afectadas por la *zona privada abierta*, como el resto de las alineaciones oficiales no afectadas por dicha *zona privada abierta* en el resto de parcelas, quedan excluidas del retranqueo anterior de diez (10) metros si no se produce acceso rodado al edificio a través de dicho frente de parcela, en este caso el retranqueo de la fachada del edificio respecto a la alineación oficial será de cinco (5) metros.

c) El espacio libre denominado *zona privada abierta* quedará libre de todo tipo de cerramiento, el espacio comprendido entre la zona privada abierta y la fachada del edificio si podrá disponer de cerramiento en las condiciones del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan general de Ordenación Urbana de Madrid, y será acorde con el entorno.

BOCM-20130802-12

d) Las medianerías que quedaran al descubierto como consecuencia de la diferencia de altura serán tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

3.- El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial (en el grado 2º excluida la *zona privada abierta*) podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie, aunque si se autorizan las casetas de portería o control de accesos, con una superficie máxima de cinco (5) metros cuadrados y una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros.

4.- Podrá ocuparse la totalidad de la parcela salvo el espacio de retranqueo destinado a *zona privada abierta* con plantas enteramente subterráneas.

Artículo 4.5. Separación a los linderos.

1.- En el grado 1º, la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo con un mínimo de tres (3) metros, la cota de origen y referencia para la medición de la altura total a efectos de separación se tomará desde la cota de planta baja.
Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad frente a incendios y de la relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los retranqueos resultantes.
Si la edificación se adosa al lindero medianero para dar como solución edificaciones pareadas, se deberá cumplir con las condiciones de adosamiento del artículo 6.3.13. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.- En el grado 2º, la edificación se deberá adosar a todas sus medianerías. La edificación podrá separase del lindero testero una distancia mínima de tres (3) metros o un tercio de la altura total (H:3) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior.
Se autoriza la separación de forma optativa de la edificación de uno o ambos linderos laterales, la cual no obligará a la parcela colindante a separar su edificación, cuando se opte por distanciarla edificación del lindero se guardará una separación mínima de cuatro (4) metros, no pudiéndose utilizar dichos espacios para almacenamiento de productos o aparcamiento en superficie.
Los lienzos medianeros que quedarán al descubierto por aplicación de los párrafos anteriores serán tratados como fachadas vistas por el propietario de la nueva edificación.
En todos los casos la concesión de licencias solo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que demuestre, que tanto la actividad a que se destinan los edificios, como la solución de diseño y construcción de los mismos, no suponen un incremento del riesgo para el edificio al cual se adosa, pudiendo suponer la no concesión de licencia de primera ocupación si el riesgo de la actividad es evidente.

Artículo 4.6. Separación entre edificios.

En ambos grados, cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, dispondrán de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

BOCM-20130802-12

Artículo 4.7. Coeficiente de edificabilidad.

La edificabilidad para las parcelas y manzanas quedará fijada en el cuadro de edificabilidades anexo a esta ordenanza, sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación.

Artículo 4.8. Altura de la edificación y altura de piso.

1.- La altura máxima para las edificaciones en el grado 1º será de siete (7) plantas, y veintiséis (26) metros de altura de cornisa. En el grado 2º la altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y doce (12) metros de altura de cornisa.

2.- La medición de la altura en ambos grados se hará conforme a lo dispuesto en los artículos 6.6.8. apartado 6 y 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 para edificios posicionados sobre la alineación oficial, y para edificación aislada o retranqueada desde la cota de planta baja fijada según el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1.997.

3.- En el grado 1º la altura mínima de piso en planta baja será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros para el resto de las plantas sobre rasante; en el grado 2º la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

Artículo 4.9. Condiciones estéticas.

1.- La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2.- Se admiten los vuelos de balcones, terrazas y miradores con los salientes regulados en el artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 sobre la alineación oficial o sobre los espacios libres de parcela; los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirá a la cara exterior del cuerpo volado.

3.- En el grado 1º los espacios libres de parcela se ajardinarán y arbolarán, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) del espacio no ocupado por edificación, destinándose a accesos a la edificación, aparcamiento en superficie, o muelles de carga y descarga el resto de dichos espacios libres.

4.- La altura mínima libre de los salientes sobre la alineación oficial será de trescientos cuarenta (340) centímetros respecto de la rasante de la acera.

Artículo 4.10. Régimen de usos.

1.- Uso Asociado.

Grado 1º

- Terciario comercial en su categoría de pequeño comercio vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie menor o igual al quince por

BOCM-20130802-12

ciento (≤15%) de la superficie máxima edificada, en cualquier situación dentro del total de las plantas sobre rasante.

- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

- Otros servicios terciarios hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento (≤10%) de la superficie edificada, en situación de planta baja.

- Dotacional en situación de planta baja y primera.

Grado 2º

- Terciario oficinas, hasta un total de superficie construida menor o igual al cincuenta por ciento (≤50%) de la superficie edificada, situada en cualquier planta sobre rasante del edificio.

- Terciario comercial, vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie construida menor o igual al veinte por ciento (≤20%) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

- Otros servicios terciarios hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento (≤10%) de la superficie edificada, en situación de planta baja.

- Dotacional en situación de planta inferior a la baja y baja.

2.- Uso Complementario.

Grado 1º

- Terciario comercial, hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento (≤10%) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Terciario otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie construida máxima de un cinco por ciento (5%) de la edificabilidad total de la parcela.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un cinco por ciento (5%) de la edificabilidad total de la parcela.

- Dotacional, en cualquier situación.

Grado 2º

- Terciario comercial, hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento (≤10%) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

BOCM-20130802-12

- Dotacional, en cualquier situación.

3.- Uso Alternativo

Grado 1º

- Dotacional, se admiten en edificio exclusivo.

- Terciario hospedaje u otros servicios terciarios en edificio exclusivo.

Grado 2º

- Dotacional, en edificio exclusivo en manzana completa.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCIARIO. (T)

Artículo 5.1. Ámbito y características.

1.- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como T, siendo su uso cualificado el terciario, en los dos grados siguientes:

a) Grado TO.- Edificaciones de uso terciario oficina, corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

b) Grado TC.- Edificaciones de uso terciario comercial, destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público mediante ventas al pormenor en el pequeño y mediano comercio de acuerdo con el artículo 7.6.1. apartado 2.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

2.- Para el grado TO los edificios responderán a la tipología de edificación aislada por encima de la planta baja y primera, ocupando la totalidad de la parcela con sus dos primeras plantas; como base del resto de las plantas sobre rasante; para el grado TC la tipología será de edificación aislada o pareada. Se permite el cambio de las tipologías anteriores a través de Estudio de Detalle, debiéndose resolver en este caso las condiciones de seguridad frente a incendios en el interior de la parcela.

3.- En el grado TC a los efectos de clasificación de los locales independientes y locales agrupados, se estará en las superficies de venta señaladas en el artículo 7.6.1. apartado 2.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, admitiéndose la implantación de una o varias edificaciones aisladas dentro de la misma unidad predial pudiendo ser cada una de las edificaciones local independiente o locales agrupados

BOCM-20130802-12

4.- En cada una de las edificaciones podrán existir uno o varios sectores que comprendan cada uno un local independiente o locales agrupados que cumplan con las condiciones de superficie definidas anteriormente.

Artículo 5.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 5.3. Condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1º En el grado TO:
Se entiende por parcela mínima la establecida en el plano de Alineaciones y Rasantes, no admitiéndose la segregación de las mismas. Se autoriza la agrupación de parcelas.

2º En el grado TC:
a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a cuarenta (40) metros.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a cuarenta (40) metros.

Artículo 5.4. Separación a los linderos.

1.- En el grado TO, la edificación situará sus dos primeras plantas obligatoriamente en el área de ocupación marcada en el plano de alineaciones del Documento, debiendo materializar el resto de la edificabilidad dentro del área de movimiento marcada en el plano de alineaciones para el resto de las plantas sobre rasante.

Se autorizan la construcción de patios en el interior de parcela tal como se establecen en el artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997; no son autorizables patios abiertos en fachadas en las dos primeras plantas sobre rasante.

En cualquiera de los casos se deberá respetar la separación mínima de seis (6) metros al lindero lateral marcadas para las plantas sobre rasante por encima de la planta baja y primera.

2.- En el grado TC las edificaciones se separaran de los linderos laterales y de los testeros una distancia mínima de cinco (5) metros, en el caso de recaer huecos de ventilación e iluminación en la fachada retranqueada, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para los patios de parcela cerrados se establecen en el artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, medido en la forma recogida en el artículo 6.7.14. de las mismas Normas Urbanísticas.

BOCM-20130802-12

No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando exista acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de las condiciones del adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dando como resultado edificaciones pareadas.

Podrá adosarse la edificación a ambos linderos laterales cuando sé establezca en un proyecto de edificación en conjunto para su ejecución simultánea, suscrito por todos los propietarios, y tramitada la licencia para el conjunto de las parcelas.

Artículo 5.5. Posición respecto a la alineación oficial.

1.- En el grado TO la edificación situará las fachadas exteriores de sus dos primeras plantas en toda su altura, sobre y a lo largo de la alineación oficial.

2.- En el grado TC la edificación se retranqueará una distancia mínima de cinco (5) metros de la alineación oficial.

Artículo 5.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1.- En el grado TO, deberá materializarse con edificación la totalidad de la fachada a la alineación oficial en la planta baja y la inmediatamente superior a la planta baja, permitiéndose la creación de espacios libres interiores, pasajes o patios para la obtención de iluminación y ventilación.

En el caso de crearse plantas bajas porticadas no se podrá incrementar el número de plantas fijados por el Planeamiento.

El área de movimiento sobre rasante para el resto de las plantas sobre rasante viene determinada por la ocupación que se señala en el plano de alineaciones del Documento
Como excepción a los párrafos anteriores y solamente en los casos de agrupación de parcelas resultantes del proyecto de compensación, se permite la ocupación por encima de la planta primera del total de la parcela, respetando el retranqueo de tres (3) metros a la alineación oficial y la separación de seis (6) metros a los linderos medianeros para la nueva construcción.

2.- En el grado TC, no se fija condiciones de ocupación sobre rasante, regulándose estas por las condiciones de retranqueo fijadas por los artículos anteriores cuando se proyectan varios edificios que no guarden continuidad física dentro de la parcela se distanciarán entre ellos una separación mínima de tres (3) metros.

3.- Bajo rasante se permite en ambos grados ocupar la totalidad de la parcela, con edificaciones totalmente subterráneas.

Artículo 5.7. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad para las parcelas y manzanas quedará fijada en el cuadro de edificabilidades anexo a esta ordenanza, sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.8. Altura de la edificación.

1.- En ambos grados la altura máxima de la edificación en número de plantas para cada una de las manzanas o parcelas resultantes del proyecto de compensación se fija en el plano de alineaciones, situando la edificación su cota de planta baja en las condiciones del artículo 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la medición de la altura en metros, se admitirá un máximo de cinco (5) plantas para aquellas parcelas calificadas como TC en donde las edificaciones se destinen a uso exclusivo de terciario hospedaje.

2.- Para agotar la edificabilidad de la parcela podrán autorizarse la construcción de plantas de áticos que se retranquearán respecto al plano general de fachada exterior del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, siendo la altura de piso máxima para el ático de tres (3) metros.

3.- Las medianerías que quedasen al descubierto deberán ser tratadas como fachadas vistas, por el propietario de la nueva edificación.

4.- En el grado TO la altura de coronación obligatoria en todas las parcelas para el conjunto de las dos primeras plantas (planta baja y primera) será de diez con cincuenta (10,50) metros, derrollándose una coronación horizontal corrida que unifique las fachadas exteriores para el conjunto de las parcelas. Para la medición de esta altura de coronación se tomará como cota de referencia la acera acabada en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada de toda la manzana con frente a la zona verde.

Artículo 5.9. Altura de piso.

En ambos grados la altura de piso se situará entre:

- Planta baja: altura mínima trescientos cincuenta (350) centímetros, altura máxima cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

- Planta de piso: altura mínima trescientos (300) centímetros, altura máxima cuatrocientos (400) centímetros.

Artículo 5.10. Condiciones estéticas.

1.- Se autorizan cornisas y aleros con un saliente máximo de ochenta (80) centímetros.

2.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres, aunque se intentará adaptar a las edificaciones existentes con el fin de dar un tratamiento conjunto a la zona.

3.- Se admiten salientes y vuelos en las condiciones del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 5.11. Régimen de usos.

1.- Uso Asociado

BOCM-20130802-12

Grado TO

- Terciario comercial, hasta una superficie total menor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada, en situación de plantas inferiores a la baja, baja o primera.

- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

- Dotacional, en planta baja y primera.

Grado TC

- Terciario oficinas, hasta una superficie total, menor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada, en cualquiera de las plantas.

- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

2.- Uso Complementario

Grado TO

- Terciario comercial y otros servicios terciarios (según la definición del artículo 7.6.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1.997), en situación de planta baja, inferior a la baja y primera en las condiciones recogidas en el artículo 7.2.8. apartado 2b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

- Terciario recreativo en situación de planta baja.

- Dotacional, en todas sus clases en edificio exclusivo.

Grado TC

- Terciario recreativo, oficinas y otros usos terciarios en situación de planta baja.

- Dotacional, en situación de planta baja.

3.- Uso Alternativo

Grados TO y TC

- Terciario hospedaje, en edificio exclusivo.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL.

Artículo 6.1. Ámbito y características.

1.- Pertenecen a esta zona las áreas que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, grafiadas en el plano de ordenación

BOCM-20130802-12

como D, siendo su uso cualificado el dotacional, que sirve de servicios colectivos, en los dos grados siguientes.

a) Grado D(SP).- Edificaciones e instalaciones de uso dotacional de servicios públicos destinadas al suministro y venta al público de gasolina, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción, se incluyen dentro de esta categoría las estaciones de servicio.

b) Grado D(SD).- Edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, deporte, D(D), recreo, ocio, para el servicio de la Administración Pública en su gestión y desarrollo, para el esparcimiento en las zonas verdes, D(ZV) o bien para proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios D(S).

2.- Las edificaciones en el grado D responderán a una tipología de manzana cerrada o bien de edificación aislada; y en el grado D(SP) responderán a una tipología de edificación aislada.

3.- Para lo no determinado por la presente normativa, le será de aplicación las condiciones de los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, para el uso dotacional.

4.- Por otro lado en el grado D(SP), las Áreas de Suministro de Gasolineras de nueva implantación, en tanto no se apruebe la Ordenanza Reguladora correspondiente se regularan por el Plan Especial de Gasolineras en lo que le sea de aplicación y por la normativa sectorial que le afecte.

Artículo 6.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan recogidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 6.3. Condiciones de parcelación.

1.- No se establece parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación.

2.- Para el grado D(SD) a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.7. hasta el artículo 7.12.5. (inclusive) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3.- Para el grado D(SP) no se admiten parcelaciones en las parcelas resultantes del proyecto de compensación.

Artículo 6.4. Posición de la edificación.

1.- En ambos grados la edificación se situará dentro de los límites de la parcela determinados por la alineación oficial y los linderos medianeros, recogidos en el plano de alineaciones del Documento.

2.- En el grado D(SP), el retranqueo respecto a la alineación oficial será como mínimo de tres (3) metros, con respecto a los linderos laterales y testero, la edificación se separará una distancia igual o superior a la mitad de la altura de coronación (H/2), con un mínimo de cinco (5)

BOCM-20130802-12

metros, medidos desde la cota de referencia de planta baja en cada una de las fachadas enfrentadas al lindero.

La edificación o instalación podrá adosarse con cuerpos de una planta de altura máxima a los linderos laterales de la parcela en las condiciones del artículo 6.3.13. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, los cuerpos de edificación o instalaciones que se adosen al lindero medianero deberán demostrar que tanto la actividad a que se destinan dichos cuerpos o instalaciones como la solución de diseño y construcción de los mismos no suponen un incremento del riesgo para el edificio al cual se adosan, no podrán estar dedicarse a depósitos o almacenamientos de productos que puedan generar un peligro a las edificaciones colindantes, todo ello sin dejar medianerías vistas al producirse el adosamiento, las cuales se deberán de tratar como una fachada vista en la diferencia de altura, por el que ejecute la nueva construcción.

Cuando se proyecten sobre la parcela varios edificios que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados, con una distancia mínima de cinco (5) metros, podrá reducirse esta separación pero respetando siempre la distancia mínima cuando la disposición y orientación de las construcciones aseguren una correcta iluminación y soleamiento, y no generen un riesgo para la seguridad frente a incendios de ambas construcciones.

3.- En el grado D(SD) se regularán por las condiciones del uso al que se destinen, según los capítulos 7.9., 7.10., o 7.12. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 6.5. Condiciones de ocupación.

1.- En el grado D (SD), las condiciones de ocupación le serán de aplicación para cada uno de los usos específicos los consignados en los artículos 7.8. a 7.12.5. (inclusive) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 para las construcciones sobre rasante.

2.- En el grado D (SP) la ocupación será el resultado de aplicar los retranqueos y separaciones a linderos marcados en el artículo anterior.

3.- Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela para ambos grados.

Artículo 6.6. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación en el grado D (SD) será de seis (6) plantas sobre rasante, con una altura mínima de piso de tres (3) metros para todas las plantas.

2.- Para el grado D (SP) la altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas o quince (15) metros a cornisa.

BOCM-20130802-12

Artículo 6.7. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas será la definida en el titulo 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en función del uso específico al que se destine la parcela.

Artículo 6.8. Condiciones estéticas y de higiene.

El tratamiento de la fachada es libre, aunque en el caso de adosamiento a los linderos laterales deberá adaptarse la estética a una lectura para el conjunto de las edificaciones

TÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 7.1. Condiciones respecto a residuos sólidos urbanos.

Deberá tenerse en cuenta el Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

A cuyo fin a se cumplirán las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos sectores.
- En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se preverá la implantación en los suelos dotacionales de cesión de los terrenos idóneos y las medidas adecuadas para la implantación de un centro de recogida de residuos no peligrosos .
- Se regulará la conveniencia de utilizar determinados espacios como vertedero temporal de residuos inertes o extracción de recursos minerales, siempre que no resulte incompatible con el destino final que pudiese prever el planeamiento urbanístico.
- Se estará a disposición de los establecido en el Decreto 83/1999, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid

Artículo 7.2 Contaminación Acústica

Se estará a lo dispuesto en la Directiva 2002/49/CE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario a través de los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Así mismo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011.

BOCM-20130802-12

La ejecución de la zona verde de sistema general incorporará la introducción de medidas correctoras de apantallamiento

Artículo 7.3 Ahorro de agua.

Con el objetivo de disminuir el volumen de agua a utilizar, en las zonas verdes, se aplicarán tres líneas de actuación: reducir las necesidades de agua para conservación de las zonas verdes, utilizar soluciones que hagan más eficiente la utilización del agua en estas zonas y emplear para estos fines aguas recuperadas no destinadas a consumo humano.

La primera línea de actuación, atenderá, entre otras, a la elección adecuada de las especies arbóreas y arbustivas a implantar y a la limitación de las zonas destinadas a pradera.

La segunda línea de actuación, atenderá, entre otras, a la definición de zonas homogéneas de riego con especies y distribución que permita esta homogeneización, implantar sistemas de riego de alta eficiencia y con un nivel de automatización que permita la reducción del gasto y una distribución uniforme del agua, adaptación del riego a las condiciones cambiantes de las zonas verdes y de la climatología en cuanto a la variación de las necesidades de riego, y prever las condiciones de mantenimiento de la red de riego.

Artículo 7.4 Zonas Verdes

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, conforme a los criterios que establece la unidad competente en planificación y gestión del Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 7.5 Contaminación Electromagnética

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

BOCM-20130802-12

Artículo 7.6. Calidad de los Suelos

1. De forma previa al inicio de las obras de edificación se realizaran los siguientes estudios necesarios para verificar la calidad del suelo previstos por la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid:

a) Se deberá realizar un estudio de caracterización analítica del suelo (Fase II) que determinen si existe afección a la calidad del suelo como consecuencia de las actividades identificadas en el estudio histórico y establezca el "Blanco Ambiental" de la Situación Preoperacional.

b) Dichos estudios se realizarán en la totalidad de los suelos del ámbito y, en especial, en las zonas en las que se han detectado las siguientes actividades: vertederos, núcleos de infraviviendas, instalaciones industriales e instalaciones de la grúa municipal, y que se recogen en el capítulo 13. 4 "Evaluación de los efectos sobre la calidad de los suelos" del referido Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. Los resultados del referido estudio deberá presentarse en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para su informe, no pudiendo iniciarse las obras hasta la obtención del informe por parte del referido organismo

Artículo 7.7. Programa de Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

-
- Control de la protección de la geología y geomorfología.
- Control del patrimonio cultural.
- Control de la calidad de los suelos.
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales.

Artículo 7.8. Protecciones Geológicas

De forma previa al inicio de las obras de edificación se llevarán a cabo las medidas de restauración de las lomas norte y oeste del Cerro de La Atalayuela que permitan acondicionar este elemento debido a los efectos que sobre él se provocaron como consecuencia de las obras de urbanización.

TÍTULO VIII. CONDICIONES RESPECTO AL PATRIMONIO HISTÓRICO

BOCM-20130802-12

Artículo 8.1. Condiciones sobre la protección del patrimonio histórico

Según la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de en el ámbito existen los siguientes Bienes del Patrimonio Histórico:

CM/0079/023 ALTO DE LA ROSILLA

CM/0079/031 LOS POLVORINES

CM/0079/032 PRADILLO DE HERREROS/LA ATALAYUELA

CM/0079/044 TRAVIESAS

CM/0079/327 VALLE DEL ARROYO DE LA GAVIA (PORCIÓN INFERIOR)

En las parcelas pendientes de construcción se deberá llevar a cabo una excavación arqueológica previa al inicio del proyecto de obra. Estas actuaciones arqueológicas deberán ser autorizadas por la Dirección Gª 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 Dirección General de Patrimonio Histórico 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.

BOCM-20130802-12

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

Nº	Uso	Ordenanza	Altura Máxima (Plantas)	Superficie de Suelo	Edificabilidad Uso cualificado característico
1	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		5.013	
2	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	23.694	59.235
3	COMERCIAL	TC	5	39.672	39.275
4	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
5	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
6	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
7	GASOLINERA	D (SP)	3	3.000	425
8	COMERCIAL	TC	5	34.212	33.870
9	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
10	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
11	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
12	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	14.901	17.849
13	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
14	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	15.376	18.418
15	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
16	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	14.221	17.034
17	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
18	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	5.947	14.868
19	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	5.912	14.780
20	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
21	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	11.294	13.528
22	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
23	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	10.400	12.457
24	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
25	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	15.376	18.418
26	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
27	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	14.221	17.034
28	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
29	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	13.425	33.563
30	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
31	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	13.425	33.563
32	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
33	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	17.381	20.819
34	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
35	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	9.167	10.980
36	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		36	
37	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	14.280	17.105
38	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		36	
39	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	14.221	17.034
40	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
41	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	19.846	23.772

BOCM-20130802-12

Nº	Uso	Ordenanza	Altura Máxima (Plantas)	Superficie de Suelo	Edificabilidad Uso cualificado característico
42	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
43	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	7.987	19.968
44	GASOLINERA	D (SP)	3	5.314	875
45	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	16.053	19.229
46	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
47	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	34.205	40.971
48	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
49	ZONA VERDE	D (ZV)		13.294	
50	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
51	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
52	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		51	
53	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
54.1	OFICINA	TO	2 y 8	1.087	3.261
54.2	OFICINA	TO	2 y 8	1.087	3.261
54.3	OFICINA	TO	2 y 8	1.087	3.261
54.4	OFICINA	TO	2 y 8	1.087	3.261
54.5	OFICINA	TO	2 y 8	1.087	3.261
55	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	26.997	32.337
56	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
57	PARQUE INDUSTRIAL	I1	7	31.111	77.778
58	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
59	ZONA VERDE	D (ZV)		7.664	
60	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
61	ZONA VERDE SG	D (ZV) (SG)		341.165	
62	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
63	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	17.024	20.392
64	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
65	SOCIAL	D (S)	6	19.140	
66	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
67	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	20.190	24.184
68	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
69	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	27.460	32.892
70	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
71	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	28.244	33.831
72	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
73	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	23.584	28.249
74	ZONA VERDE	D (ZV)		93.743	
75	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
76	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
77	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
78	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	

BOCM-20130802-12

Nº	Uso	Ordenanza	Altura Máxima (Plantas)	Superficie de Suelo	Edificabilidad Uso cualificado característico
79	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	15.827	18.958
80	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		35	
81	ZONA VERDE	D (ZV)		9.847	
82	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	X		60	
83	INDUSTRIA TRADICIONAL	I2	3	16.807	20.132
84	DEPORTIVO	D (D)	6	34.388	
	Total			1.111.976	820.126

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.08.16. ARROYO DEL FRESNO

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.Objeto y ámbito territorial.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Calificación del suelo.

Artículo 2.2. Edificabilidades y usos

Artículo 2.3. Cesiones para redes

Artículo 2.4. Número máximo de viviendas.

Artículo 2.5. Servidumbres de metro.

Artículo 2.6. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.

Artículo 2.7. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

SECCIÓN I. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 3.1.1. Definición y ámbito.

Artículo 3.1.2 Obras admisibles en las zonas.

SECCIÓN II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.

Artículo 3.2.1. Ámbito y características.

Artículo 3.2.2. Parcela mínima.

Artículo 3.2.3. Condiciones de edificación.

SECCIÓN III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RUL: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA SINGULAR LIBRE.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.3.1. Ámbito y características.

Artículo 3.3.2. Tipologías admitidas.

Artículo 3.3.3. Condiciones de la parcela.

Artículo 3.3.4. Posición de la edificación.

Artículo 3.3.5. Ocupación.

Artículo 3.3.6. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

Artículo 3.3.7. Altura de la edificación.

Artículo 3.3.8. Altura de pisos.

Artículo 3.3.9. Tratamiento de medianeras.

Artículo 3.3.10. Condiciones estéticas.

Artículo 3.3.11.Edificación en régimen especial.

Artículo 3.3.12.Usos Compatibles.

SECCIÓN IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO.

Artículo 3.4.1. Ámbito y características.

Artículo 3.4.2. Clasificación en grados.

Artículo 3.4.3. Condiciones de la parcela.

Artículo 3.4.4. Tipologías edificatorias permitidas.

Artículo 3.4.5. Separación a linderos.

Artículo 3.4.6. Posición respecto a la alineación oficial.

Artículo 3.4.7. Posición de la edificación y condiciones de ocupación.

Artículo.3.4.8. Condiciones particulares de las manzanas RCL-5 y RCL-6. Posición de la edificación y condiciones de ocupación

Artículo 3.4.9. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

Artículo 3.4.10. Altura de la edificación.

Artículo 3.4.11. Altura de pisos.

Artículo 3.4.12. Plano virtual de referencia

Artículo 3.4.13. Salientes y vuelos en fachadas.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.4.14. Cornisas y aleros.

Artículo 3.4.15. Condiciones constructivas y estéticas.

Artículo 3.4.16. Régimen de los usos.

SECCIÓN V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T: SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 3.5.1. Ámbito y características.

Artículo 3.5.2. Condiciones de la parcela.

Artículo 3.5.3. Condiciones de la edificación.

Artículo 3.5.4. Usos compatibles

SECCIÓN VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DS SISTEMA GENERAL DEPORTIVO GOLF

Artículo 3.6.1. Disposiciones generales

Artículo 3.6.2. Condiciones de la edificación

Artículo 3.6.3. Otras condiciones particulares

Artículo 3.6.4. Integración de las edificaciones

TITULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 4.1. Ahorro de agua
Artículo 4.2. Contaminación acústica
Artículo 4.3. Contaminación electromagnética
Articulo 4.4 Dominio Público Hidráulico
Artículo 4.5. Residuos
Artículo 4.6. Zonas Verdes

TITULO V. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.
Artículo 5.1. Vigilancia ambiental

ANEXO. FICHAS GRÁFICAS

BOCM-20130802-12

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto y ámbito territorial.

- El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación para los terrenos incluidos en el ámbito del Documento que desarrolla el APE.08.16. Arroyo del Fresno del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en adelante PGOUM 1997.

- Este documento se ha formulado conforme a las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente, y en particular a las contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el art. 43 y siguientes del Reglamento del Planeamiento y las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, así como en las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el APE.08.16. Arroyo del Fresno.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Calificación del suelo.

La calificación del suelo es la definida en el Plano OP.02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA que se concreta en los siguientes usos:

RCL	Residencial Vivienda Colectiva Libre
RUL	Residencial Vivienda Unifamiliar Libre o Colectiva Singular Libre
RPPL	Residencial Vivienda Colectiva de Protección de Precio Limitado
RPPB	Residencial Vivienda Colectiva de Protección Pública Básica
T	Servicios terciarios
VB	Zona Verde Básica
D	Deportivo Básico
EE	Equipamiento educativo
DSC	Dotacional Servicios Colectivos
SI	Servicios Infraestructurales
TF	Transporte Ferroviario

BOCM-20130802-12

TI	Intercambiador
VPP	Vía Pública Principal
VPS	Vía Pública Secundaria

BOCM-20130802-12

Artículo 2.2. Edificabilidades y usos.

La edificabilidad de las parcelas es la que se detalla cuadro de la página siguiente. El coeficiente de edificabilidad es indicativo y es el resultado de dividir la edificabilidad entre la superficie.

USOS LUCRATIVOS				
REF	USO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Coef. edif. (m2/m2)
RUL-1	RVUL	34.553	20.953	0,61
RUL-2	RVUL	25.856	15.300	0,59
RCL-1	RVCL	7.628	11.512	1,51
RCL-2	RVCL	13.062	18.351	1,40
RCL-3	RVCL	12.960	18.420	1,42
RCL-4	RVCL	20.616	24.587	1,19
RCL-5	RVCL	18.233	21.408	1,17
RCL-6	RVCL	13.584	19.561	1,55
RCL-6	TC		1.465	
RCL-7	RVCL	7.891	11.908	1,51
RPPL-1	RVCPPL	15.635	24.149	1,58
RPPL-1	TC		530	
RPPL-2	RVCPPL	11.966	19.326	1,66
RPPL-2	TC		500	
RPPL-3	RVCPPL	15.131	19.242	1,32
RPPL-3	TC		760	
RPPL-4	RVCPPL	14.798	19.446	1,37
RPPL-4	TC		760	
RPPB-1	RVCPPB	11.977	24.573	2,11
RPPB-1	TC		670	
RPPB-2	RVCPPB	16.614	32.177	1,99
RPPB-2	TC		930	
RPPB-3	RVCPPB	17.077	23.087	1,44
RPPB-3	TC		1.465	
T-1	T	10.012	21.048	2,10
T-2	T	9.843	21.872	2,22
Total	**0**	**277.436**	**374.000**	

BOCM-20130802-12

Artículo 2.3. Cesiones para redes

USOS DOTACIONALES				
REF	USO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Coef. edif. (m2/m2)
EE-1	Equipamiento Educativo	14.787	20.702	1,40
EE-2	Equipamiento Educativo	27.023	37.832	1,40
EE-3	Equipamiento Educativo	10.030	14.042	1,40
DSC-1	Dotacional Serv. Colect.	5.044	7.062	1,40
DSC-2	Dotacional Serv. Colect.	1.798	2.517	1,40
DSC-3	Dotacional Serv. Colect.	2.633	3.686	1,40
DSC-4	Dotacional Serv. Colect.	4.589	6.425	1,40
D-1	Deportivo	10.232	7.162	0,70
D-2	Deportivo	8.647	6.053	0,70
D-3	Deportivo	7.185	5.030	0,70
TF-1	Transporte Ferroviario	162		
TF-2	Transporte Ferroviario	4.980		
TF-3	Transporte Ferroviario	6.263		
TF-4	Transporte Ferroviario	251		
TI-1	Intercambiador	8.251		
TI-2	Intercambiador	8.433	16.866	2,00
SI	Servicios Infraestructurales	495		
VB-1	Zona Verde Básica	6.571		
VB-2	Zona Verde Básica	3.005		
VB-3	Zona Verde Básica	6.764		
VB-4	Zona Verde Básica	13.236		
VB-5	Zona Verde Básica	5.767		
VB-6	Zona Verde Básica	13.865		
VB-7	Zona Verde Básica	13.967		
VB-8	Zona Verde Básica	12.632		
VB-9	Zona Verde Básica	6.565		
VB-10	Zona Verde Básica	5.729		
VB-11	Zona Verde Básica	10.900		
VPP-1	Vía Pública Principal	22.211		
VPP-2	Vía Pública Principal	8.907		
VPS-1	Vía Pública Secundaria	174.310		
VPS-2	Vía Pública Secundaria	5.990		
Total		**431.222**	**127.376**	

BOCM-20130802-12

Artículo 2.4. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas de las parcelas destinadas a uso residencial es el que se detalla en el siguiente cuadro:

Nº máximo viviendas					
MANZANA	USO	Superficie. (m2)	Edificabilidad (m2)	Tamaño medio vivienda	Número máximo Viviendas
RUL-1	RVUL	34.553	20.953	161	130
RUL-2	RVUL	25.856	15.300	161	95
RCL-1	RVCL	7.628	11.512	109	106
RCL-2	RVCL	13.062	18.351	109	168
RCL-3	RVCL	12.960	18.420	109	169
RCL-4	RVCL	20.616	24.587	109	225
RCL-5	RVCL	18.233	21.408	109	196
RCL-6	RVCL	13.584	19.561	109	179
RCL-7	RVCL	7.891	11.908	109	109
RPPL-1	RVCPPL	15.635	24.149	95	254
RPPL-2	RVCPPL	11.966	19.326	95	203
RPPL-3	RVCPPL	15.131	19.242	95	203
RPPL-4	RVCPPL	14.798	19.446	95	205
RPPB-1	RVCPPB	11.977	24.573	80	307
RPPB-2	RVCPPB	16.614	32.177	80	402
RPPB-3	RVCPPB	17.077	23.087	80	289
Total		**257.581**	**324.000**	**100**	**3.240**

En caso de parcelaciones el número máximo de viviendas de cada parcela resultante será proporcional a la edificabilidad en la misma relación que en la manzana.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.5. Servidumbres de metro.

Las parcelas TI-1, DSC-2, DSC-3, DSC-4, D-3 y T-1 están afectadas por el trazado de la línea 7 de Metro con las servidumbres establecidas en el plano OP-4 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Artículo 2.6. Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.

1.- Se incorpora entre los planos de Proyecto el OP-05 "Afecciones y servidumbres Aeronáuticas" en el que se establecen los techos aeronáuticos del ámbito que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

2.- La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (Orden FOM 429/2007, de 13 de febrero, BOE nº 51, de 28 de febrero).

3.- Igualmente cualquier objeto fijo que se coloque en el terreno deberá cumplir las mismas limitaciones.

4.- Cualquier ajuste de las rasantes de las calles determinadas en los planos de perfiles del Planeamiento, que pudiera realizarse, tanto en el Proyecto de Urbanización como en la ejecución de la misma, no podrá afectar al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

5.- Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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.

BOCM-20130802-12

6.- Las instalaciones previstas en el Planeamiento no podrán emitir polvo, humo, niebla ni cualquier otro fenómeno que pueda constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las edificaciones e instalaciones deberán evitar zonas que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

7.- Los materiales de las cubiertas de los edificios que se construyan en el ámbito deben considerar las posibles reflexiones de luz solar así como las fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves hasta el grado de poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

8.- En los edificios e instalaciones previstas en el Planeamiento no se autoriza la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de Información (SETSI).

9.- En caso de contradicción en las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

10.- Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realicen deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.En caso de contradicción en la propia normativa urbanística prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

11.- El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

12.- En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar la existencia de dichas servidumbres.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.7. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

SECCIÓN I. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 3.1.1. Definición y ámbito.

1. Las condiciones particulares de cada una de las zonas, junto con las determinaciones del APE.08.06 Arroyo del Fresno y las condiciones de los títulos 6 y 7 de las NN UU del PGOUM 1997, regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y usos de cada una de ellas en función de su localización.

2. En función del uso característico el ámbito se ha dividido en las siguientes zonas:

BOCM-20130802-12

- RUL Vivienda Unifamiliar o Colectiva Singular Libre
- RCL Vivienda Colectiva Libre
- RPPL Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado
- RPPB Vivienda de Protección Pública Básica
- T Servicios Terciarios
- EE Equipamiento Educativo
- DSC Dotacional Servicios Colectivos
- TF Transporte Ferroviario
- D Deportivo Básico
- VB Zona Verde Básica
- TI Transporte Intercambiador
- VPP Vía Pública Principal
- VPS Vía Pública Secundaria

Artículo 3.1.2 Obras admisibles en las zonas.

a) Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras permitidas para cada una de las zonas.

b) Serán admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación contempladas en los Artículos 1.4.9. y 1.4.10 de las NN UU del PGOUM 1997. En los edificios construidos tras la ejecución de este documento, se permitirán todas las obras en los edificios contempladas en el Artículo 1.4.8. de las citadas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.

Artículo 3.2.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas grafiadas en el plano OP.02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con los códigos: “EE”, “DSC”, “D”, “VB”, “TI” y “TF”.

BOCM-20130802-12

2. Su edificación pertenece a la tipología de edificación aislada.

3. Su uso característico es el indicado por el código correspondiente (art. 3.1.1). En las parcelas con código DSC (Dotacional Servicios Colectivos) se podrán implantar los usos de deportivo, equipamiento, servicio público y administración pública.

4. En todo lo no especificado en estas Normas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.7 de las NN UU del PGOUM 1997.

5. En las parcelas con código TF no será de aplicación ninguna determinación que impida o perturbe el Servicio ferroviario.

Artículo 3.2.2. Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. En parcelas calificadas de deportivo las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a 1.500 m2.

2. En parcelas calificadas de dotacional servicios colectivos, equipamiento e intercambiador las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a 1.000 m2.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación de los espacios dotacionales.

Artículo 3.2.3. Condiciones de edificación.

La edificación de estas parcelas estará sometida a las siguientes condiciones:

1. Ocupación sobre rasante.
La ocupación de la edificación sobre rasante será como máximo del 50%, excepto en la parcela TI-2 en la que se podrá alcanzar el 100%. En cualquier caso, en esta parcela se deberán cumplir las condiciones de retranqueo establecidas en la Ley 39/2003, de fecha 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre.

BOCM-20130802-12

2. Edificabilidad máxima.
La edificabilidad máxima de las parcelas dotacionales es la que figura en el cuadro del artículo 2.2 de estas Normas.

3. Altura de la edificación
La edificación no rebasará las cuatro (4) plantas ni los dieciséis (16) metros de altura de cornisa.

Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático retranqueada 3 metros de la línea de fachada.

4. Servidumbres y afecciones
Las parcelas TI-1, DSC-2, DSC-3, DSC-4, D-3 y T-1, están afectadas por el trazado de la línea 7 de metro con las servidumbres establecidas en el plano OP-4 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

5. Para el resto de condiciones de la edificación se estará a lo establecido en la Norma Zonal 5 grado 3º de las NN UU del PGOUM 1997.

SECCIÓN III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RUL: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA SINGULAR LIBRE.

Artículo 3.3.1. Ámbito y características.

Abarca las áreas del planeamiento señaladas en el OP.02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código RUL.

Responde a la tipología de edificación agrupada en hilera, adosada en vivienda unifamiliar, o vivienda colectiva en las condiciones que al efecto se regulan.

Su uso cualificado es residencial.

Artículo 3.3.2. Tipologías admitidas.

Se admiten dos tipos:

1. Vivienda unifamiliar aislada, agrupada en hilera o adosada y pareada.

BOCM-20130802-12

2. Vivienda colectiva en bloque abierto.

Estas dos tipologías se pueden implantar indistintamente siempre que se actúe en manzanas completas, o en parcelas o agrupaciones de parcelas cuya superficie sea como mínimo el 30 % de la manzana.

Se establece para cada una de ellas una ordenanza gráfica recogida en las fichas urbanísticas.

Artículo 3.3.3. Condiciones de la parcela.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de parcela:

1. Vivienda unifamiliar:

- La superficie mínima de parcela será de 250 m2.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 10 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

2. Vivienda colectiva:

- La superficie mínima de parcela será de 1.000m2
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 20m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

Artículo 3.3.4. Posición de la edificación.

1. Separación a linderos.

a) Vivienda unifamiliar:

La edificación se separará del lindero testero una dimensión igual o mayor de siete (7,00) metros.

La edificación se separará del lindero lateral tres (3) metros, pudiendo adosarse a los mismos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultanea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes afectadas.

BOCM-20130802-12

b) Vivienda colectiva:

La edificación se separará del lindero testero y linderos laterales una dimensión igual o mayor de siete (7,00) metros.

En el caso de que en la misma parcela se sitúen varios edificios, la separación entre los mismos se regulará según el apartado 5 del artículo 8.5.6 de las NN UU del PGOUM 1997.

2. Posición respecto a la alineación exterior.

La línea de edificación deberá separase de la alineación exterior una distancia no inferior a cuatro (4) metros

Artículo 3.3.5. Ocupación.

Tanto si la tipología de edificación es unifamiliar, como si es colectiva singular, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones sobre rasante no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela edificable. No obstante, el espacio libre privado de la parcela deberá ajardinarse al menos en un 60 % de su superficie, a tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado, deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con la plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

En el espacio libre de parcela sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Construcciones destinadas a portería en el espacio comprendido entre la alineación exterior y la línea de fachada con dimensiones máximas en planta de tres (3) metros por tres (3) metros y altura de coronación inferior a tres metros y medio (3,50), no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
- Muros de contención de tierras con una altura máxima de desnivel de 1,00 m.
- Piscina descubierta, y cuantas instalaciones y construcciones subterráneas sean necesarias para su uso.
- Pistas polideportivas descubiertas. Las que necesiten uso de pared quedarán hundidas en el terreno, no pudiendo aparecer sus muros opacos por encima de un metro de las rasantes del terreno.

BOCM-20130802-12

- Los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta 1,00 metro por encima de la rasante del terreno y traslúcidos hasta una altura máxima de 2,50 metros, o bien, mediante cerramiento que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2 metros.

Queda expresamente prohibido el uso de aparcamiento en estas áreas libres, si bien se permitirá el acceso a los garajes comunitarios.

Artículo 3.3.6. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

La superficie edificable y el número máximo de viviendas de cada parcela son los que figura en los cuadros de los artículos 2.2 y 2.3 de estas Normas.

Artículo 3.3.7. Altura de la edificación.

1. Vivienda unifamiliar:

- La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.
- La cota origen y referencia de planta baja no podrá situarse en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela para cada agrupación de viviendas.

2. Vivienda colectiva singular:

- La altura de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas ni de diez y medio (10,50) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.
- La cota origen y referencia no podrá situarse en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela para cada agrupación de viviendas.

Tanto en la tipología de vivienda unifamiliar, como en la colectiva singular, se admite la construcción de una planta ático con una superficie máxima del 50% de la planta sobre la que se sitúe. La línea de edificación de este elemento se situará a una distancia igual o superior a 3 metros del plano general de fachada del edificio.

BOCM-20130802-12

La altura total del edificio no podrá superar los diez metros y medio (10,50) en la tipología unifamiliar y los catorce (14) metros en la colectiva singular.

Se deberá además de tener en cuenta las servidumbres establecidas en el plano OP-4 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Artículo 3.3.8. Altura de pisos.

La altura de piso mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 3.3.9. Tratamiento de medianeras.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de lo establecido en esta sección, se respetarán las siguientes condiciones:

- Los muros medianeros se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros con otras propiedades no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, excepto cuanto se trate de un proyecto unitario.

Artículo 3.3.10. Condiciones estéticas.

1. Vivienda unifamiliar:
   - En agrupaciones de viviendas la longitud de fachada no superará la dimensión de 60m.
   - El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
   - En el caso de cubierta plana el antepecho tendrá una altura máxima de 110 cm. medidos a partir del nivel superior del pavimento del último forjado.
   - En cubiertas planas transitables se admite la posibilidad de colocar toldos y marquesinas. En cualquier caso nunca estarán cerrados por ningún lado con elementos opacos.
   - Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 33º medida desde el extremo del alero.

BOCM-20130802-12

- Podrán sobresalir de la línea de cubierta lucernarios, casetones de escaleras, ascensores y chimeneas, pero en todo caso serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.
- El garaje aparcamiento se desarrollará en sótano, será común para cada grupo de viviendas unifamiliares adosadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

Vivienda colectiva singular:

- Cada edificación deberá inscribirse en un círculo de diámetro máximo de cincuenta y cinco (55) metros y longitud máxima de fachada será igual o inferior a cincuenta (50) metros.
- El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
- En el caso de cubierta plana el antepecho tendrá una altura máxima de 110 cm. medidos a partir del nivel superior del pavimento del último forjado.
- En cubiertas planas transitables se admite la posibilidad de colocar toldos y marquesinas. En cualquier caso nunca estarán cerrados por ningún lado con elementos opacos
- Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 33º medida desde el extremo del alero.
- Podrán sobresalir de la línea de cubierta lucernarios, casetones de escaleras, ascensores y chimeneas, pero en todo caso serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.
- El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas de un mismo edificio o del conjunto de edificios de una misma parcela.

Artículo 3.3.11.Edificación en régimen especial.

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el Art. 7.3.1 de las NN UU del PGOUM 1997, con las siguientes condiciones adicionales:

- Se podrá tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior la inscripción de un circulo de diámetro igual o

BOCM-20130802-12

superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.

- El garaje aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- En todo caso se garantizará el cumplimiento de las separaciones a linderos y a la alineación exterior establecidas en el artículo 3.3.4.

Artículo 3.3.12.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 de las NN UU del PGOUM-1997.

2. Uso alternativo

   Dotacional en edificio exclusivo.

SECCIÓN IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO.

Artículo 3.4.1. Ámbito y características.

Abarca las áreas del planeamiento señaladas en el plano OP.01. DELIMITACION DEL AMBITO Y DE UNIDADES DE EJECUCION con los códigos RCL, RPPL y RPPB.

Responde a la tipología edificatoria de bloque abierto, siendo su uso cualificado el residencial.

Artículo 3.4.2. Clasificación en grados.

BOCM-20130802-12

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados:

- Grado 1º: Abarca las manzanas señaladas con los códigos RPPL-1, RPPL-2, RPPB-1, RPPB-2 y RPPB-3 en el PLANO OP.02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- Grado 2º: Abarca las manzanas señaladas con los códigos RCL-1, RCL-2, RCL-3, RCL-4, RCL-5, RCL-6, RCL-7, RPPL-3 y RPPL-4 en el PLANO OP-02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Se establece para cada una de ellas una ordenanza gráfica recogida en las fichas urbanísticas.

Artículo 3.4.3. Condiciones de la parcela.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de parcela:

- La superficie mínima de parcela será de 1.000m2
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 40m.
- El lindero testero mantendrá en todos sus puntos una distancia mínima de 25 metros con respecto al lindero frontal.

Artículo 3.4.4. Tipologías edificatorias permitidas.

Se establecen las siguientes tipologías edificatorias permitidas para cada grado:

1.- Grado 1º:

a.- BLOQUE AISLADO VIVIENDA COLECTIVA

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente. Los edificios tendrán unas dimensiones máximas en planta de 44 metros por 25 metros de fondo, separados un mínimo de H, altura de coronación, con la excepción recogida en el art. 3.4.7.
- Las viviendas situadas en planta baja podrán disponer de la franja perimetral como espacio libre de uso privativo de estas viviendas según recogen las fichas anejas.

  La franja de jardín perimetral entre alineación oficial y alineación obligatoria no podrá situarse a cota de más o menos 1,50 metros de la rasante de la calle.

BOCM-20130802-12

- La altura permitida será de cinco plantas y 18,60 metros de altura de coronación, según se refleja en las fichas anejas.

- La alineación interior de la última planta con frente a la vía pública quedará retranqueada de la alineación oficial una separación igual o superior a nueve (9) metros y tendrá un ancho edificable máximo de diecinueve (19) metros, según reflejan las fichas urbanísticas mediante el concepto de alineación de la última planta. La altura de piso de esta planta será como máximo de 3,40 metros. No se admite la construcción de ático.

b.- BLOQUE LINEAL CONTINUO VIVIENDA COLECTIVA

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente, con una profundidad máxima de 24 metros.

- Las viviendas situadas en planta baja podrán disponer de la franja perimetral como espacio libre de uso privativo de estas viviendas según recogen las fichas anejas.

  La franja de jardín perimetral entre alineación oficial y alineación obligatoria no podrá situarse a cota de más o menos 1,50 metros de la rasante de la calle.

- La altura permitida será de cinco plantas y 18,60 metros de altura de coronación, según se refleja en las fichas anejas.

- La última planta tendrá un ancho edificable máximo de veintiún (21) metros, según reflejan las fichas urbanísticas. La altura de piso de esta planta será como máximo de 3,40 metros.

  Si el edificio tiene un ancho edificable igual o inferior a veintiún (21) metros, la alineación de la última planta podrá ser coincidente con la fachada exterior del edificio que da frente al espacio libre del patio de manzana, en ningún caso podrá volar sobre la fachada exterior del edificio.

  No se admite la construcción de ático.

- Comercial como uso compatible preferiblemente en la situación reflejada en las fichas anexas, pudiendo agruparse toda la superficie comercial autorizada en un solo local.

2.- Grado 2°:

a.- BLOQUE AISLADO VIVIENDA COLECTIVA

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente. Los edificios tendrán unas dimensiones máximas en planta de 44 metros por 25 metros de fondo, separados un mínimo de H, altura de coronación, con la excepción recogida en el art. 3.4.7.

- Las viviendas situadas en planta baja podrán disponer de la franja perimetral como espacio libre de uso privativo de estas viviendas según recogen las fichas anejas.

BOCM-20130802-12

La franja de jardín perimetral entre alineación oficial y alineación obligatoria no podrá situarse a cota de más o menos 1,50 metros de la rasante de la calle.

- La altura permitida será de cinco plantas y 18,60 metros de altura de coronación, según se refleja en las fichas anejas.

- La alineación interior de la última planta con frente a la vía pública quedará retranqueada de la alineación oficial una separación igual o superior a nueve (9) metros y tendrá un ancho edificable máximo de diecinueve (19) metros, según reflejan las fichas urbanísticas mediante el concepto de alineación de la última planta. La altura de piso de esta planta será como máximo de 3,40 metros.

  No se admite la construcción de ático.

b.- BLOQUE LINEAL CONTINUO VIVIENDA COLECTIVA

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente, con una profundidad máxima de 16 metros.

- Las viviendas situadas en planta baja podrán disponer de la franja perimetral como espacio libre de uso privativo de estas viviendas según recogen las fichas anejas.

  La franja de jardín perimetral entre alineación oficial y alineación obligatoria no podrá situarse a cota de más o menos 1,50 metros de la rasante de la calle.

- La altura permitida será de cinco plantas y 18,60 metros de altura de coronación, según se refleja en las fichas anejas.

- La última planta tendrá una ancho edificable máximo de trece (13) metros, según reflejan las fichas urbanísticas. La altura de piso de esta planta será como máximo de 3,40 metros.

  Si el edificio tiene un ancho edificable igual o inferior a trece (13) metros, la alineación de la última planta podrá ser coincidente con la fachada exterior del edificio que da frente al espacio libre del patio de manzana, en ningún caso podrá volar sobre la fachada exterior del edificio.

  No se admite la construcción de ático.

- Comercial como uso compatible preferiblemente en la situación reflejada en las fichas anejas, pudiendo agruparse toda la superficie comercial autorizada en un solo local.

Artículo 3.4.5. Separación a linderos.

BOCM-20130802-12

Será la reflejada en las fichas urbanísticas anejas.

A la vista de las parcelas resultantes derivadas del proyecto de reparcelación se evidencia la necesidad de incluir una especificación que establezca el adosamiento obligatorio en las siguientes condiciones:

•Bloque Aislado: La edificación podrá adosarse a linderos en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13. de las NN.UU. del P.G.O.U.M. 97.

•Bloque Lineal Continuo: La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales o medianeros salvo acuerdo entre los propietarios, en tal caso la edificación se separará del lindero lateral o medianero una dimensión igual o superior a H/2, siendo H la altura de coronación.

Artículo 3.4.6. Posición respecto a la alineación oficial.

Las condiciones de posición de la edificación, se detallan gráficamente en las fichas pormenorizadas para cada parcela.

En estas fichas urbanísticas se incluyen determinaciones vinculantes como son los retranqueos respecto de la alineación oficial de la parcela, la alineación obligatoria de la edificación y límite del área de movimiento, la profundidad máxima de la edificación, el límite de ocupación bajo rasante y la separación entre edificios.

La posición del edificio se inscribirá en un área de movimiento delimitada por la alineación obligatoria de la edificación sobre la que se sitúa la fachada exterior del edificio y las alineaciones interiores no vinculantes, entendidas como líneas de posición de las fachadas exteriores del edificio que delimitan espacios libres del patio de manzana.

Artículo 3.4.7. Posición de la edificación y condiciones de ocupación.

La edificación sobre rasante debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la zona que se fija como “Posición de la edificación y área de movimiento” y “alineación obligatoria de la edificación y límite área de movimiento” y la edificación bajo rasante debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la zona delimitada por el “Límite de ocupación bajo rasante” en las fichas anejas.

En cualquier caso, la separación mínima entre edificios será de:

BOCM-20130802-12

- Trece (13,00) metros, para edificios del tipo Bloque Aislado cuyas dimensiones máximas en planta sean 22 x 22 metros y estén alineados paralelamente a la vía "Arroyo del Fresno" o al Parque Lineal.

- Altura H de coronación, en el resto de los casos.

Fuera de estas áreas de movimiento de la edificación, solo se autorizará la construcción de los siguientes elementos:

- Construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

- Muros de contención de tierras con una altura máxima de desnivel de 1,00 m.

- Piscina descubierta, y cuantas instalaciones y construcciones subterráneas sean necesarias para su uso según legislación y normativa sectorial de aplicación.

- Pistas polideportivas descubiertas. Las que necesiten uso de pared quedarán hundidas en el terreno, no pudiendo aparecer sus muros por encima de un metro de las rasantes del terreno.

- Queda expresamente prohibido el uso de aparcamiento en estas áreas libres.

- Esta zona deberá quedar con tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.

Artículo.3.4.8. Condiciones particulares de las manzanas RCL-5 y RCL-6. Posición de la edificación y condiciones de ocupación

Las manzanas RCL-5 y RCL-6, pertenecientes al Grado 2°, además de cumplir las especificaciones generales de este articulado, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Manzana RCL-5

- Se permite un área de movimiento de fondo máximo 16 metros, paralela a la calle transversal A-1, y en toda su longitud, teniendo la posibilidad de disponer un único bloque lineal en esta área. Los retranqueos y demás condiciones serán los fijados con carácter general en las fichas anexas.

- El resto de edificios se dispondrán en áreas de movimiento de fondo máximo 25 metros paralela a las alineaciones de sus respectivos viales, en toda su longitud, retranqueada 6 metros, con edificaciones de dimensiones máximas en planta de 44 metros paralelos a alineación exterior por 25 metros de fondo que respetarán los retranqueos fijados con carácter general y estarán separados con un mínimo de H, altura de coronación. La

BOCM-20130802-12

disposición de edificaciones en estas áreas condicionarán las separaciones entre edificios según el Art. 3.4.7

• Manzana RCL-6

- Se permite un área de movimiento de fondo máximo 16 metros, paralela a la calle transversal A-1, y en toda su longitud, teniendo la posibilidad de disponer un único bloque lineal en esta área. Los retranqueos y demás condiciones serán los fijados con carácter general en las fichas anexas.

- El resto de edificios se dispondrán en áreas de movimiento de fondo máximo 25 metros paralela a las alineaciones de sus respectivos viales, en toda su longitud, retranqueada 6 metros, con edificaciones de dimensiones máximas en planta de 44 metros paralelos a alineación exterior por 25 metros de fondo que respetarán los retranqueos fijados con carácter general y estarán separados con un mínimo de H, altura de coronación. La disposición de edificaciones en estas áreas condicionarán las separaciones entre edificios según el Art. 3.4.7.

Artículo 3.4.9. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

La superficie edificable y el número máximo de viviendas de cada parcela son los que figuran en los correspondientes cuadros de los artículos 2.2 y 2.3 de estas Normas.

Artículo 3.4.10. Altura de la edificación.

La edificación no rebasará las cinco (5) plantas ni una altura de coronación 18,60 metros medida desde el plano virtual de referencia, según se establece en las fichas urbanísticas.

En las parcelas con código RPPL-1, RPPL-2, RPPB-1, RPPB-2 y RPPB-3 la altura máxima podrá alcanzar seis (6) plantas y una altura de coronación de 22,00 metros medida desde el plano virtual de referencia.

Se deberá además de tener en cuenta las servidumbres establecidas en el plano OP-4 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Artículo 3.4.11. Altura de pisos.

La altura de piso mínima será de:

Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros

BOCM-20130802-12

b) Planta de pisos: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 3.4.12. Plano virtual de referencia.

El conjunto de la manzana tendrá un único plano virtual de referencia coincidente con la cota altimétrica máxima del perímetro definido por la alineación oficial de la parcela, con las limitaciones impuestas para cada tipo en su ordenanza particular.

El plano virtual de referencia sirve como origen para la medición de la altura de coronación del edificio y podrá no ser coincidente con la cota de nivelación de planta baja.

En las fichas anejas se reflejan el número de plantas sobre rasante y la altura de coronación permitidas para cada parcela según el desnivel altimétrico existente.

Artículo 3.4.13. Salientes y vuelos en fachadas.

A partir de las alineaciones máximas se admiten en todas las plantas balcones, balconadas, terrazas y miradores realizados de acuerdo con el Art. 6.6.19 de NN UU del PGOUM 1997, excepto en lo referente al vuelo máximo desde la línea de fachada que será de 1,00 metro.

Se admite la construcción, de cuerpos volados cerrados, como salientes permitidos respecto de la alineación exterior, excluidos de la superficie edificada por planta que cumplan las siguientes condiciones:

- La suma de la proyección en planta de todos los vuelos y salientes permitidos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
- El cerramiento ser realizará con sistemas activos de protección solar y ventilación que constituyan una medida de eficiencia energética.

La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Se permitirán no obstante tanto en las bajas con uso de vivienda como en las de uso comercial, toldos para evitar el soleamiento excesivo cuyo saliente a partir de la línea de fachada no excederá de 2,50 metros.

BOCM-20130802-12

En los accesos a edificios con planta baja de vivienda, se permitirán marquesinas a todo lo largo del mismo desde la acera, no pudiendo en ningún caso ser cerradas por los laterales.

Artículo 3.4.14. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no rebasará 80 centímetros.

Artículo 3.4.15. Condiciones constructivas y estéticas.

CUBIERTAS.

Podrán ser planas o inclinadas y cumplirán las siguientes condiciones:

- En el caso de cubierta plana el antepecho tendrá una altura máxima de 110 cm. medidos a partir del nivel del pavimento superior del último forjado.
- En cubiertas planas transitables se admite la posibilidad de colocar toldos y marquesinas. En cualquier caso nunca estarán cerrados por ningún lado.
- En el caso de cubierta inclinada, el alero se entenderá como prolongación del último forjado, no sobresaliendo más de 100 centímetros sobre la línea de fachada.
- Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente única en cada edificio, y máxima del 33º medida desde el extremo del alero en la tipología "a.- BLOQUE AISLADO VIVIENDA COLECTIVA" en los dos grados.
- Podrán sobresalir de la línea de cubierta lucernarios, casetones de escaleras, ascensores y chimeneas, pero en todo caso serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.
- Quedan prohibidos para cualquier uso los espacios bajo cubierta

FACHADAS.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La elección del material y la composición será libre.
- Será obligatorio que cada vivienda tenga el tendedero de ropa oculto a la vista, tanto de los espacios exteriores públicos como de los comunitarios.

BOCM-20130802-12

- Se admitirá la colocación de toldos o elementos metálicos ligeros, móviles o fijos, por encima de los dinteles de los huecos de fachada, al objeto de poder graduar el soleamiento.

- En ningún caso se permitirá el paso de cableados o aparatos de aire acondicionado vistos por fachada, debiendo contar las viviendas con conductos libres hasta cubierta que posibiliten la instalación individualizada de aire acondicionado.

- En todos los casos las plantas bajas y especialmente las de uso comercial se compondrán y construirán con la misma calidad que el resto de la edificación.

SÓTANOS.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- En las plantas inferiores a la planta baja se podrán situar garajes, instalaciones al servicio del edificio y en su caso trasteros.

- Es obligatorio situar el uso de garaje en las plantas inferiores a la baja, disponiéndose siempre dentro del límite de ocupación bajo rasante que figura en las fichas urbanísticas de cada parcela.

- Si como consecuencia de aplicar los criterios de definición de alturas y rasantes ya expuestos, algún forjado de sótano quedara por encima de la rasante de la calle en algún punto, se permitirán la apertura de huecos para ventilación natural siempre que garanticen la privacidad de vistas al exterior.

Artículo 3.4.16. Régimen de los usos.

Usos compatibles:

USOS ASOCIADOS

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 NN UU del PGOUM 1997.

USOS COMPLEMENTARIOS

Terciario:

Comercial y terciario recreativo, en planta baja e inferiores a la baja.

Oficinas y otros servicios terciarios, en planta primera y baja.

Industrial:

BOCM-20130802-12

Industrial artesanal en situación de planta baja

Servicios empresariales, en planta baja

Dotacional de servicios colectivos:

Deportivo, en situación de planta baja

Equipamiento, en situación de planta baja.

USOS ALTERNATIVOS

Terciario en la clase de *Hospedaje* en edificio exclusivo

Dotacional en las clases de deportivo, equipamiento, servicios públicos y administración pública en edificio exclusivo.

SECCIÓN V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T: SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 3.5.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código T-1 y T-2 en el Plano OP.02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

2. La tipología edificatoria es la edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el de servicios terciarios tal con las condiciones establecidas en el capítulo 7.6 de las NN UU del PGOUM 1997, admitiéndose en todas las clases y categorías. En cualquier caso, al menos el 10% de la superficie edificable asignada a cada parcela se destinará al uso terciario en la clase de comercial para garantizar el cumplimiento de los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.5.2. Condiciones de la parcela.

BOCM-20130802-12

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se permite la división de las manzanas en un máximo de cuatro unidades, se establecen como condiciones de las parcelas, las siguientes:

1. Superficie mínima, mil (1.000) metros cuadrados.

2. La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros. El frente mínimo será de diez (10) metros.

Esta división garantizará la ejecución del volumen edificatorio en las condiciones establecidas en el resto de la Norma.

Artículo 3.5.3. Condiciones de la edificación.

La edificación de estas parcelas se regulará por las condiciones establecidas en la Norma Zonal 5-3º de las NN UU del PGOUM 1997 con las siguientes especificaciones:

1. La superficie edificable es la que figura en el cuadro del art. 2.2 de estas Normas.

2. La edificación se podrá adosar a la alineación oficial respetando el resto las condiciones relativas a la posición de la edificación establecidas en el art. 8.5.6 de las NN UU del PGOUM 1997.

3. La parcela T-1está afectada por el trazado de la línea 7 de metro con las servidumbres establecidas en el plano OP-4 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

4. La superficie de ocupación podrá alcanzar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable, permitiéndose una ocupación del cien por cien (100%) en plantas bajo rasante.

5. La edificación no rebasará las cuatro (4) plantas ni los dieciséis (16) metros de altura de cornisa.

Artículo 3.5.4. Usos compatibles.

BOCM-20130802-12

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 NN UU del PGOUM 1997.

USO COMPLEMENTARIO

a. Uso Industrial en las clases y situaciones siguientes:

- Industria artesanal en situación de planta baja
- Taller de automoción en planta baja
- Almacenaje en planta baja.
- Servicios empresariales en planta baja.

b. Uso Dotacional de servicios colectivos en las siguientes clases y situaciones:

- Deportivo en situación de planta baja
- Equipamiento en situación de planta baja.

USO ALTERNATIVO

Dotacional en las clases de deportivo, equipamiento, servicios públicos y administración pública en edificio exclusivo.

SECCIÓN VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DS SISTEMA GENERAL DEPORTIVO GOLF

Artículo 3.6.1. Disposiciones generales

El Sistema General Deportivo "Golf' se regirá por las condiciones del capítulo 7.9 "Condiciones particulares del uso deportivo" del Título 7 "Régimen de Usos" de las Normas Urbanísticas del **PGOUM,** salvo en lo referente a los siguientes parámetros:

a) Ocupación de la edificación: 5% de la superficie total.

b) Edificabilidad: 0.05 m2Jm2.

c) Altura: 7 metros.

BOCM-20130802-12

El Proyecto de campo de golf respetará las condiciones señaladas en la presente normativa y las que a continuación se señalan:

Las medidas de protección y corrección ambiental previstas en el capítulo ***5*** de la Memoria de Información del Plan Especial del sistema general deportivo (documento anexo a la presente carpeta específica a título informativo), serán adoptadas tanto durante la fase de construcción, como en la fase de funcionamiento de la actividad.

El Proyecto especificará el tratamiento previsto para la zona limítrofe con la tapia del Monte del Pardo, garantizando la integridad de este elemento singular mediante su restauración integral.

Se permitirá acceso al Área de Interés Geológico en la "Estación de Pitis" mediante la construcción de una senda de 250 m de longitud que parta del límite NE del campo de golf, bordee por el sur la vía del ferrocarril.

Artículo 3.6.2. Condiciones de la edificación

REGIMEN DE LAS AREAS ZONALES

Se establecen cuatro áreas zonales con diferentes determinaciones normativas, cuya denominación y localización se reflejan en la documentación anexa del Plan Especial:

EP Área de movimiento de la edificación principal**.** Espacio destinado a las edificaciones principales.

Se consideran edificios principales: la Casa Club, la sede de la RFEG y la nave para maquinaria.

En esta área se permitirán, asimismo, edificaciones complementarias.

EC Edificaciones complementarias: En el área señalada con las letras EC se admite la edificación de elementos de carácter complementario, como son: control de accesos, aseos, sombrajos, fuentes, etc. en el recorrido del campo de golf. Estanques de regulación del riego, con sus cuartos de instalaciones

BOCM-20130802-12

(atendiendo al mínimo impacto ambiental de las mismas). Zonas cubiertas, pero al aire libre, para practicantes en el campo de prácticas, etc., quedando prohibidas las edificaciones principales.

AE Área no edificable: En este área están prohibidas cualquier tipo de edificación, exceptuando las relacionadas con el acceso y su control.

AP Área no edificable y de protección ecológica: En este área está prohibida cualquier tipo de edificación. Se prevé una formación de una barrera vegetal entorno a la tapia del Monte de El Pardo debiéndose utilizar preferentemente especies que forman parte de la asociación de Junipero oxicedri-quercetum rotundifolia sigmetum, faciacción con retama spaherocarpa, o de sus asociaciones de sustitución, utilizando en su diseño criterios de mejora o restauración ambiental. Se utilizarán aquellas especies de esta serie que se hayan localizado en las manchas adyacentes del Monte de El Pardo, para evitar así la propagación de especies foráneas a este paraje natural (cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden de 31 de julio de 1.997, del Plan de Protección Medioambiental del Monte del Pardo). Asimismo, en esta zona no podrá realizarse práctica de golf que impida asegurar la protección del Monte de El Pardo.

Artículo 3.6.3. Otras condiciones particulares

Se establece un retranqueo mínimo de las edificaciones a linderos de 3H. Siendo H la altura de coronación. Cualquier punto de la edificación, exceptuando chimeneas debe quedar separado tres veces su altura del lindero.

Retranqueo mínimo obligatorio de la edificación.(A):

La tapia del Monte de El Pardo se protegerá mediante un retranqueo mínimo obligatorio de **100** metros para cualquier tipo de edificación.

Retranqueo mínimo recomendado de la edificación.(B)

Este retranqueo se propone respecto a la tapia del Monte del Pardo, según recomienda la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid. Con el fin de minimizar el impacto sobre el Monte de El Pardo se estima que la tipología de la edificación deberá mantener una gradación decreciente en cuanto a la densidad de la edificación (ocupación y alturas) en función de su proximidad a este espacio protegido. En aquellas zonas donde la M-40 no ejerce su efecto barrera, la edificación deberá situarse a más de **500** metros de la tapia del Monte de El Pardo, manteniéndose en el resto lo especificado en la ordenación pormenorizada.

BOCM-20130802-12

Retranqueo mínimo de la edificación respecto a la **M-40** y al FF.CC.(C)

Este retranqueo tendrá una longitud de **100** metros, tanto a la M-40 como a las vías del FF.CC.

Retranqueo mínimo obligatorio de la edificación al túnel y falso túnel,(D)

Se fija en 25 metros, excepto para el control de acceso.

Artículo 3.6.4. Integración de las edificaciones

Las edificaciones principales y complementarias se integraran en el territorio de forma que no produzcan impactos negativos.

TITULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 4.1. Ahorro de agua

Con el objetivo de disminuir el volumen de agua a utilizar, en las zonas verdes, se aplicarán tres líneas de actuación: reducir las necesidades de agua para conservación de las zonas verdes, utilizar soluciones que hagan más eficiente la utilización del agua en estas zonas y emplear para estos fines aguas recuperadas no destinadas a consumo humano.

La primera línea de actuación, atenderá, entre otras, a la elección adecuada de las especies arbóreas y arbustivas a implantar y a la limitación de las zonas destinadas a pradera.
La segunda línea de actuación, atenderá, entre otras, a la definición de zonas homogéneas de riego con especies y distribución que permita esta homogeneización, implantar sistemas de riego de alta eficiencia y con un nivel de automatización que permita la reducción del gasto y una distribución uniforme del agua, adaptación del riego a las condiciones cambiantes de las zonas verdes y de la climatología en cuanto a la variación de las necesidades de riego, y prever las condiciones de mantenimiento de la red de riego.

Artículo 4.2. Contaminación acústica

Se estará a lo dispuesto en la Directiva 2002/49/CE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario a través de los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Así mismo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011.

BOCM-20130802-12

Para las zonas en las que se producen superaciones de los objetivos de calidad acústica y es necesaria la aplicación de medidas correctoras, se aplicarán medidas entre las propuestas en el Plan de Acción en Materia de Contaminación Acústica de Madrid, concretamente las medidas incluidas en la línea de actuación 5 *Ordenación del Territorio*. Dichas áreas están identificadas en la figura que se incorpora en el apartado específico elaborado para este ámbito del capítulo 13.2.

Artículo 4.3. Contaminación electromagnética

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 4.4. Dominio Público Hidráulico:

En fases posteriores de la ejecución del planeamiento se deberá solicitar dicha autorización, adjuntando la documentación necesaria y atendiendo a las observaciones y condicionantes de los informes emitidos sobre el desarrollo del sector Arroyo del Fresno.

Artículo 4.5. Residuos

Se deberá tener en cuenta el Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

Artículo 4.6. Zonas Verdes

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, las zonas verdes en cuanto a ordenación y diseño, deberán lograr un clima acústico adecuado teniendo en cuenta las áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, conforme a los criterios

BOCM-20130802-12

que establece la unidad competente en planificación y gestión del Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid.

TITULO V. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

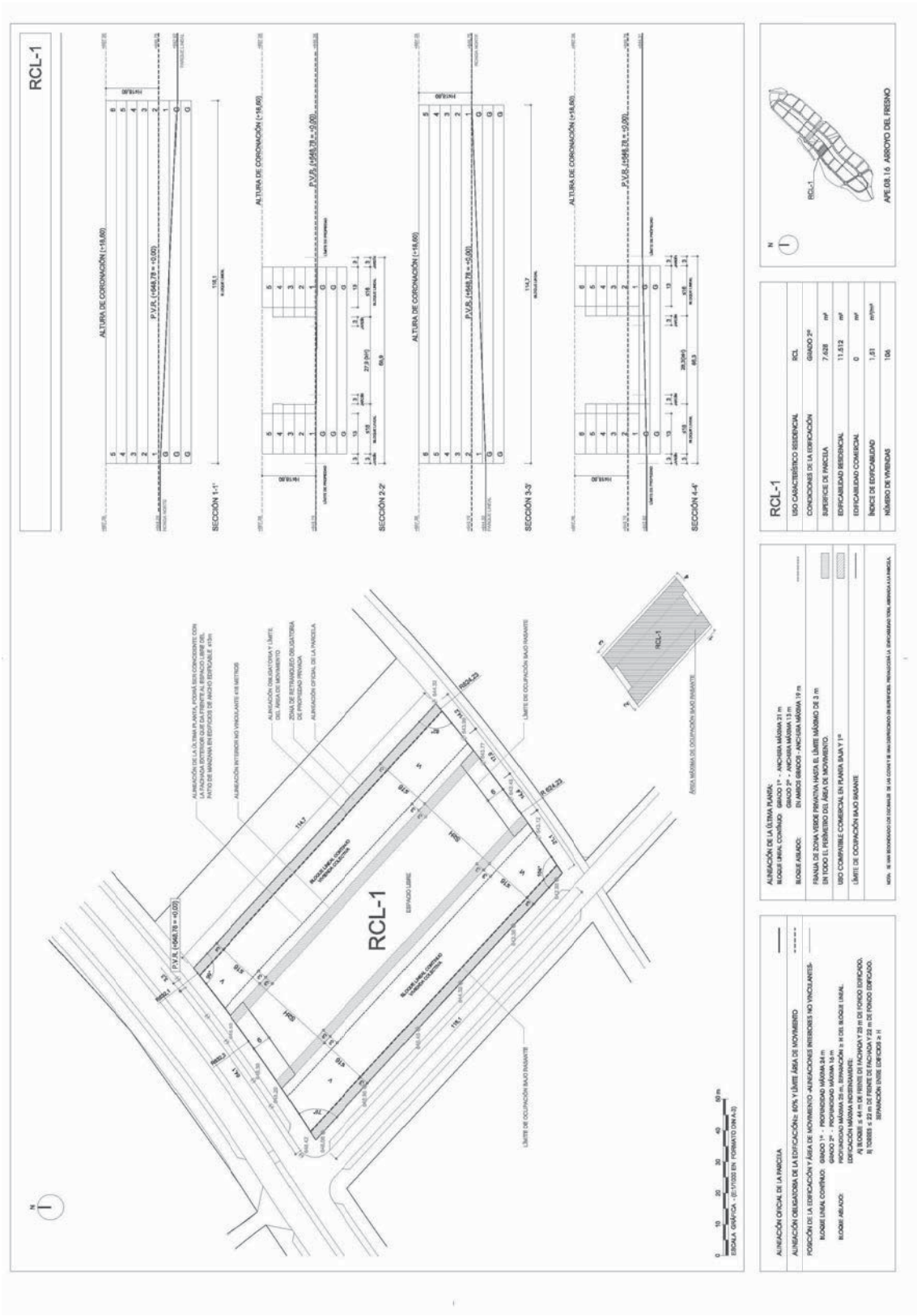
Artículo 5.1. Vigilancia ambiental

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

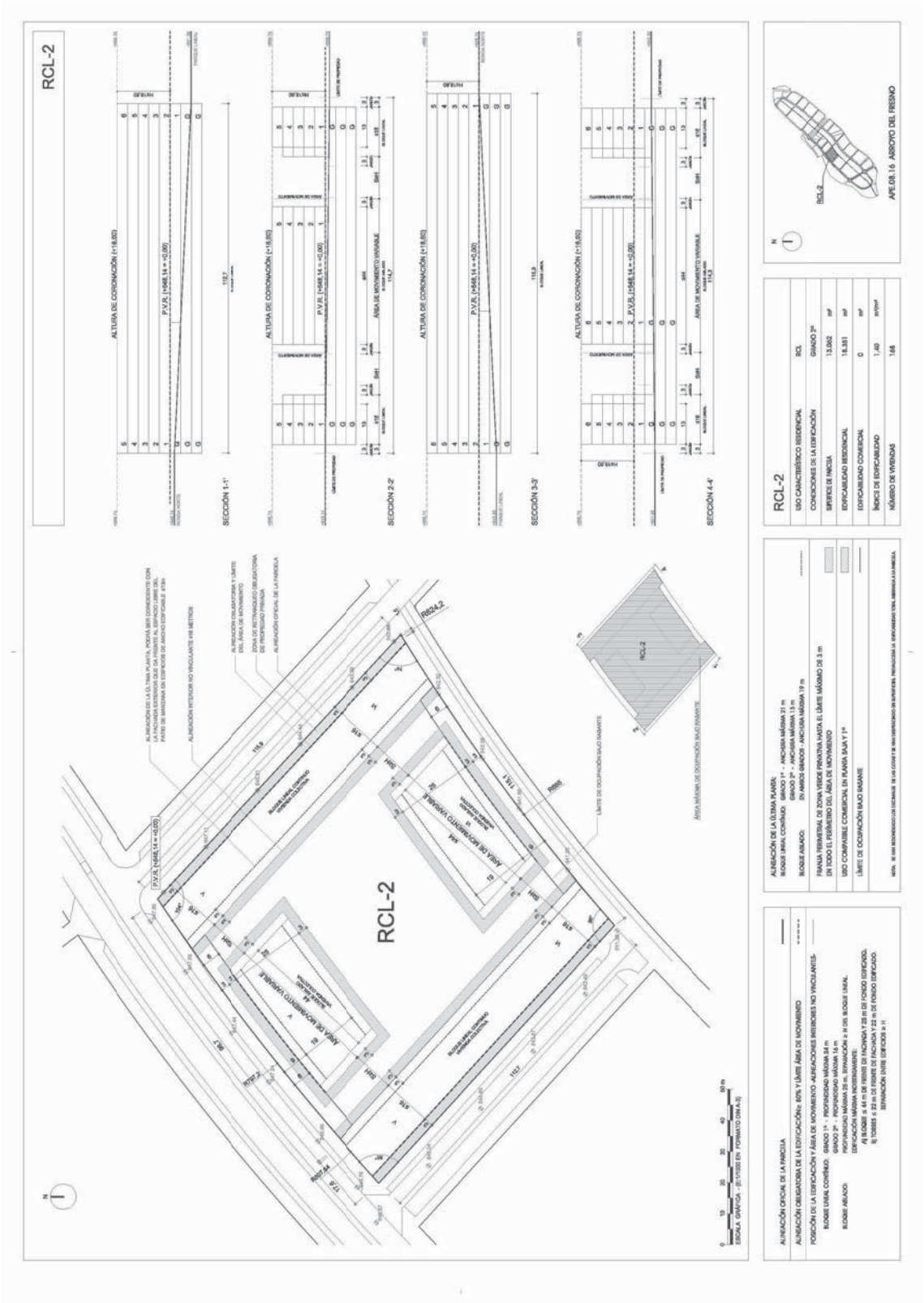
- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

ANEXO. FICHAS GRÁFICAS

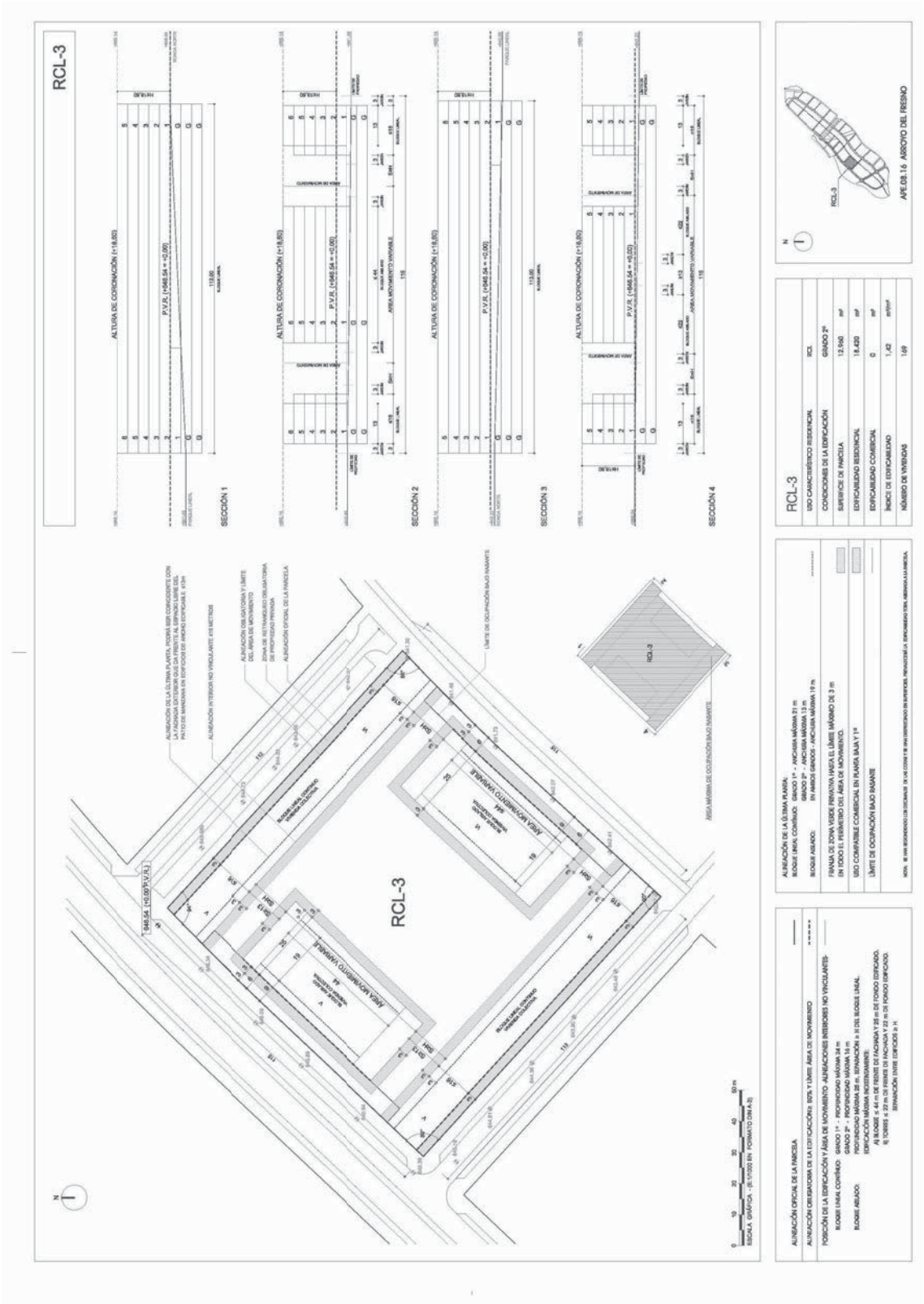
BOCM-20130802-12



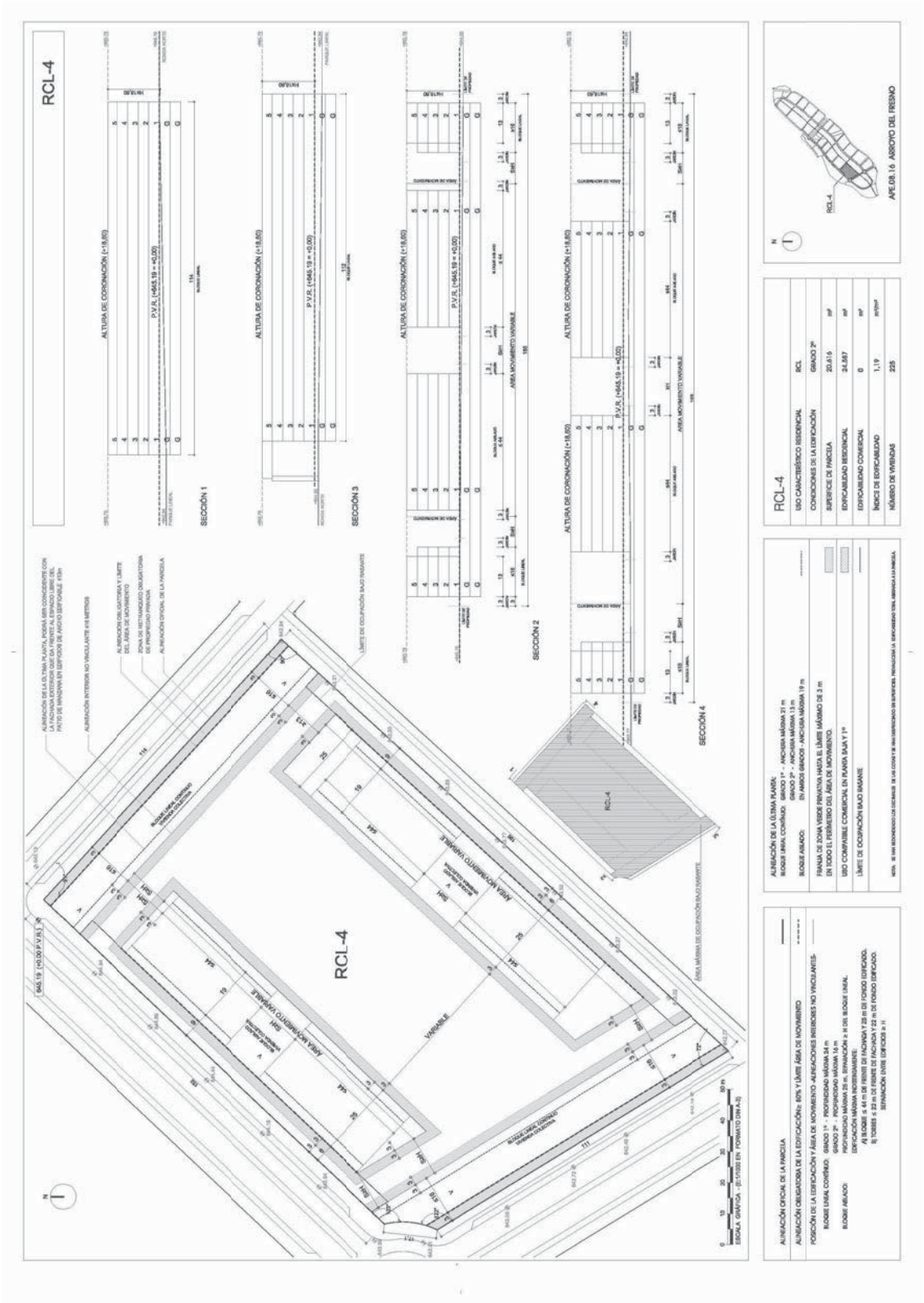
BOCM-20130802-12



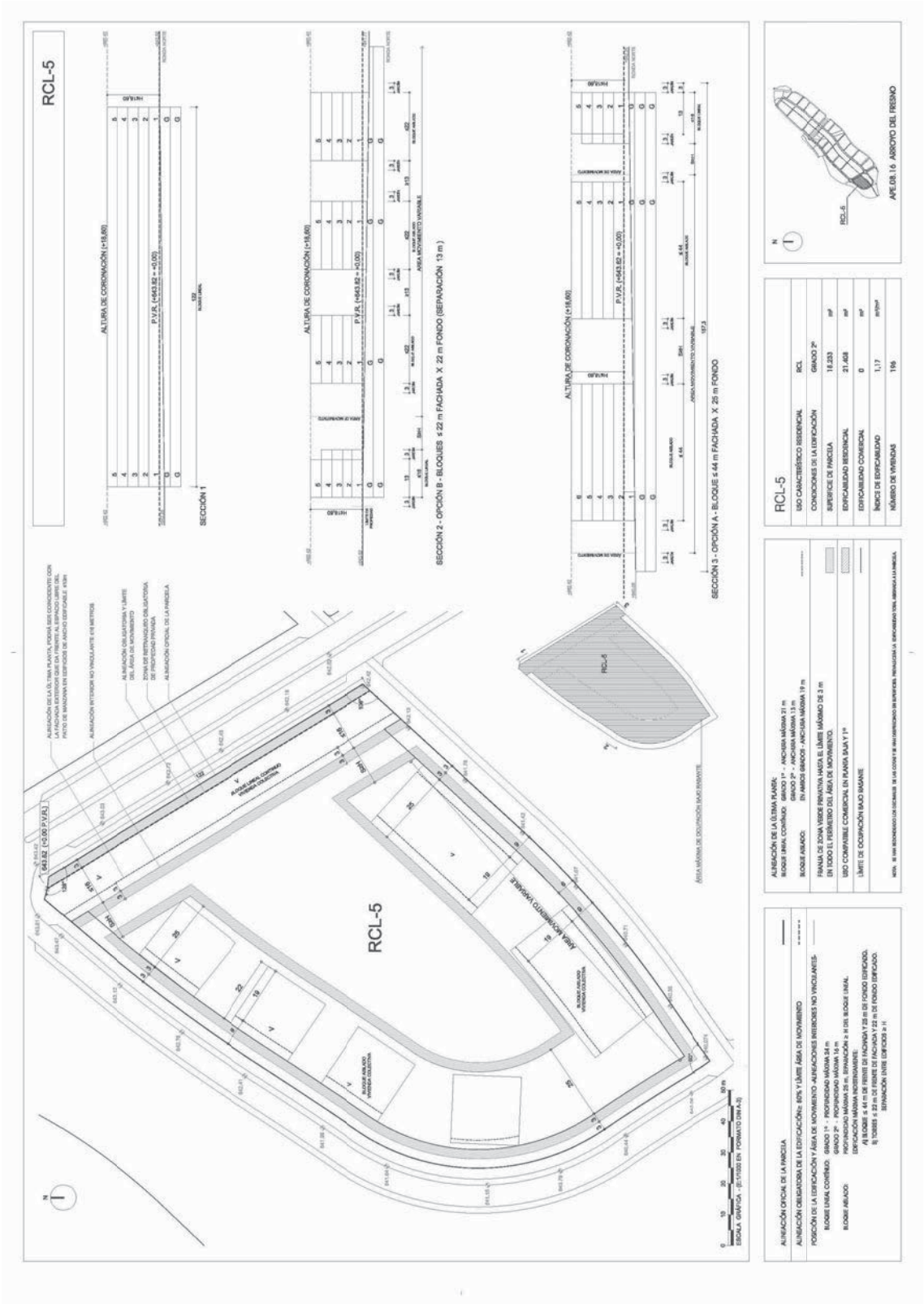
BOCM-20130802-12



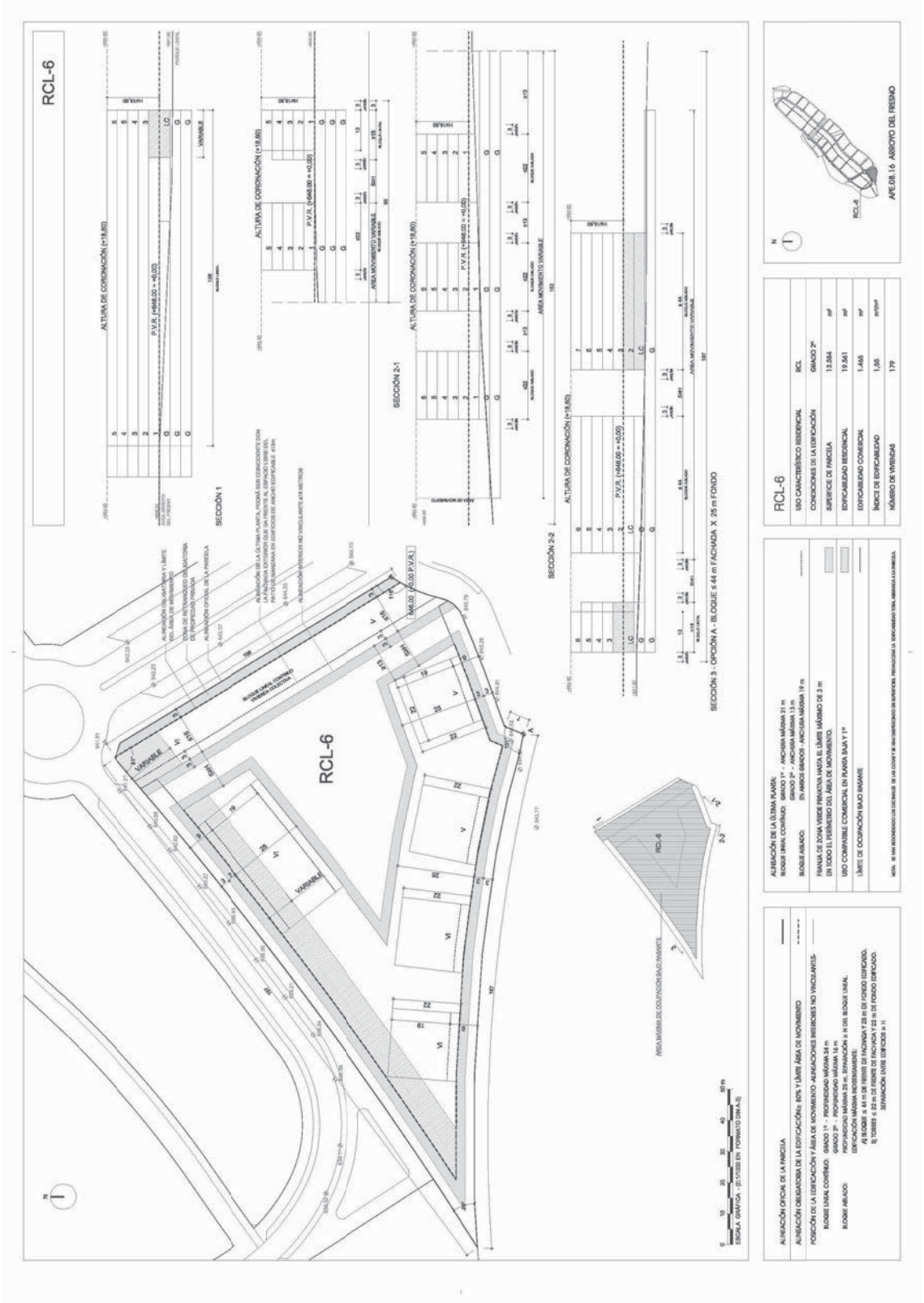
BOCM-20130802-12



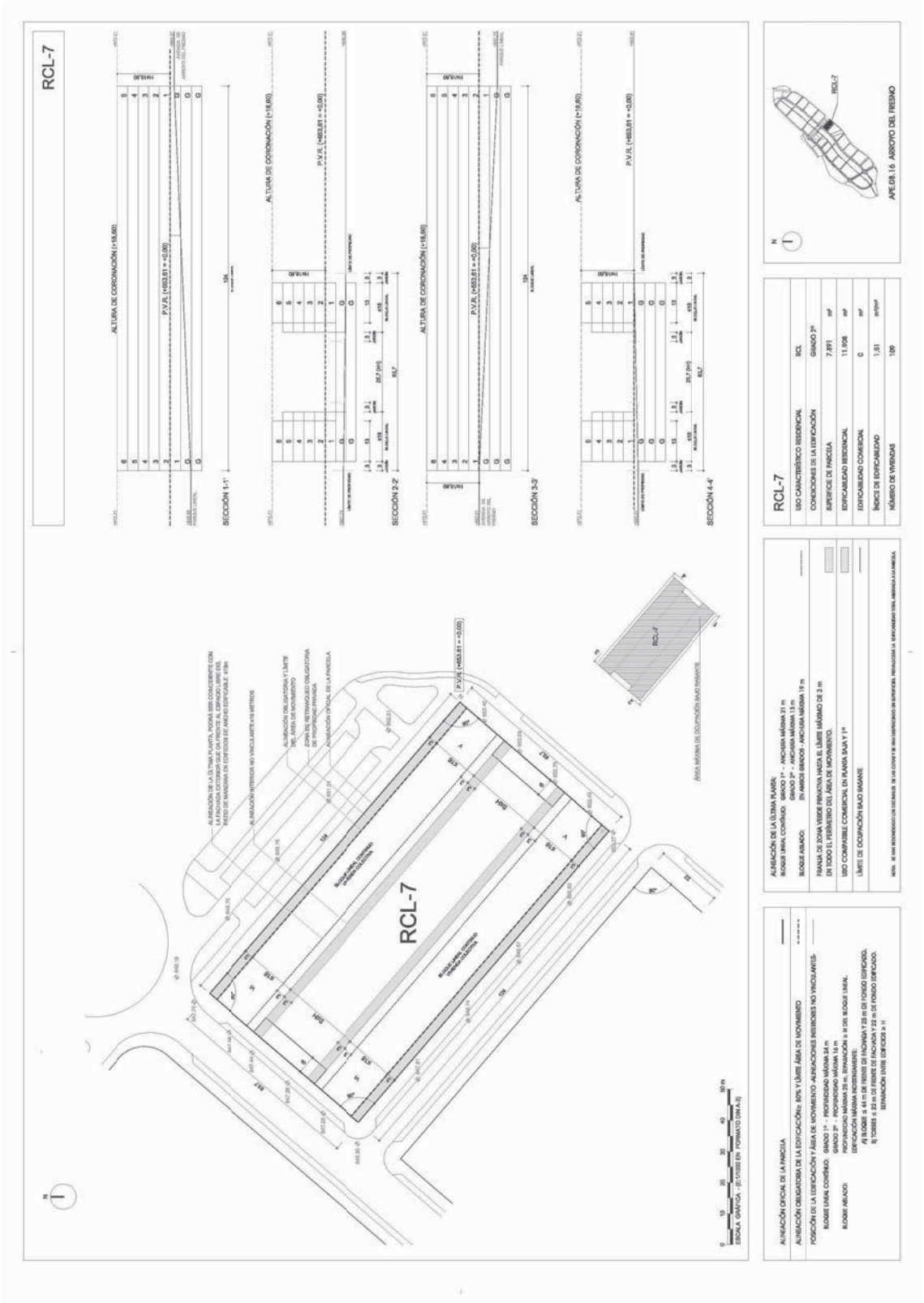
BOCM-20130802-12



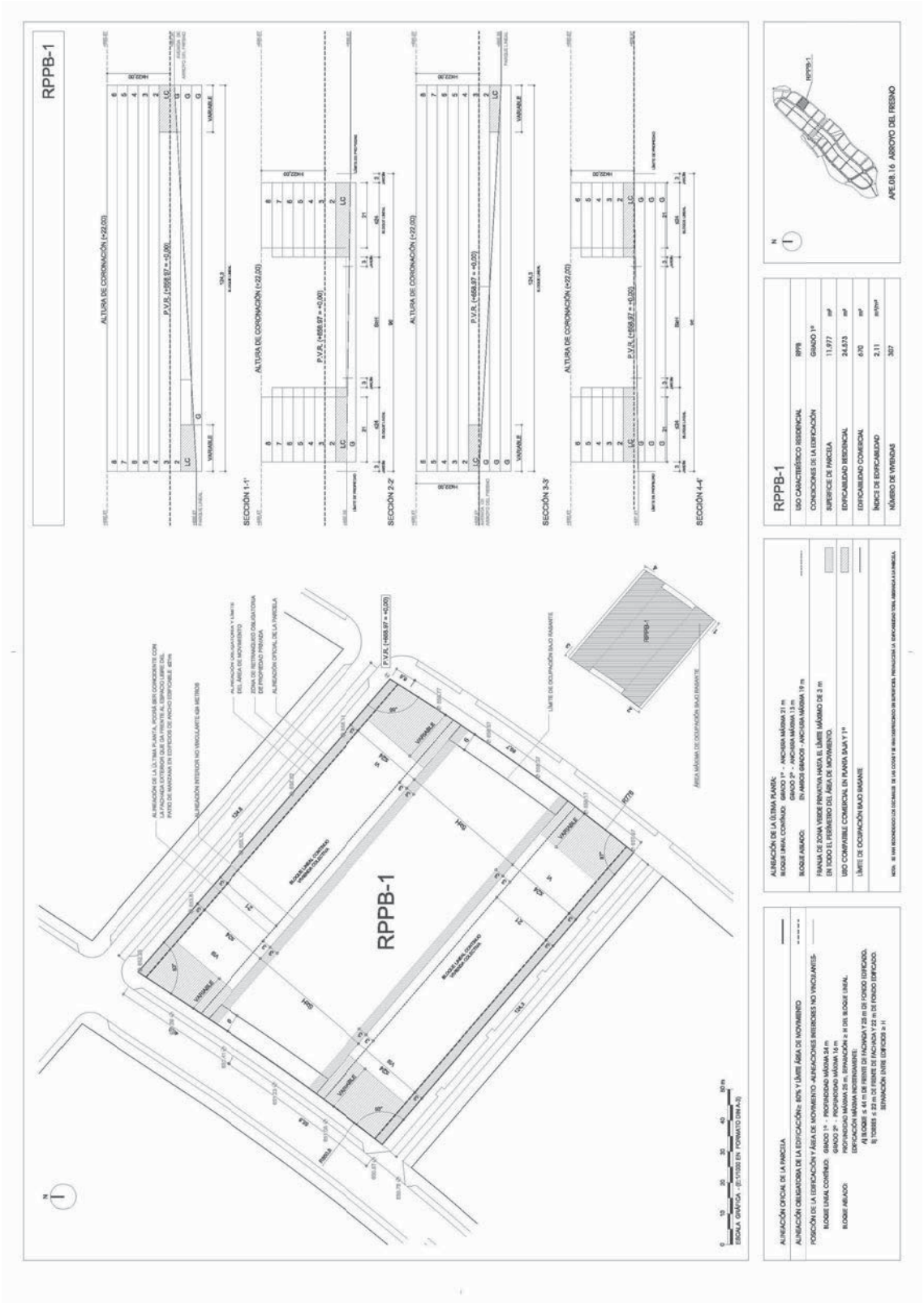
BOCM-20130802-12



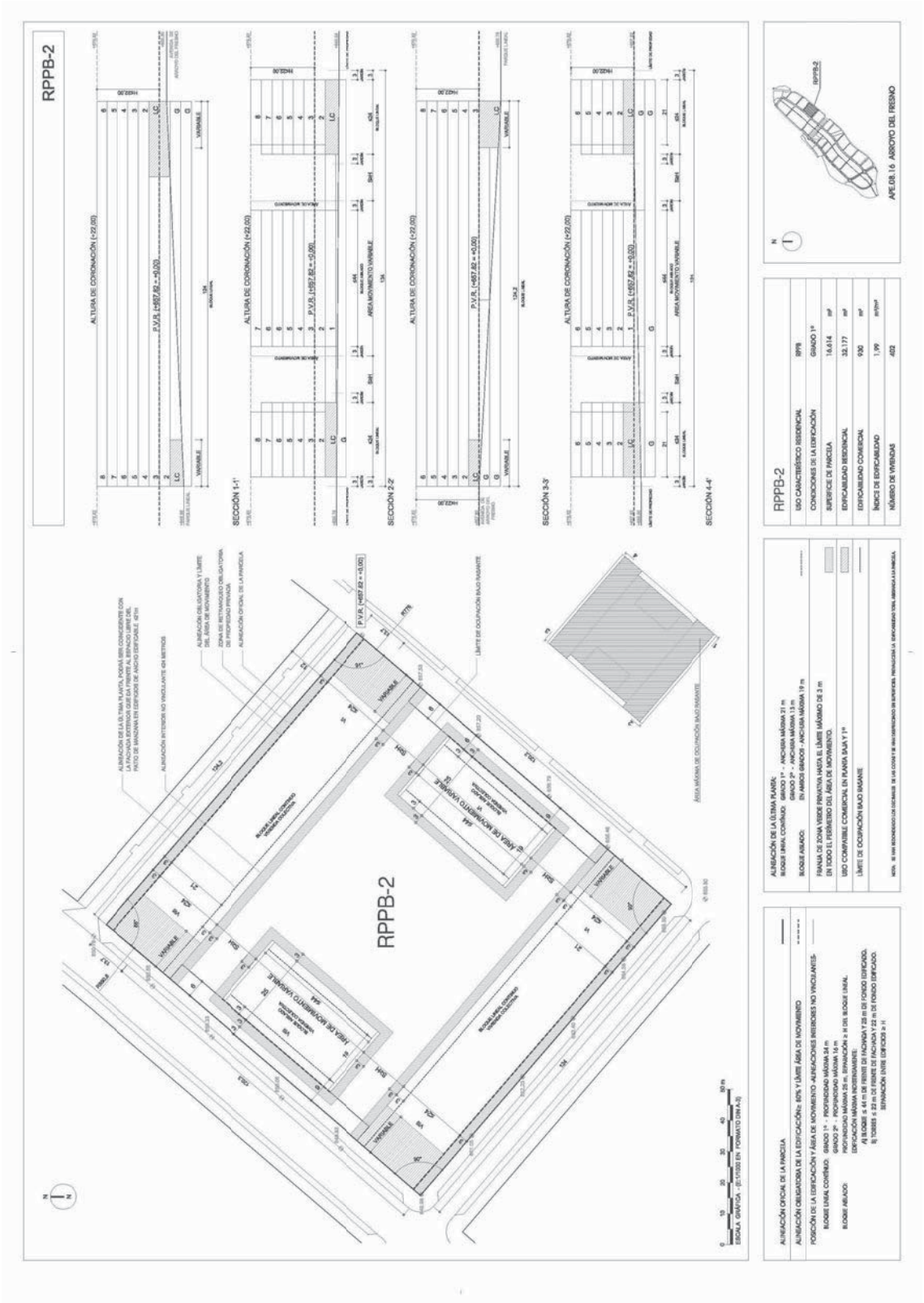
BOCM-20130802-12



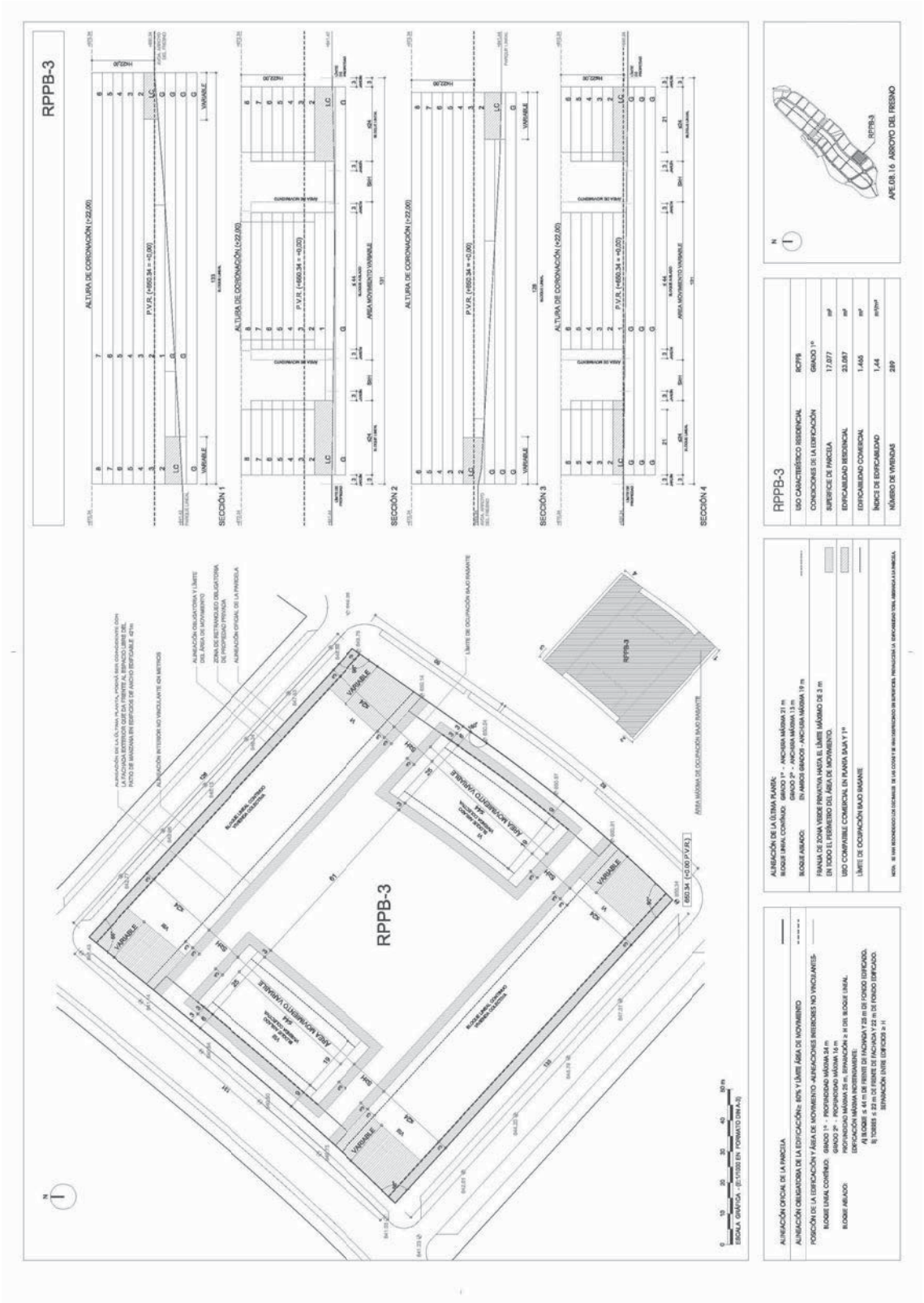
BOCM-20130802-12



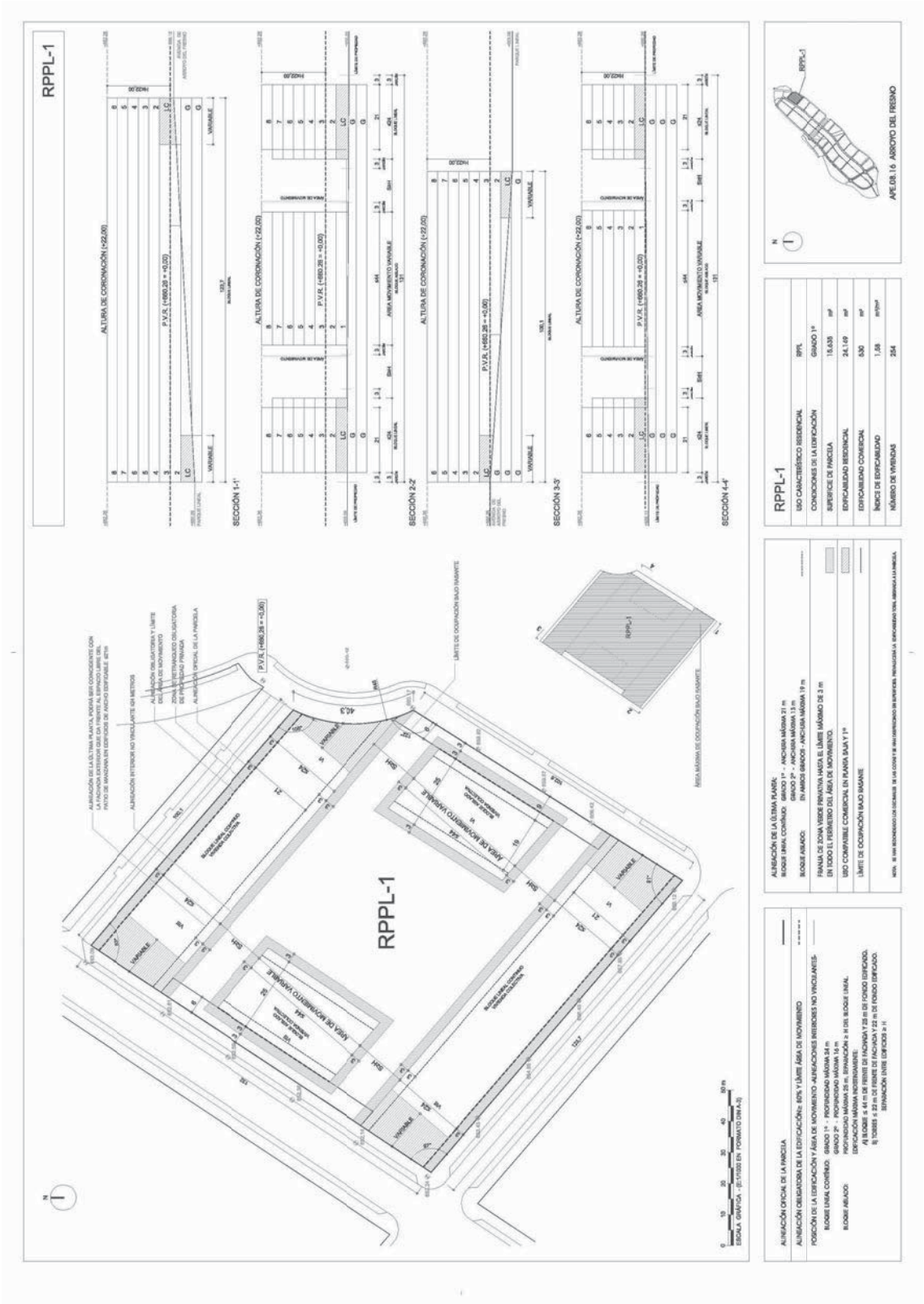
BOCM-20130802-12

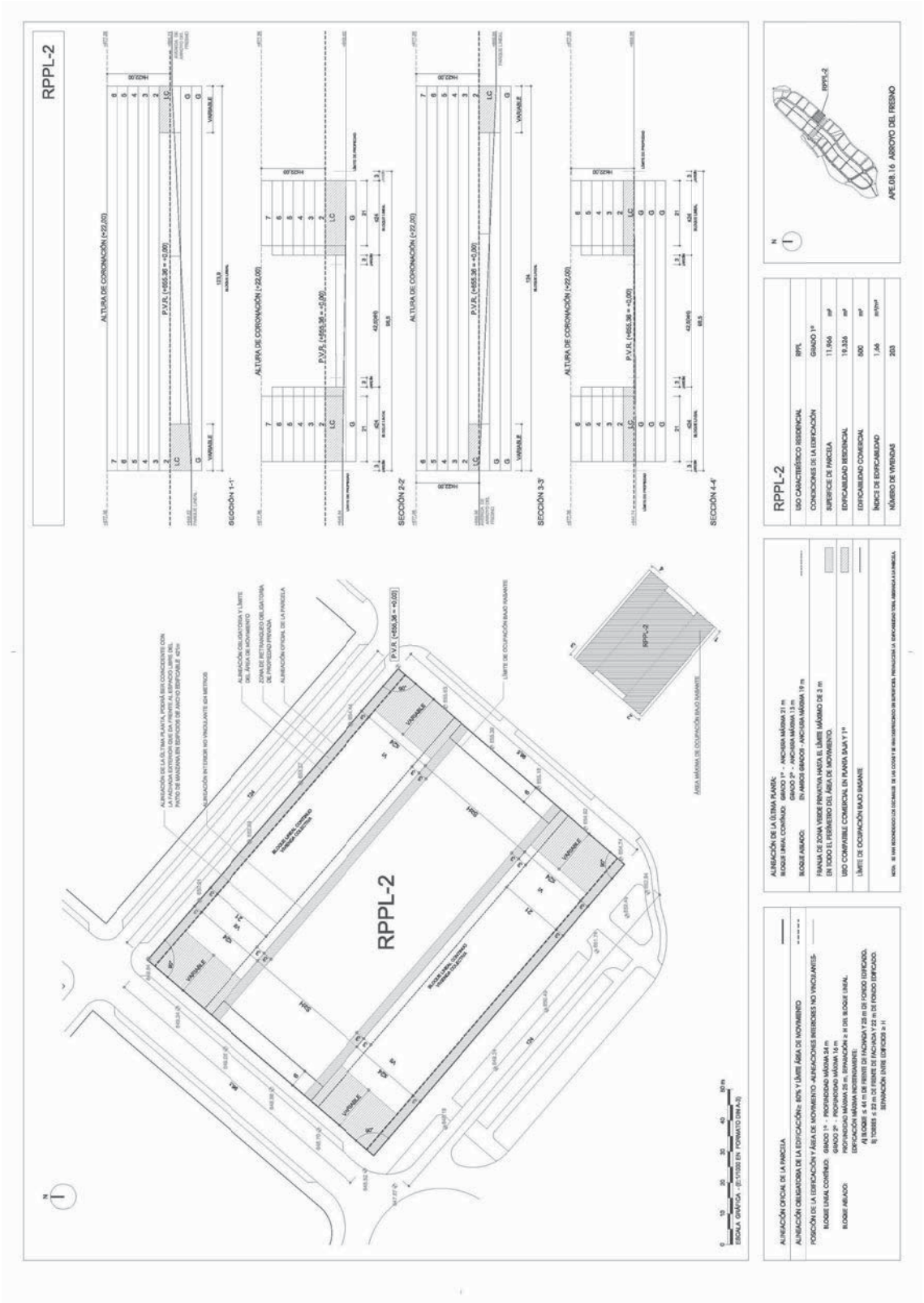


BOCM-20130802-12

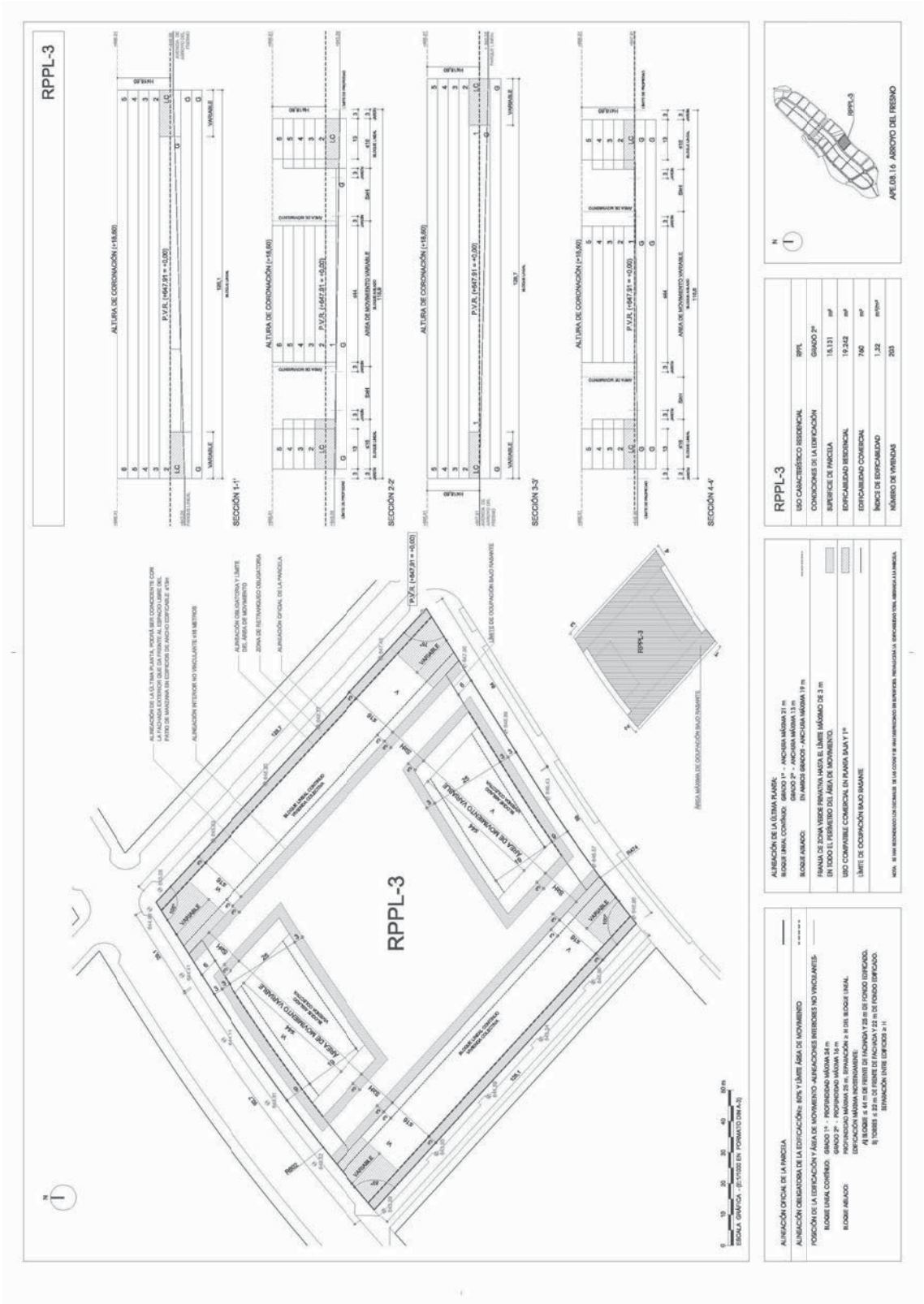


BOCM-20130802-12

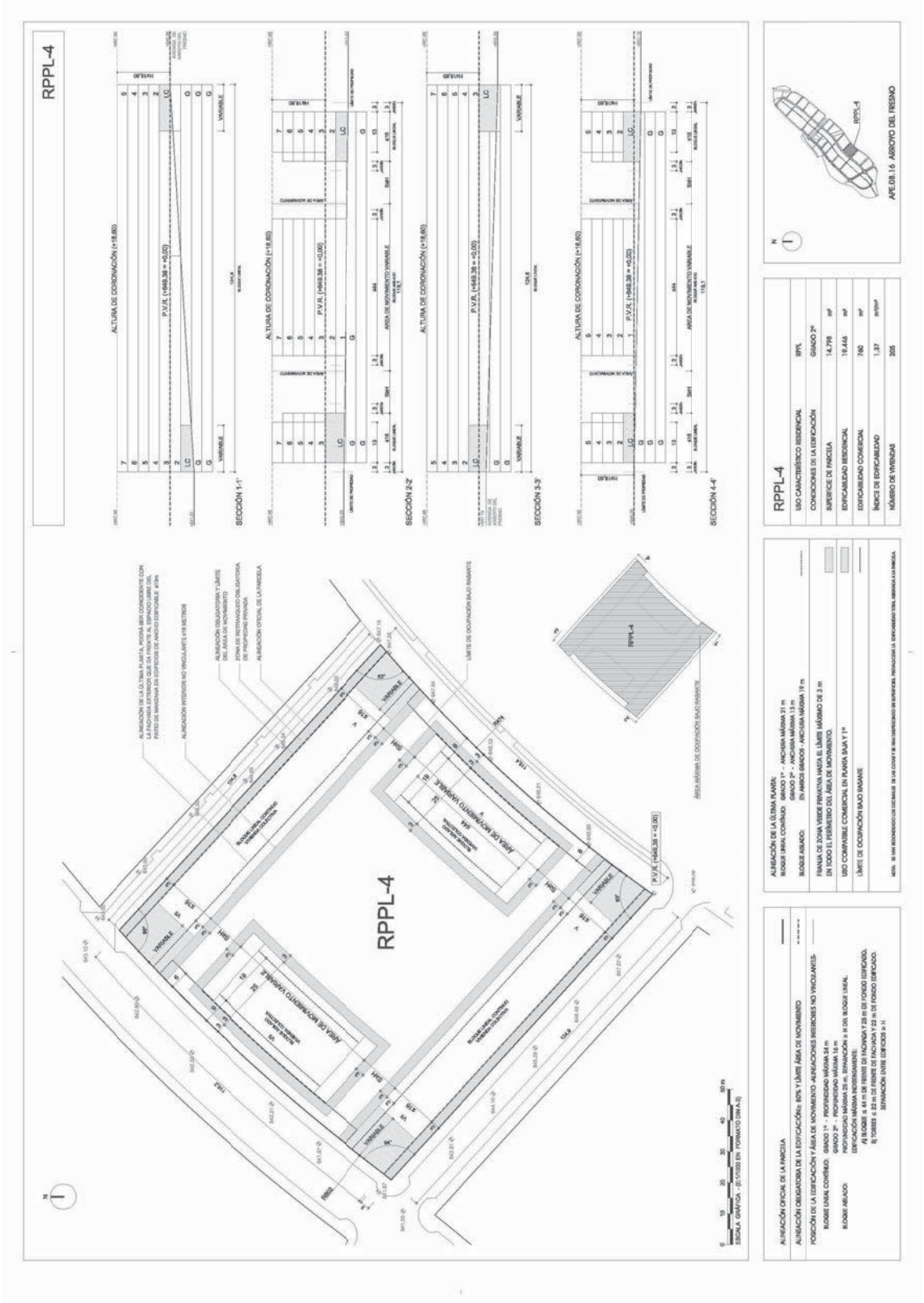

RPPL-1
RPPL-1
RPPL-1
APE.08.16 ARROYO DEL FRESNO



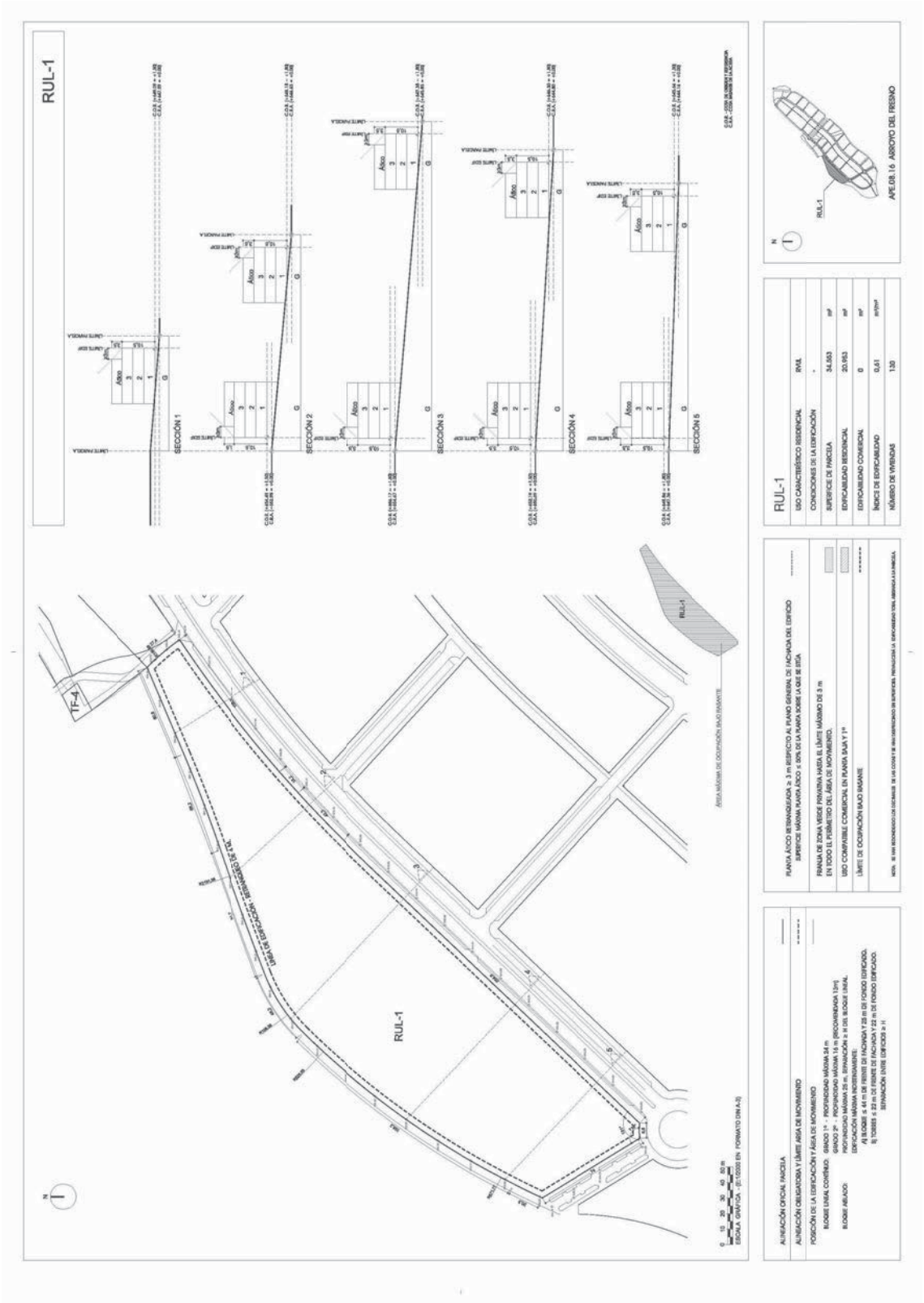
BOCM-20130802-12



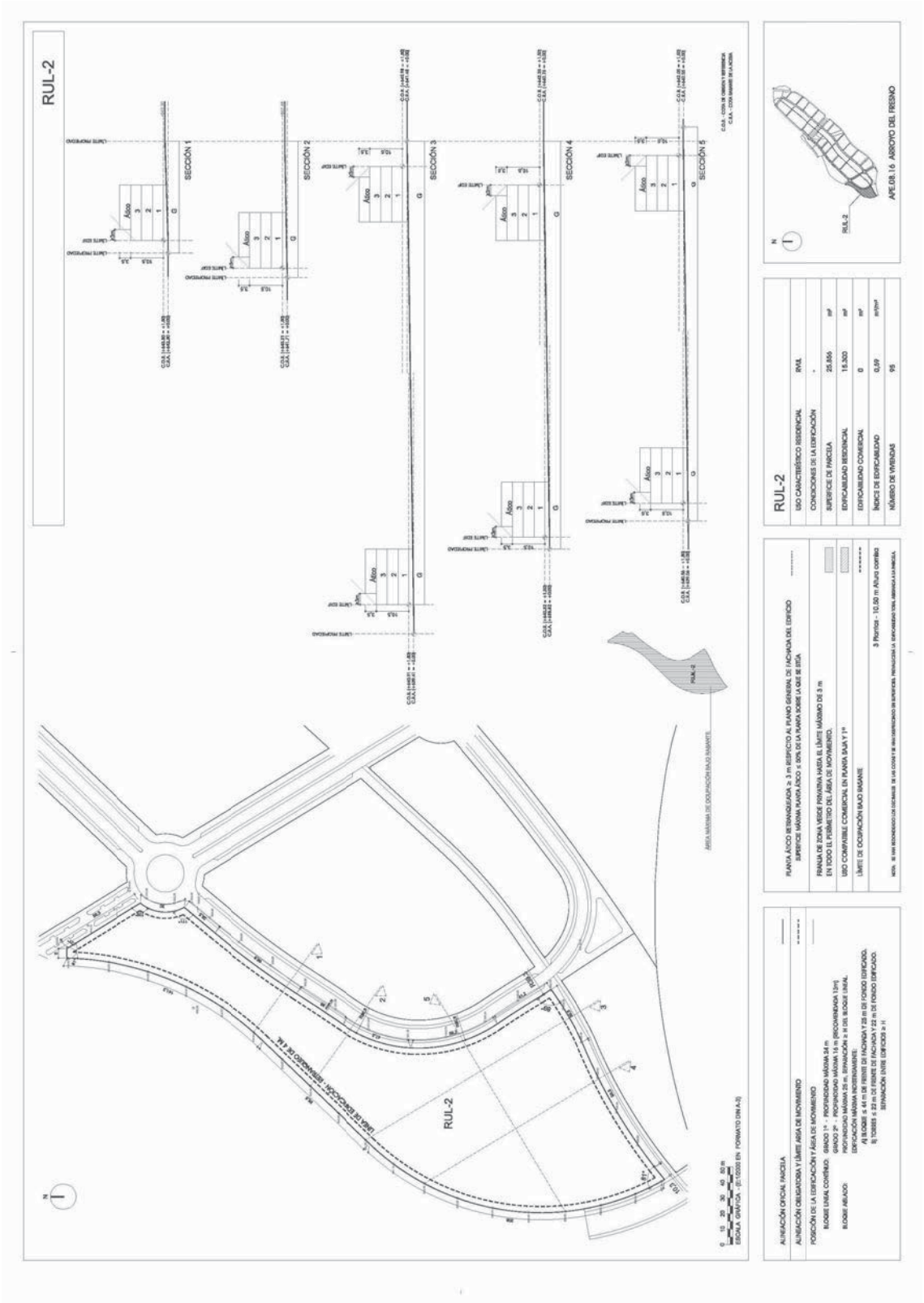
BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

APE.19.11. LA DEHESA

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 Objeto.
Artículo 1.2 Ámbito
Artículo 1.3 Vigencia.
Artículo 1.4 Obligatoriedad.
Artículo 1.5 Contenido.
Artículo 1.6 Interpretación.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 2.1 Clasificación del suelo.
Artículo 2.2 Calificación del suelo.
Artículo 2.3 Sistema de actuación.
Artículo 2.4 Instrumentos de desarrollo.
Artículo 2.5 Edificabilidades y usos
Artículo 2.6 Cesiones para redes

TÍTULO III CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS.

Artículo 3.1 Definición y aplicación.
Artículo 3.2 Normas de las Áreas.
Artículo 3.3 Obras admisibles en las Áreas.
Artículo 3.4 Régimen de carreteras.
Artículo 3.5 De las telecomunicaciones.
Artículo 3.6 Actividades Calificadas Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
Artículo 3.7 Aguas Residuales.
Artículo 3.8 Limitación de altura derivada y condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.
Artículo III. Artículo 3.9 Régimen de las infraestructuras ferroviarias

TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL (I)

Artículo 4.1 Ámbito y características.
Artículo 4.2 Obras admisibles.
Artículo 4.3 Condiciones de parcelación.
Artículo 4.4 Posición del edificio respecto a la alineación oficial.
Artículo 4.5 Separación a los linderos.
Artículo 4.6 Separación entre edificios dentro de la parcela.
Artículo 4.7 Edificabilidad para la parcela.
Artículo 4.8 Altura de la edificación y altura de piso.
Artículo 4.9 Condiciones estéticas de la edificación.
Artículo 4.10 Régimen de usos.

BOCM-20130802-12

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCIARIO (T).

Artículo 5.1 Ámbito y características.
Artículo 5.2 Obras admisibles.
Artículo 5.3 Condiciones de parcelación.
Artículo 5.4 Separación a los linderos.
Artículo 5.5 Posición respecto a la alineación oficial.
Artículo 5.6 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 5.7 Condiciones de edificabilidad.
Artículo 5.8 Altura de la edificación.
Artículo 5.9 Altura de piso y altura de cornisa.
Artículo 5.10 Condiciones estéticas.
Artículo 5.11 Régimen de usos.

TÍTULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS (D).

Artículo 6.1 Ámbito y características.
Artículo 6.2 Obras admisibles.
Artículo 6.3 Condiciones de parcelación.
Artículo 6.4 Posición de la edificación.
Artículo 6.5 Condiciones de ocupación.
Artículo 6.6 Altura de la edificación.
Artículo 6.7 Condiciones de edificabilidad.
Artículo 6.8 Condiciones estéticas y de higiene.
Artículo 6.9 Régimen de usos.

TITULO VII CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 7.1 Condiciones respecto a residuos sólidos urbanos
Artículo 7.2 Estudio hidrológico – hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles.
Artículo 7.3 Contaminación Acústica
Artículo 7.4 Ahorro de Agua
Artículo 7.5 Zonas Verdes
Artículo 7.6 Contaminación electromagnética
Artículo 7.7. Condiciones para la protección del Patrimonio histórico
Artículo 7.8. Condiciones de la calidad del suelo

Artículo IV. TITULO VIII PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Artículo 8.1.Vigilancia ambiental

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

BOCM-20130802-12

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

Es objeto de estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación a este documento, no contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 1.2. Ámbito

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas Pormenorizadas de aplicación en los terrenos incluidos en "LA DEHESA" correspondiente al Área de Planeamiento Específico 19.11. La Dehesa. Estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia urbanística y en el ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 1.3. Vigencia.

1º. Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del mismo.

2º. La vigencia del documento será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones que se pudieran dar con posterioridad a su aprobación.

Artículo 1.4. Obligatoriedad.

La entrada en vigor de este documento le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 1.5. Contenido.

El presente documento consta de los siguientes documentos:

Documentación Escrita:

⇒ Memoria y Anexos.
⇒ Normas Urbanísticas Pormenorizadas.
Documentación Gráfica:

⇒ Planos

BOCM-20130802-12

Artículo 1.6. Interpretación.

1º. La interpretación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid al que se somete.

2º. Si se produjeran contradicciones entre estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico, y si no se diera resolución, se atenderá a la documentación gráfica.

3º. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o indeterminaciones que pudieran darse, prevalecerán aquellas de las que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, o con menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y se produzca un mayor beneficio social y/o colectivo.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

La clasificación de la totalidad del suelo incluido en el presente documento es la de Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

La calificación del suelo contenido en el presente documento se concreta en los correspondientes Planos de Ordenación y en la Ficha de Características, siendo los usos básicos los que seguidamente se enumeran.

Áreas de uso Industrial.

Áreas de uso Terciario.

Áreas de uso Dotacional de Servicios Públicos.

Áreas de uso Dotacional de Servicios para el Transporte.

Áreas de uso Dotacional en su clase de zona Verde o Espacios Libres.

Áreas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario.

Sistema General Viario.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.3. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se ha llevado a cabo a través del sistema de gestión de compensación.

Artículo 2.4. Instrumentos de desarrollo.

1º. Se podrán redactar Estudios de Detalle para el desarrollo pormenorizado del suelo.

2º. Se podrán redactar igualmente Estudios de Detalle con Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente para la creación de espacios interpuestos.

Artículo 2.5. Edificabilidades y usos

USO	*Superficie Edificable TOTAL*
INDUSTRIA TRADICIONAL	**236.976 m²**
PARQUE INDUSTRIAL	**110.050 m²**
TERCIARIO COMERCIAL	**86.658 m²**
TOTAL	**433.684 m²**

Artículo 2.6. Cesiones para redes

USO		*Superficie de Suelo TOTAL*
ZONAS VERDES		**75.670 m²**
PARQUE DEPORTIVO		**15.198 m²**
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		**19.000 m²**
SERVICIOS PÚBLICOS		**19.000 m²**
SERVICIOS DE TRANSPORTES		**17.000 m²**
VÍAS PÚBLICAS		**160.914 m²**
	Sistema General	88.362 m²

BOCM-20130802-12

	Viario Interior	72.552 m²

TOTAL REDES	**306.782 m²**

TOTAL SUPERFICIE DE SUELO	**756.016 m²**

TÍTULO III CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS.

Artículo 3.1. Definición y aplicación.

1º. Las condiciones particulares de cada Área regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del documento.

2º. En lo que no quede establecido en las Normas Urbanísticas Particulares, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y aquellas modificaciones que le puedan afectar por ser de aplicación y sean posteriores a este Documento.

3º. En todo caso se deberá cumplir la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación, y especialmente:

- CTE, DB-SI y DB-SUA, (lo que incluye ISO 23026 y UNE-EN ISO 13943)
- Decreto 31/2003, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid

Artículo 3.2. Normas de las Áreas.

1º. Las áreas que seguidamente se detallan se regulan por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997:

BOCM-20130802-12

- Áreas de uso Dotacional de Servicios Infraestructurales: grafiadas con la letra X en el plano de calificación del Documento, y reguladas por el Capítulo 13 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y en particular por los artículos 7.13.4. y 7.13.5 de las citadas Normas Urbanísticas.
- Áreas de uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Zona Verde o Espacios Libres: grafiados con las letras D(ZV) en el plano de calificación del Documento, y regulados por el Capítulo 8 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.
- Áreas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario: regulado por el Capítulo 14 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. El presente documento señala las Normas Urbanísticas Pormenorizadas o condiciones particulares de cada una del resto de las Áreas que se definen seguidamente:

- Área de uso industrial (I):
  - Parque Industrial. (I-1º)
  - Industria Tradicional. (I-2º)
- Áreas de uso Terciario (T).
- Áreas de uso Dotacional de Servicios Colectivos (D).
  - Dotacional Servicios Públicos (DS).
  - Dotacional Deportivo (DD).
  - Dotacional Equipamiento (DE).

Artículo 3.3. Obras admisibles en las Áreas.

1º. Serán admisibles en todas las Áreas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en el artículo 1.4.7. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de las obras urbanización, se ajustarán a las obras contempladas en el proyecto de urbanización según el artículo 1.4.3. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.4. Régimen de carreteras.

Se hace referencia a las zonas de protección del viario, las líneas límites de edificación y las distintas limitaciones a los usos en el plano OP.05 Afecciones y servidumbres.

a) Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG de Carreteras

b) 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.

c) En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera".

d) La publicidad a instalar que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Artículo 3.5. De las telecomunicaciones.

Con el fin de adaptar el Documento a los avances de las telecomunicaciones se autoriza con carácter general la instalación de torres de comunicación, parabólicas, o estructuras de transmisión y/o recepción, no macizas, por encima de la altura total del edificio, con el fin de dar facilidad a las comunicaciones, con una altura necesaria para su correcto funcionamiento, y cumpliendo con la normativa sectorial que le es de aplicación, especialmente:

- Real Decreto-Ley 1/1.998 de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley;
- Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de

BOCM-20130802-12

telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

- Ordenanza para el Desarrollo de la Sociedad de la Información y de las Tecnologías relacionadas en la Ciudad de Madrid, de 29 de junio de 2010.

Artículo 3.6. Actividades Calificadas Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la legislación ambiental de aplicación.

Artículo 3.7. Aguas Residuales.

Dentro de cada parcela las aguas residuales industriales, antes de su vertido a la red general de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y / o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos y a la Ley 10 / 93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y en todas que lo sean de aplicación.

Artículo 3.8. Limitación de altura derivada y condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito APE.19.11, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno y objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas su palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano OP.06 de servidumbres aeronáuticas.

Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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

BOCM-20130802-12

Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realizaran deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Artículo 3.9. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

BOCM-20130802-12

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL (I).

Artículo 4.1. Ámbito y características.

1º. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **I**, siendo su uso cualificado el industrial, en los siguientes grados:

- Grado 1º.- Edificación de uso industrial en cualquiera de sus clases (general, almacenaje, o servicios empresariales), tal como se recoge en el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- Grado 2º.- Edificación de uso industrial en general, con predominio de la industria cuya actividad empresarial es la obtención, transformación, reparación de productos, conservación, restauración, almacenaje o talleres, etc., con un carácter más doméstico y sin adquirir especial relevancia su implantación.

2º. Se autoriza dentro del uso característico industrial la exposición de productos vinculados a la actividad de la empresa.

3º. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o pareada en el grado 1º, y entre medianerías en manzana cerrada para el grado 2º, admitiéndose en este último grado separarse de uno o ambos linderos laterales.

4º. En cualquiera de los grados las condiciones de seguridad frente a los incendios se deberán resolver en el interior de la propia parcela.

Cuando la edificación supere los ochenta (80) metros de fondo deberá disponer de acceso de bomberos a dos fachadas opuestas, pudiéndose crear accesos de forma conjunta mediante acuerdos en parcelas colindantes.

Artículo 4.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

BOCM-20130802-12

Artículo 4.3. Condiciones de parcelación.

1º. No se establecen condiciones de parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación, siempre que puedan resolverse en su interior las condiciones de edificabilidad de las mismas.

2º. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación se establecen las siguientes condiciones según los grados:

Grado 1º: La parcela mínima resultante cumplirá:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a treinta y cinco (35) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a treinta y cinco (35) metros.

d) Se podrá tramitar simultáneamente mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado, la creación de espacios interpuestos en una parcela, con las siguientes condiciones:

d.1. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

d.2. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una anchura necesaria para garantizar la accesibilidad de vehículos pesados a las parcelas resultantes con un mínimo de seis (6) metros de ancho, como medida de seguridad frente a incendios y para dar accesibilidad a las parcelas ordenadas, este acceso deberá disponer en toda la anchura del espacio interpuesto con pavimentación de calzada y dispondrá de encintado de aceras si dispone de acceso peatonal; podrán desarrollarse bajo su trazado las infraestructuras de servicios urbanos necesarios para las parcelas.

d.3. Podrá diseñarse este espacio interpuesto dentro del proyecto de urbanización de dicho espacio con una dimensión adecuada, de forma que permita disponer de un aparcamiento en superficie o bajo rasante, el cual podrá vincular sus plazas de garaje o aparcamiento como dotación obligatoria de las parcelas a las cuales da servicio. Asimismo, los frentes de las parcelas resultantes de la parcelación en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a diez (10) metros.

d.4. Cuando las parcelas resultantes dispongan de un frente de acceso desde la vía pública o espacio público y desde el espacio interpuesto, el acceso rodado a las mismas se desarrollará únicamente desde el espacio interpuesto, así como la carga y descarga para las mismas.

BOCM-20130802-12

d.5. Los accesos rodados a las parcelas desde el espacio interpuesto podrán desarrollarse sobre o bajo rasante, para lo cual el espacio interpuesto podrá disponer de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo; el acceso peatonal a las parcelas podrá realizarse desde el espacio interpuesto o desde cualquier otro frente que disponga de acceso desde la vía pública o espacio público.

d.6. Cada una de las parcelas que den frente a este espacio interpuesto podrán reducir su superficie de parcela mínima hasta trescientos (300) metros cuadrados.

d.7. Se podrá ocupar con edificación bajo y sobre rasante la totalidad de la superficie de la parcela resultante, guardando los retranqueos y separaciones obligatorias.

Grado 2º: La parcela mínima resultante cumplirá:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a veinte (20) metros.

3º. Para el grado 2º, cuando la superficie de la parcela sea igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, la parcela podrá acogerse a las condiciones dadas para el grado 1º a efectos de forma, usos, posición del edificio respecto a la alineación oficial y la separación con respecto al resto de los linderos de la parcela.

Artículo 4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1º. En el grado 1º, la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial:

a) Como condición general la edificación se retranqueará de la alineación oficial una distancia mínima igual a la altura de coronación (H) del edificio en cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados a la alineación oficial, con un mínimo de siete (7) metros, la cota de origen y referencia para la medición de dicha altura será el suelo acabado de la planta baja. o la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela si esta se encuentra a cota más baja.
b) En parcelas en esquina en el caso de que como resultado de la aplicación de las condiciones descritas en el punto anterior quedaran edificaciones de fondo de parcela edificable menor de diez (10) metros, se permitirá invadir este espacio de retranqueo con cuerpos de edificación cerrados y volados, con un saliente máximo de dos (2) metros en el cincuenta por ciento (50%) del frente de dicha fachada.
c) Las parcelas resultantes de Estudio de Detalle con espacio interpuesto, podrán posicionar sus fachadas sobre la línea de contacto de esta con el espacio interpuesto o bien retranquearse.
d) En el caso particular de parcelas resultantes de Estudio de Detalle con espacio interpuesto que dispongan a la vez de frentes a alineaciones oficiales y espacios

BOCM-20130802-12

interpuestos, deberán retranquearse de la alineación oficial en las condiciones del apartado "a" de este artículo, pudiendo posicionar el resto de las fachadas con frente a espacio interpuesto en las condiciones del apartado "b" de este mismo artículo.

2º. En el grado 2º: la edificación situará sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura.

3º. El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial o de separación al frente de parcela podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie, aunque si se autorizan las instalación de casetas de portería o control de accesos, con una superficie máxima de cinco (5) metros cuadrados y una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros, con un carácter ligero y desmontables.

4º. Podrá ocuparse la totalidad de los espacios de retranqueo de la parcela con plantas enteramente subterráneas.

Artículo 4.5. Separación a los linderos.

1º. En el grado 1º, la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un medio de la altura de coronación (H/2) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros; la cota de origen y referencia para la medición de la altura H se tomará la cota de la cara superior del forjado de suelo acabado de la planta baja, o desde cota de la cara superior del forjado de suelo acabado de aquellas plantas inferiores a la baja que abran huecos de iluminación y ventilación a esa fachada.

Se permite el adosamiento de las edificaciones a uno de los linderos laterales conformando construcciones pareadas, en las condiciones del artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Las parcelas resultantes de Estudio de Detalle con espacio interpuesto cuando tengan linderos comunes con el resto de las parcelas colindantes no incluidas en el Estudio de Detalle, deberán separar sus edificaciones una distancia mínima de tres (3) metros o la mitad de la altura total de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados (H/2) a los linderos laterales y testeros, medida dicha altura de la forma descrita en el párrafo primero de este artículo, pudiéndose adosar entre si las parcelas resultantes del Estudio de Detalle de la forma que se determine.

BOCM-20130802-12

2º. En el grado 2º, la edificación se deberá construir entre medianerías debiéndose separar del lindero testero una distancia mínima de un medio de la altura total (H:2) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior, con un mínimo de tres (3) metros.

No se admiten patios abiertos posicionados sobre la alineación oficial.

En el caso de la parcela 52b, se admite el adosamiento a linderos por la conformidad entre propietarios acordada entre propietarios en aplicación del artículo 8.03 de las NNUU del PGOUM 97.

3º. Las condiciones de separación a linderos o testeros se entienden complementarias de las normas de seguridad frente a incendios, prevaleciendo el mayor valor de las separaciones obligatorias resultantes.

Los lienzos medianeros que quedarán al descubierto como diferencia de altura o retranqueos, serán tratados como fachadas vistas por el propietario de la nueva edificación.

En todos los casos la concesión de licencias solo podrá hacerse con informe favorable de los departamentos municipales competentes, en el que se demuestren que tanto la actividad a que se destinan los edificios como la solución de diseño y construcción de los mismos no suponen un incremento del riesgo para el edificio al cual se adosa, pudiendo suponer la no concesión de licencia de primera ocupación y funcionamiento si el riesgo de la actividad es evidente.

4º. Los lienzos medianeros que quedarán al descubierto serán tratados como fachadas vistas por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 4.6. Separación entre edificios dentro de la parcela.

En ambos grados, cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, se dispondrá de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 4.7. Edificabilidad para la parcela.

Son las recogidas en el cuadro de edificabilidad anexo a estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas para cada una de las manzanas y parcelas.

Artículo 4.8. Altura de la edificación y altura de piso.

BOCM-20130802-12

1º. La máxima altura de cornisa para las edificaciones en el grado 1º será de veintidós (22) metros, y la máxima altura de la edificación será de cinco (5) plantas.

2º. En el grado 2º la máxima altura de coronación de la edificación será de doce (12) metros, admitiéndose una máxima altura de edificación de tres (3) plantas.

3º. El origen para la medición de la altura de la edificación se situará:

a) Cuando la edificación este posicionada sobre la alineación oficial se medirá desde la cota de acera o urbanización acabada en el punto medio de la alineación oficial.
b) Para las edificaciones posicionadas en la línea de contacto con el espacio interpuesto se tomará como cota de origen la cota de acera o urbanización acabada en el punto medio de dicha fachada.
c) Para las edificaciones aisladas o retranqueadas se medirá dicha altura desde la cota de forjado del suelo acabado de planta baja.
d) Se estará, en su caso, a lo dispuesto en el art. 3.8 de estas Normas

4º. En el grado 1º la altura mínima de piso en planta baja será de cuatro (4) metros, siendo para el resto de las plantas sobre rasante de un mínimo de tres (3) metros.

5º. En el grado 2º la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

6º. Bajo rasante la altura libre de piso dependerá del uso al que se destine.

Artículo 4.9. Condiciones estéticas de la edificación.

1º. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2º. Se admiten los vuelos de terrazas y miradores sobre la alineación oficial o los espacios libres de parcela, con los salientes regulados en el artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirá a la cara exterior del cuerpo volado.

BOCM-20130802-12

3º. En el grado 1º, los espacios libres de parcela no ocupados por edificación, muelles de carga y descarga, o aparcamientos en superficie, se ajardinarán y arbolarán, al menos, en el veinte por ciento (20%) del espacio, debiendo tener un aspecto adecuado al entorno.

4º. Cuando se proyecten vuelos sobre la alineación oficial o espacios interpuestos, la altura mínima libre de los salientes sobre la cota de la acera o urbanización acabada será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

5º. En el grado 2º la línea de coronación de la fachada será continua y se situará a doce (12) metros sobre la acera o urbanización acabada en el punto medio de alineación oficial o frente de parcela.

Artículo 4.10. Régimen de usos.

Los usos compatibles se regirán según el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para todo lo que no se regule en concreto en estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

1º. Uso Asociado.

Grado 1º.

- Terciario comercial, vinculando a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta un máximo de superficie del quince por ciento (≤15%) de la superficie máxima edificada, situada en cualquier planta sobre rasante.
- Terciario oficinas, vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta alcanzar una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (≤50%) de la superficie edificada, situada en cualquier situación sobre rasante.
- Dotacional, en situación de planta baja y primera.

Grado 2º.

BOCM-20130802-12

- Terciario oficinas, hasta una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie edificada, situada en cualquier planta sobre rasante.

- Terciario comercial, vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie máxima del veinte por ciento (≤20%) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Otros servicios terciarios, hasta una superficie máxima del diez por ciento (≤10%) de la superficie edificada, en situación de planta baja.

- Dotacional, en situación de planta inferior a la baja y baja.

2º. Uso Complementario.

Grado 1º.

- Terciario otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada en la parcela.

- Terciario oficinas, hasta alcanzar una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (≤50%) de la superficie edificada, situada en cualquier situación sobre rasante.

- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie máxima de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada en la parcela, y actividad sin horario nocturno.

- Dotacional, en edificio exclusivo.

Grado 2º.

- Dotacional en edificio exclusivo.

3º. Uso Alternativo.

Grado 1º.

- Terciario hospedaje u otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCIARIO (T).

Artículo 5.1. Ámbito y características.

1º. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **T**, siendo su uso cualificado el terciario comercial en pequeño y mediano comercio tal como recoge el artículo 7.6.1 apartado 2b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia

BOCM-20130802-12

la posibilidad de implantación de uno y otro de los usos, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio, la edificación responderá a la tipología de edificación aislada o adosada permitiéndose el cambio de las tipologías anteriores a través de Estudio de Detalle, debiéndose resolver en cualquier caso las condiciones de seguridad frente a incendios en el interior de la parcela.

2º. A los efectos de clasificación de las edificaciones independientes y las edificaciones agrupadas, se estará en las superficies de ventas señaladas en el artículo 7.6.1. apartado 2.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, admitiéndose la implantación de una o varias edificaciones aisladas dentro de la misma unidad predial, pudiendo ser cada una de las edificaciones un local independiente o locales agrupados.

3º. En cada una de las edificaciones podrán existir uno o varios sectores que comprendan cada uno un único local independiente o locales agrupados que cumplirán con las condiciones de superficie definidas anteriormente.

Artículo 5.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 5.3. Condiciones de parcelación.

1º. No se establecen condiciones de parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación, siempre que puedan resolverse en su interior las condiciones de edificabilidad de las mismas.

2º. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros.

BOCM-20130802-12

3º. Se podrá tramitar simultáneamente mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado, la creación de espacios interpuestos en una parcela, con las siguientes condiciones:

d.1. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

d.2. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una anchura necesaria para garantizar la accesibilidad de vehículos pesados a las parcelas resultantes con un mínimo de seis (6) metros de ancho, como medida de seguridad frente a incendios y para dar accesibilidad a las parcelas ordenadas, este acceso deberá disponer en toda la anchura del espacio interpuesto con pavimentación de calzada y dispondrá de encintado de aceras si dispone de acceso peatonal; podrán desarrollarse bajo su trazado las infraestructuras de servicios urbanos necesarios para las parcelas.

d.3. Podrá diseñarse este espacio interpuesto dentro del proyecto de urbanización de dicho espacio con una dimensión adecuada, de forma que permita disponer de un aparcamiento en superficie o bajo rasante, el cual podrá vincular sus plazas de garaje o aparcamiento como dotación obligatoria de las parcelas a las cuales da servicio. Asimismo, los frentes de las parcelas resultantes de la parcelación en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a diez (10) metros.

d.4. Cuando las parcelas resultantes dispongan de un frente de acceso desde la vía pública o espacio público y desde el espacio interpuesto, el acceso rodado a las mismas se desarrollará únicamente desde el espacio interpuesto, así como la carga y descarga para las mismas.

d.5. Los accesos rodados a las parcelas desde el espacio interpuesto podrán desarrollarse sobre o bajo rasante, para lo cual el espacio interpuesto podrá disponer de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo; el acceso peatonal a las parcelas podrá realizarse desde el espacio interpuesto o desde cualquier otro frente que disponga de acceso desde la vía pública o espacio público.

d.6. Cada una de las parcelas que den frente a este espacio interpuesto podrán reducir su superficie de parcela mínima hasta mil (1.000) metros cuadrados.

d.7. Se podrá ocupar con edificación bajo y sobre rasante la totalidad de la superficie de la parcela resultante, guardando los retranqueos y separaciones obligatorias.

Artículo 5.4 Separación a los linderos.

1º. En cualquiera de los casos las construcciones sobre rasante se separarán de los linderos laterales y del testero de la parcela una distancia mínima de cinco (5) metros.

2º. Se autoriza la construcción de patios cerrados en el interior de parcela, con las dimensiones mínimas que se establece en el artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan

BOCM-20130802-12

General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o ambos linderos laterales cuando exista acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de las condiciones del adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en las condiciones del artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, dando como resultado edificaciones adosadas.

Artículo 5.5. Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial o del frente de parcela resultante del Estudio de Detalle con espacio interpuesto.

Artículo 5.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1º. La ocupación sobre rasante vendrá determinada por el área de movimiento resultante de los retranqueos de las alineaciones y por las condiciones de separación a los linderos laterales y al testero fijadas en los artículos anteriores.

2º. Cuando se proyecten varias edificaciones aisladas en una parcela y estas no guarden continuidad física, sus fachadas enfrentadas se distanciarán una separación mínima de H/2, siendo H la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados medidos desde la cota del suelo acabado de la planta baja, con un mínimo de tres (3) metros.

3º. Cuando la edificación disponga una planta porticada, no computará esta a efectos del número de plantas autorizable sobre rasante, pero si a efectos de altura máxima de la edificación.

4º. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con edificaciones enteramente subterráneas.

Artículo 5.7. Condiciones de edificabilidad.

Son las recogidas en el cuadro de edificabilidad anexo a estas NNUU de ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.8. Altura de la edificación.

1º. La altura máxima de las edificaciones será cinco (5) plantas.

2º. Para agotar la edificabilidad de la parcela podrán autorizarse la construcción de una planta de piso sobre la última planta permitida, que se retranqueará respecto al plano de fachada exterior del edificio una distancia igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, siendo la altura de piso máxima para esta planta de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3º. Las medianerías que quedasen al descubierto como consecuencia del adosamiento deberán ser tratadas como fachadas vistas, por el propietario de la nueva edificación.

4º. Se estará, en su caso, a lo dispuesto en el art. 3.8 de estas Normas.

Artículo 5.9. Altura de piso y altura de cornisa.

1º. La altura mínima de piso será:

a) planta baja: altura mínima de piso trescientos cincuenta (350) centímetros.
b) planta de piso: altura mínima de piso trescientos (300) centímetros.

2º. La altura máxima de cornisa será de veinticinco (25) metros.

Artículo 5.10. Condiciones estéticas.

1º. Se autorizan cornisas y aleros con un saliente máximo de ochenta (80) centímetros, podrá superarse esta dimensión en cuyo caso computará a efectos de ocupación y retranqueo del edificio el exceso de vuelo sobre el marcado anteriormente, en ningún supuesto podrá rebasarse el retranqueo a la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

2º. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento son de diseño libres, aunque se intentará adaptar la construcción a las edificaciones existentes en el entorno con el fin de dar un tratamiento de conjunto a la zona.

3º. Se admiten salientes y vuelos en las condiciones del artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y la

BOCM-20130802-12

construcción de torreones según el artículo 6.6.15 apartado 9 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4º. Por encima de la altura de cornisa se autorizan las construcciones permitidas en el artículo 6.6.11. apartado 2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 5.11. Régimen de usos.

1º. Uso Asociado.

- Terciario recreativo y otros servicios terciarios, en cualquier situación.
- Dotacional, en planta baja y primera.

2º. Uso Alternativo.

- Terciario recreativo, otros servicios terciarios y Terciario hospedaje, en edificio exclusivo.

TÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS (D).

Artículo 6.1. Ámbito y características.

1º. Pertenecen a esta zona las áreas que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando servicios que garanticen el recreo y el esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes complementarias que generen reequilibrio medioambiental y estético en la ciudad, grafiadas en el plano de ordenación como **D**, siendo su uso cualificado el dotacional, en los siguientes grados:

a) Grado Dotacional Servicios (DSP).- Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, para el transporte, el suministro de productos básicos como gasolinas y en general, con la previsión de servicios a la población.
b) Grado Dotacional Deportivo (DD).- Edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, recreo, ocio, y educación física de los ciudadanos, el deporte y la exhibición de especialidades deportivas.
c) Grado Dotacional Equipamiento (DP).- Son dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

2º. Las edificaciones en los grados DSP, DD, y DP responderán a una tipología de edificación o

BOCM-20130802-12

construcción aislada.

3º. Para lo no determinado por la presente normativa, les será de aplicación las condiciones de los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, para el uso dotacional específico.

Artículo 6.2. Obras admisibles.

Son admisibles en todos los grados aquellas obras que quedan recogidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 6.3. Condiciones de parcelación.

1º. No se establece parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación.

2º. Para el grado DSP a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso especifico al que se destina la parcela segregada, deberá cumplir cada una de las parcelas resultantes con las determinaciones recogidas en el capítulo 7.11 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. Para el grado DD a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.9.5 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4º. Para el grado DP a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.10.5 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 6.4. Posición de la edificación.

Se remite al cumplimiento de la normal zonal 5.3º del PGOUM97 a estos efectos.

Artículo 6.5. Condiciones de ocupación.

BOCM-20130802-12

1º. En el grado DSP, las condiciones de ocupación se regularán por la norma zonal 5.3º del PGOUM97.

2º. En el grado DD la ocupación será la que resulte de la aplicación del artículo 7.9.6. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. En el grado DP las parcelas con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la norma zonal 5 grado 2º del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y las parcelas de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados o superiores se regularán por la norma zonal 5 grado 3º del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4º. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela para todos los grados.

Artículo 6.6. Altura de la edificación.

1º. La altura máxima de la edificación en el grado DP, DSP y DD será de seis (6) plantas sobre rasante.

2º. La altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

3º. Se estará, en su caso, a lo dispuesto en el art. 3.8 de estas Normas

Artículo 6.7. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas quedará definida en el cuadro de edificabilidad anexo a estas Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

Artículo 6.8 Condiciones estéticas y de higiene.

1º. El tratamiento de la fachada es libre, aunque en el caso de adosamiento a los linderos deberá adaptarse la estética a una lectura para el conjunto de las edificaciones.

2º. El cerramiento de la parcela será acorde con el entorno.

BOCM-20130802-12

3º. Los accesos a las edificaciones o instalaciones deberán cumplir con la legislación sobre accesibilidad en vigor.

4º. La dotación mínima de aparcamiento para la parcela vendrá condicionada por el uso específico al que se destine, y se regulará por el artículo 7.5.35. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

5º. Las parcelas con necesidad de disponer de un espacio de espera desarrollarán el mismo en el interior de la parcela, de dimensiones acordes con las necesidades de la instalación.

Artículo 6.9. Régimen de usos.

Usos compatibles:

1º. En el grado DSP, serán los determinados para cada uso específico en el capítulo 7.11 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. En el grado DD se regulará por el artículo 7.9.8. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. En el grado DP se regulará por el artículo 7.10.8. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

TITULO VII CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 7.1. Condiciones respecto a residuos sólidos urbanos

Según el artículo 16 de la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se establece que los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento. En este sentido, se deberá tenerse en cuenta el Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

BOCM-20130802-12

A este respecto se deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos sectores.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el nuevo Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015, (BOE 26/2/09), como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016, recogido en la .Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid. Y así se hará constar en el documento.
- En cumplimiento del artículo 29 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos, dentro de las redes generales, para la ubicación de al menos un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o "Punto Limpio" que de servicio al municipio, en los términos que el propio Estudio contempla.
- Se estará a disposición de lo establecido en el Decreto 83/1999, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.2 Estudio hidrológico – hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles.

- Se deberá aportar al Ayuntamiento de Madrid con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación la información urbanística que permita llevar a cabo el estudio hidrológico – hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles siguiendo las siquientes prescipciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- Los ámbitos urbanísticos que formen parte de dicha cuenca que supongan aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 años, realizaran de manera conjunta un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del arroyo de los Migueles hasta su desembocadura, incluyendo las obras de paso existentes y proyectadas, para la situación pre operacional y para la situación post operacional (es decir, cuando los sectores afectados alcancen el pleno desarrollo) incluyendo estimación de caudales a corto, medio y largo plazo, ya que en la actualidad el colector Vicálvaro I se encuentra en funcionamiento.

- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y afectará a los siguientes ámbitos de actuación:

  - APE 19.11 "La Dehesa"
  - UZPp 02.04 "Desarrollo del Este – Los Berrocales.
  - UZPp 02.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones".
  - UZPp 02.02 "Desarrollo del Este – Los Cerros"
  - El Cañaveral

BOCM-20130802-12

- El referido estudio contemplara, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas. En caso de modificación del diseño del tanque de tormentas, deberá recalcularse los caudales en el arroyo de los Migueles, el encauzamiento y las obras de drenaje transversal.

- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que sea capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

- En la situación preoperacional, y según estimaciones previas, el caudal circulante por el arroyo de Los Migueles correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años a su paso por la carretera M-50 asciende a 50 m^3/s, lo que supondría que el encauzamiento tendría capacidad de desagüe suficiente, considerando incluso la acequia del Prado de los Migueles.

- Sin embargo, para la situación post operacional, y considerando el máximo vertido que puede producir el tanque de tormentas en ejecución, el caudal estimado previamente para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años nos puede ascender hasta los 84 m^3/s, lo que supone que los tramos de encauzamiento existentes hasta la A-3, así como las obras de paso situadas bajo la Canada Real y la autovía A-3, no dispongan de capacidad de desagüe suficiente.

- Dicho estudio deberá incluir las soluciones constructivas adecuadas a cada etapa del desarrollo de los sectores implicados, considerando siempre que, según el criterio de este Organismo, dichas soluciones deberán ser capaces de desaguar los caudales circulantes para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, en situación postoperacional.

- Con respecto al afluente del arroyo de los Migueles, denominado arroyo de la Maranosa, así como para la cabecera del arroyo de Ahijones, se reitera que el criterio de este Organismo es el de respetar el drenaje natural de las aguas, lo que supone en este caso reconstruir el cauce a partir del terreno modificado para facilitar la evacuación de las escorrentías que se produzcan en el interior del ámbito de actuación del sector "UZP.02.04 Desarrollo del Este - Los Berrocales" y el sector "UZP.02.03 Desarrollo del Este - Los Ahijones" respectivamente.

Artículo 7.3. Contaminación Acústica

BOCM-20130802-12

Se estará a lo dispuesto en la Directiva 2002/49/CE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario a través de los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Así mismo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011.

Para alcanzar los objetivos de calidad acústica en la zona en la que se producen superaciones de los objetivos de calidad acústica se aplicarán las medidas correctoras recogidas en el Plan de Acción en Materia de Contaminación Acústica de Madrid, aprobado definitivamente el 20 de mayo de 2010 (o en sus posteriores revisiones) tales como:

-Apantallamientos acústicos.

-Distribución compatible con el ruido de los usos interiores en las edificaciones.

Artículo 7.4. Ahorro de Agua

Con el objetivo de disminuir el volumen de agua a utilizar, en las zonas verdes, se aplicarán tres líneas de actuación: reducir las necesidades de agua para conservación de las zonas verdes, utilizar soluciones que hagan más eficiente la utilización del agua en estas zonas y emplear para estos fines aguas recuperadas no destinadas a consumo humano.

La primera línea de actuación, atenderá, entre otras, a la elección adecuada de las especies arbóreas y arbustivas a implantar y a la limitación de las zonas destinadas a pradera.

La segunda línea de actuación, atenderá, entre otras, a la definición de zonas homogéneas de riego con especies y distribución que permita esta homogeneización, implantar sistemas de riego de alta eficiencia y con un nivel de automatización que permita la reducción del gasto y una distribución uniforme del agua, adaptación del riego a las condiciones cambiantes de las zonas verdes y de la climatología en cuanto a la variación de las necesidades de riego, y prever las condiciones de mantenimiento de la red de riego.

Artículo 7.5. Zonas Verdes

- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de

BOCM-20130802-12

tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

- Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, conforme a los criterios que establece la unidad competente en planificación y gestión del Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid.

- Con el objetivo de disminuir el volumen de agua a utilizar, en las zonas verdes, se aplicarán tres líneas de actuación: reducir las necesidades de agua para conservación de las zonas verdes, utilizar soluciones que hagan más eficiente la utilización del agua en estas zonas y emplear para estos fines aguas recuperadas no destinadas a consumo humano.

  La primera línea de actuación, atenderá, entre otras, a la elección adecuada de las especies arbóreas y arbustivas a implantar y a la limitación de las zonas destinadas a pradera.

  La segunda línea de actuación, atenderá, entre otras, a la definición de zonas homogéneas de riego con especies y distribución que permita esta homogeneización, implantar sistemas de riego de alta eficiencia y con un nivel de automatización que permita la reducción del gasto y una distribución uniforme del agua, adaptación del riego a las condiciones cambiantes de las zonas verdes y de la climatología en cuanto a la variación de las necesidades de riego, y prever las condiciones de mantenimiento de la red de riego.

Artículo 7.6.Contaminación electromagnética

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 7.7. Condiciones para la protección del Patrimonio histórico

a) En las parcelas pendiente de construcción se llevará a cabo una excavación arqueológica previa al inicio del proyecto de obra que deberán ser autorizadas por la Dirección Gª de Patrimonio Histórico.

BOCM-20130802-12

b) 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.

Artículo 7.8 Condiciones de la calidad del suelo

a) De forma previa al inicio de las obras de edificación se realizaran los siguientes estudios necesarios para verificar la calidad del suelo previstos por la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid:

- Se deberá realizar un estudio de caracterización analítica del suelo (Fase II) que determine si existe afección a la calidad del suelo como consecuencia de las actividades identificadas en el estudio histórico y establezca el "Blanco Ambiental" de la Situación Preoperacional.

- 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 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

b) Los resultados del referido estudio deberá presentarse en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para su informe, no pudiendo iniciarse las obras hasta la obtención del informe por parte del referido organismo.

TITULO VIII PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Artículo 8.1. Vigilancia ambiental

Conforme a lo establecido en el articulo16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

BOCM-20130802-12

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

			SUPERFICIES					
PARCELA	USO	ORDENANZA	SUELO	ALTURA MÁXIMA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIF.	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROV.
1	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	21.072 m2	III	0,981448223	20.681 m2	1	20.681 m2
2	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	36.963 m2	V	0,981448223	36.277 m2	1	36.277 m2
3	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	47.394 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
4	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	6.170 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
5	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	12.261 m2	III	0,981448223	12.034 m2	1	12.034 m2
6	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	48.419 m2	V	0,981448223	47.521 m2	1	47.521 m2
7	Dotacional Deportivo	D(D)	15.198 m2	VI	0,5	7.599 m2	0	0 m2
8	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	1.963 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
9	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	17.197 m2	III	0,981448223	16.878 m2	1	16.878 m2
10	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	29.500 m2	V	0,981448223	28.953 m2	1	28.953 m2
11	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	5.454 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
12	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	10.664 m2	III	0,981448223	10.466 m2	1	10.466 m2
13	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	29.205 m2	V	0,981448223	28.663 m2	1	28.663 m2

14	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	1.963 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
15	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	5.566 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
16	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	14.941 m2	III	0,981448223	14.664 m2	1	14.664 m2
17	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	20.890 m2	V	0,981448223	20.502 m2	1	20.502 m2
18	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	1.963 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
19	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	5.387 m2	III	0,981448223	5.287 m2	1	5.287 m2
20	Dotacional Espacios Libres	D(ZV)	5.197 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
21	Dotacional Público	D(P)	19.000 m2	VI	2	38.000 m2	0	0 m2
22	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	15.078 m2	V	0,981448223	14.798 m2	1	14.798 m2
23	Dotacional Servicios Públicos	D(SP)	19.000 m2	VI	2	38.000 m2	0	0 m2
24	TERCIARIO COMERCIAL	TC	6.074 m2	V	0,906	5.503 m2	1,68	9.245 m2
25	TERCIARIO COMERCIAL	TC	89.575 m2	V	0,906	81.155 m2	1,68	136.340 m2
26	Dotacional Transporte	D(TL)	17.000 m2	-	0	0 m2	0	0 m2
27	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	19.411 m2	III	0,981448223	19.051 m2	1	19.051 m2
28	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	30.920 m2	V	0,981448223	30.346 m2	1	30.346 m2
29	PARQUE INDUSTRIAL	I1º	30.480 m2	V	0,981448223	29.915 m2	1	29.915 m2
30	PARQUE INDUSTRIAL - INDUSTRIA TRADICIONAL	I2º	11.197 m2	III	0,981448223	10.989 m2	1	10.989 m2

NORMAS PORMENORIZADAS

UZPp.02.02 DESARROLLO DEL ESTE – LOS CERROS

BOCM-20130802-12

INDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 Objeto.

Artículo 1.2 Ámbito.

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1 Clasificación del Suelo.

Artículo 2.2 Edificabilidades y usos.

Artículo 2.3 Cesiones para redes.

Artículo 2.4 Normas del Planeamiento relativas a los Proyectos de Urbanización.

Artículo 2.4.1 Normas Generales de Urbanización.

Artículo 2.4.1.1. Normas derivadas de la aplicación de criterios de sostenibilidad.

Artículo 2.4.1.2. Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU)

Artículo 2.4.1.3 Normas derivadas del Estudio del Paisaje

Artículo 2.4.1.4. Normas derivadas de Informes Sectoriales

Artículo 2.4.2 Proyecto Unitario.

Artículo 2.5 Transferencia de edificabilidades.

Artículo 2.6 Normas para la redacción del Proyecto de Reparcelación.

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Artículo 3.1 Remisión al PGOUM 1997.

Artículo 3.2 Condiciones sobre protección contra la contaminación acústica en los Proyectos de edificación.

Artículo 3.3 Hábitats.

Artículo 3.4 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.

Artículo 3.5 Condiciones derivadas del Estudio del Paisaje.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.6 Calidad de los Suelos.

Artículo 3.7 Vigilancia Ambiental.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 4.1 Condiciones Técnicas.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 5.1 Condiciones de volumen.

Artículo 5.2 Concreción del uso “Resto Terciario”.

Artículo 5.3 Alineaciones y rasantes.

Artículo 5.4 Número de viviendas.

Artículo 5.5 Régimen de protección de las viviendas.

Artículo 5.6 Obras admisibles en las Zonas.

Artículo 5.7 Cerramiento de parcelas.

Artículo 5.8 Movilidad ciclista.

Artículo 5.9 Condiciones derivadas del Informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

Artículo 5.10 Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

Artículo 5.11 Normas Urbanísticas derivadas de la existencia de yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Artículo 5.12 Condiciones derivadas del Informe del Consorcio Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS).

Artículo 5.13 Condiciones derivadas del Informe de Sanidad Ambiental y Epidemiología.

Artículo 5.14 Condiciones derivadas del Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Artículo 5.15 Normas de edificación en relación con la aplicación de criterios de sostenibilidad.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Artículo 6.1 Remisión al PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

TÍTULO VII. NORMAS ZONALES PARTICULARES.

CAPÍTULO 7.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

Artículo 7.1.1 Definición.

CAPÍTULO 7.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES (VL).

Artículo 7.2.1 Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª. OBRAS.

Artículo 7.2.2 Obras admisibles.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.2.3 Parcela mínima

Artículo 7.2.4 Condiciones de la parcela

Artículo 7.2.5 Posición de la edificación

Artículo 7.2.6 Ocupación

Artículo 7.2.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

Artículo 7.2.8 Altura de la edificación

Artículo 7.2.9 Cota de origen y referencia

Artículo 7.2.10 Altura de pisos

Artículo 7.2.11 Espacio libre interior

Artículo 7.2.12 Salientes y vuelos

Artículo 7.2.13 Condiciones de estética

Artículo 7.2.14 Dotación de aparcamiento

Artículo 7.2.15Guarda de bicicletas

Artículo 7.2.16 Acceso desde espacio libre público

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

BOCM-20130802-12

Artículo 7.2.17 Usos compatibles con el cualificado residencial

Artículo 7.2.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

CAPÍTULO 7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL.)

Artículo 7.3.1 Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª.OBRAS.

Artículo 7.3.2 Obras admisibles.

SECCIÓN 2ª.CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.3.3 Parcela mínima.

Artículo 7.3.4 Condiciones de la parcela.

Artículo 7.3.5 Posición de la edificación.

Artículo 7.3.6 Ocupación.

Artículo 7.3.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

Artículo 7.3.8 Altura de la edificación.

Artículo 7.3.9 Cota de origen y referencia.

Artículo 7.3.10 Altura de pisos.

Artículo 7.3.11 Espacio libre interior.

Artículo 7.3.12 Salientes y vuelos.

Artículo 7.3.13 Condiciones de estética.

Artículo 7.3.14 Dotación de aparcamiento.

Artículo 7.3.15 Guarda de bicicletas.

Artículo 7.3.16 Acceso desde espacio libre público.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.3.17 Usos compatibles con el cualificado residencial.

Artículo 7.3.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA (VPPB/A-OC).

Artículo 7.4.1 Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.4.2 Obras admisibles.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.3 Parcela mínima.

Artículo 7.4.4 Condiciones de la parcela.

Artículo 7.4.5 Posición de la edificación.

Artículo 7.4.6 Ocupación.

Artículo 7.4.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

Artículo 7.4.8 Altura de la edificación.

Artículo 7.4.9 Cota de origen y referencia.

Artículo 7.4.10 Altura de pisos.

Artículo 7.4.11 Espacio libre interior.

Artículo 7.4.12 Salientes y vuelos.

Artículo 7.4.13 Condiciones de estética.

Artículo 7.4.14 Dotación de aparcamiento.

Artículo 7.4.15 Guarda de bicicletas.

Artículo 7.4.16 Acceso desde espacio libre público.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.4.17 Usos compatibles con el cualificado residencial.

Artículo 7.4.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

CAPÍTULO 7.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS Y COMERCIALES (ST).

Artículo 7.5.1 Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª.OBRAS Y LICENCIAS.

Artículo 7.5.2 Obras admisibles.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.5.3 Licencias.

Artículo 7.5.4 Parcela mínima.

Artículo 7.5.5 Condiciones de la parcela.

Artículo 7.5.6 Posición de la edificación.

Artículo 7.5.7 Ocupación.

Artículo 7.5.8 Edificabilidad y número de plantas.

Artículo 7.5.9 Altura de la edificación.

Artículo 7.5.10 Cota de origen y referencia.

Artículo 7.5.11 Altura de pisos.

Artículo 7.5.12 Espacio libre interior.

Artículo 7.5.13 Salientes y vuelos.

Artículo 7.5.14 Condiciones de estética.

Artículo 7.5.15 Dotación de aparcamiento.

Artículo 7.5.16 Guarda de bicicletas.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.5.17 Usos compatibles con el cualificado terciario-oficinas.

Artículo 7.5.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL (PI).

Artículo 7.6.1 Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.6.2 Obras admisibles.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.6.3 Parcela mínima.

Artículo 7.6.4 Condiciones de la parcela.

Artículo 7.6.5 Posición de la edificación.

Artículo 7.6.6 Ocupación.

Artículo 7.6.7 Edificabilidad y número de plantas.

Artículo 7.6.8 Altura de la edificación.

Artículo 7.6.9 Cota de origen y referencia.

Artículo 7.6.10 Altura de pisos.

Artículo 7.6.11 Espacio libre interior.

Artículo 7.6.12 Salientes y vuelos.

Artículo 7.6.13 Condiciones de estética.

Artículo 7.6.14 Dotación de aparcamiento.

Artículo 7.6.15 Guarda de bicicletas.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.6.16 Usos compatibles con el cualificado Parque Industrial

BOCM-20130802-12

CAPÍTULO 7.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO, DP.

Artículo 7.7.1 Ámbito y características

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.7.2 Obras admisibles

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.7.3 Parcela mínima.

Artículo 7.7.4 Condiciones de la parcela.

Artículo 7.7.5 Posición de la edificación.

Artículo 7.7.6 Ocupación.

Artículo 7.7.7 Suelo, edificabilidad y número de plantas.

Artículo 7.7.8 Altura de la edificación.

Artículo 7.7.9 Cota de origen y referencia.

Artículo 7.7.10 Altura de pisos.

Artículo 7.7.11 Espacio libre interior.

Artículo 7.7.12 Salientes y vuelos.

Artículo 7.7.13 Condiciones de estética.

Artículo 7.7.14 Dotación de aparcamiento.

Artículo 7.7.15 Guarda de bicicletas.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.7.16 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios colectivos en clases deportivo y equipamiento.

BOCM-20130802-12

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (SB).

Artículo 7.8.1 Ámbito y características

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.8.2 Obras admisibles

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.8.3 Parcela mínima.

Artículo 7.8.4 Condiciones de la parcela.

Artículo 7.8.5 Posición de la edificación.

Artículo 7.8.6 Ocupación.

Artículo 7.8.7 Suelo, edificabilidad y número de plantas.

Artículo 7.8.8 Altura de la edificación.

Artículo 7.8.9 Cota de origen y referencia.

Artículo 7.8.10 Altura de pisos.

Artículo 7.8.11 Dotación de aparcamiento.

Artículo 7.8.12 Guarda de bicicletas.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.8.13 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios públicos de servicio básico para instalación de suministro de combustible para vehículos.

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SI).

Artículo 7.9.1 Ámbito y características

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES

BOCM-20130802-12

Artículo 7.9.2 Condiciones particulares.

Artículo 7.9.3 Condiciones específicas de la instalación.

Artículo 7.9.4 Suelo.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.9.5 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios infraestructurales.

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL.

Artículo 7.10.1 Ámbito y características.

Artículo 7.10.2 Condiciones particulares.

Artículo 7.10.3 Cuantificación de la dotación.

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Artículo 7.11.1 Ámbito y características.

Artículo 7.11.2 Condiciones de desarrollo.

Artículo 7.11.3 Cuantificación de la dotación.

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVELES GENERAL Y LOCAL.

Artículo 7.12.1 Ámbito y características.

Artículo 7.12.2 Condiciones particulares.

Artículo 7.12.3 Usos compatibles con el cualificado, zonas verdes y espacios libres arbolados.

Artículo 7.12.4 Cuantificación de la dotación.

CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ZONAS EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL GENERAL.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.13.1 Ámbito y características.

Artículo 7.13.2 Condiciones particulares.

Artículo 7.13.3 Cuantificación de la dotación.

Artículo 7.13.4 Condición especial derivada de la colindancia con la red viaria colectora local.

CAPÍTULO 7.14. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE NIVEL GENERAL, SERVICIOS URBANOS DE ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS DE NIVEL LOCAL.

Artículo 7.14.1 Ámbito y características.

Artículo 7.14.2 Condiciones particulares.

Artículo 7.14.3 Cuantificación de la dotación.

BOCM-20130802-12

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 Objeto

Tiene por objeto el desarrollo del sector UZPp.2.02 Desarrollo del Este – Los Cerros, del suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada del Plan General de Madrid.

Este documento se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establece el Plan General de Madrid.

El presente documento tiene la condición de Planeamiento urbanístico de desarrollo, conforme a lo previsto en el artículo 47.1 de la LSCM, incluido entre los documentos de la revisión parcial del PGOUM 1985 y modificación del PGOUM 1997, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 42.5,g de la LSCM, e integra como propias sus determinaciones las cuales se entenderán completadas con las que aquí se establecen.

Artículo 1.2 Ámbito

El ámbito territorial del sector es el definido por la línea poligonal exterior que lo delimita. Su descripción, siguiendo el sentido de las agujas del reloj y a partir de la intersección entre la M-45 y el término municipal de Coslada, en suelo de la cañada real Galiana, es la siguiente:

- El lindero Norte lo constituye una línea poligonal quebrada de aproximadamente 2.425 m, integrado por un primer tramo de 1.665 m que separa el sector del término municipal de Coslada. Este tramo constituye la divisoria de redelimitación de los términos municipales de Madrid y Coslada (Decreto 179/2002, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales entre los municipios de Coslada y Madrid, ambos de la provincia de Madrid, publicado en el BOE nº 15, de 17 de enero de 2003).

  El lindero Norte se completa con un segundo tramo de aproximadamente 760 m que separa el suelo del sector UZPp.2.02 con suelo urbanizable no programado también del Plan General de Madrid.

- El sector linda al Este con el término municipal de Rivas Vaciamadrid, en línea quebrada de longitud aproximada 1.770 m, y con suelo no urbanizable del Plan General de Madrid, en el barranco de los Ladrones, en línea quebrada de longitud aproximada 1.080 m. Este límite del sector coincide con el borde del Parque Regional en torno a los

BOCM-20130802-12

ejes de los cursos bajos de los ríos Jarama y Henares (Ley 6/1994, de 28 de junio), zona D a lo largo de la carretera M-206, y zona B en el extremo Sureste en el Barranco de los Ladrones.

- Linda al Sur con el término municipal de Rivas Vaciamadrid en línea quebrada de longitud aproximada 1.635 m, hasta la intersección con la cañada real Galiana.

- El límite Oeste del sector se establece sobre el borde Este de la cañada real Galiana, en una longitud aproximada de 2.375 m, e incluyendo sólo una pequeña porción del suelo de la vía pecuaria en el sector, la correspondiente a la intersección de la Cañada con el tronco de la Autopista que ya está realizada, M-45.

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1 Clasificación del Suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del sector está clasificado como suelo urbanizable en la categoría de programado. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera.b) de la LSCM, en el suelo urbanizable programado se aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

El uso característico fijado por el PGOUM 1997 para el área de reparto del 2º Cuatrienio, en la que se incluye el sector UZPp.2.02 y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este plan, es el RESIDENCIAL EN VIVIENDA LIBRE.

Artículo 2.2 Edificabilidades y usos

En el Plan General sólo se establecen para cada uso lucrativo las horquillas correspondientes a los márgenes de edificabilidad, superior e inferior, respecto al total del sector.

Dentro de las horquillas, en este documento de ordenación pormenorizada, se concreta la edificabilidad asignada a cada uno de los usos lucrativos, sin sobrepasar la edificabilidad total máxima de 1.835.500 m2e que ha sido determinada en el nuevo cuadro de condiciones del sector. En la ordenación pormenorizada se propone una superficie edificable máxima de 1.835.500 m2e, por tanto, igual a la máxima permitida por el Plan General.

BOCM-20130802-12

USO	MÁRGENES PLAN GENERAL	MÁRGEN ADOPTADO ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (m2euVL)
RESIDENCIAL-VL	26-48	35	642.425	1	642.425
RESIDENCIAL – VPPL	15-28	25	458.875	0,90	412.988
RESIDENCIAL – VPPB/A-OC	10-20	10	183.550	0,75	137.663
PARQUE INDUSTRIAL	7-13	13	238.615	0,80	190.892
TERCIARIO-OFICINAS	6-10	10	183.550	1	183.550
RESTO TERCIARIO	6-10	6	110.130	1,130	124.409
DOTACIONAL PRIVADO	**	0,93	17.005	0,65	11.053
DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	-	0,07	1.350	0,95	1.282
TOTAL	-	-	1.835.500	-	1.704.262

La superficie edificable que el Plan General asigna a los usos Terciario-Oficinas y Resto-Terciario, en el la ordenación pormenorizada se concreta y pormenoriza de la siguiente manera:

- Resto Terciario, que incluye:

  - El terciario de proximidad situado en las parcelas residenciales, actuando complementariamente a las viviendas; se destinan a este uso aproximadamente 4 m2e por vivienda, que se corresponde con una superficie total de 57.104 m2e, el 51,85% de la edificabilidad Resto-Terciario.

  - Un área específicamente comercial y recreativa vinculada al eje de la Gran Vía del Sureste (Parcelas ST-4 y ST-5) que concentra 53.026 m2e que se corresponden con el 48,15% de la edificabilidad Resto-Terciario.

- Terciario-Oficinas, que incluye:

  - Tres manzanas al Norte de la M-45, destinadas a oficinas, hoteles y usos recreativos y comerciales, que concentran 116.790 m2e, el 63,62% de la edificabilidad Terciario-Oficinas y el resto, 66.760 m2e se localizan junto al área

BOCM-20130802-12

comercial y recreativa vinculada de la Gran Vía del Sureste (Parcelas ST-4 y ST-5).

La zona situada como remate de la Gran Vía incluye, por tanto, una parte de la superficie edificable Resto-Terciario y una parte de Terciario-Oficinas, conformando un núcleo de actividades económicas de verdadera importancia en el sector.

Artículo 2.3 Cesiones para redes

El suelo calificado en el sector para los elementos de las redes públicas es el siguiente, desagregado en sus niveles supramunicipal, general y local:

- Elementos de las redes de nivel supramunicipal

  - Suelo de la cañada real Galiana …….8.549 m2s

  - Suelo de la carretera M-216 ……...3.855 m2s

  - Suelo de la carretera M-203 …….24.265 m2s

  Esta superficie de suelo (8.549+3.855+ 24.265) m2s = 36.669 m2s ya es de dominio y uso públicos.

  - Suelo de dominio público de la autopistas M-45, M-50, AVE, R-3, resto de la ampliación de la M-216 y desvío de la M-203 ……..…….1.040.277 m2s

  - Viviendas públicas o de integración social (VIS)……..122.701 m2s

  TOTAL……..1.199.647 m2s

- Elementos de las redes de nivel general

BOCM-20130802-12

- Infraestructuras de comunicaciones:

  Red viaria y complemento de infraestructuras ……...…… 460.851 m2s

- Zonas verdes y espacios libres ……1.369.605 m2s

- Equipamientos sociales……..550.919 m2s

TOTAL…….. .2.381.375 m2s

• Elementos de las redes de nivel local

- Zonas verdes y espacios libres arbolados ……..329.586 m2s

- Servicios urbanos de accesos rodados y Aparcamientos……...233.654 m2s

TOTAL……..563.204 m2s

Artículo 2.4 Normas del Planeamiento relativas a los Proyectos de Urbanización

Artículo 2.4.1 Normas Generales de Urbanización

Son las contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 1.4.3, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, esté vigente en el momento de la solicitud de la iniciativa urbanizadora.

Asimismo son de directa aplicación las normas correspondientes de carácter municipal, sectorial o supramunicipal.

Artículo 2.4.1.1 Normas derivadas de la aplicación de criterios de sostenibilidad

Se establecen las siguientes:

- En relación con la mejora de la eficiencia energética,

BOCM-20130802-12

Los Proyectos de Urbanización definirán el nivel de iluminación en calles y zonas verdes de manera que se evite la contaminación del espacio nocturno del cielo y se incorporarán relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado.

La localización y selección de especies vegetales propiciará el uso de especies adaptadas, de bajo consumo hídrico, de hoja caduca las situadas al sur de las fachadas, de forma que produzcan sombras densas en verano y permitan el asoleo en los meses de invierno.

Se diseñarán las medidas de templado de tráfico que garanticen velocidades de circulación bajas en la red viaria local.

Se organizará la ejecución de las obras reservando áreas de superficie suficiente para acopio de la tierra vegetal y de reutilización en rellenos.

El Proyecto de Urbanización debe estudiar la viabilidad técnica y económica de la utilización de sistemas de calefacción centralizados por manzanas o agrupación de manzanas que resulte energética y económicamente razonable. Dicho estudio debe incluir, por un lado, un análisis de la demanda y, por otro, un análisis de viabilidad económica y de seguridad de suministro, debiendo concluir con la conveniencia o no de implantación del sistema centralizado.

- En relación con el ciclo de agua,

Los Proyectos de Urbanización recogerán y describirán las obras necesarias para disponer de una red de agua regenerada que permita la conexión con el sistema general de distribución, el almacenamiento y bombeo necesario para el riego de todas las zonas verdes públicas y la conexión de todos los edificios del ámbito.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar en su diseño sistemas de drenaje sostenible que garanticen la reducción del caudal punta, al menos un 30%.

El caudal se calculará para una lluvia de diseño equivalente a una intensidad de 67,8 mm/h con una duración de 2 horas y tiempo de retorno de 10 años (Curva IDF Madrid, T = 10 años, Fernando Catalá 1998).

El diseño de los elementos de laminación e infiltración se integrará en el correspondiente de la calle, jardín o espacio libre en que se sitúe.

BOCM-20130802-12

Las redes de saneamiento se deben proyectar estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas.

Los depósitos de combustibles así como las redes de distribución de los mismos deberán estar sellados para evitar la contaminación de las aguas subterráneas.

El diseño de las zonas verdes y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad establecidos en el Anexo II de la OGUEAM.

El diseño de Proyecto para nuevas zonas verdes y espacios libres ajardinados se realizará con especies vegetales o arbóreas autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Madrid, y ocupará como mínimo un 80% de la superficie vegetada.

Se limitará la superficie de pradera, priorizando la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.

- En relación con la contaminación electromagnética,

Todas las redes eléctricas de alta y media tensión que se dispongan soterrados, deben observar el cumplimiento de los requisitos técnicos precisos para reducir al máximo la intensidad del campo electromagnético, con circuitos compensadores y con blindajes o apantallamientos adecuados.

Estas redes discurrirán fundamentalmente bajo las calzadas (no bajo las aceras), a la profundidad adecuada y embutidas en dados de hormigón, además de los apantallamientos que la técnica determina para que la reducción de la densidad del campo magnético sea máxima y los picos que se producen en la vertical del trazado del cable enterrado no coincidan con zonas de paso o estancia frecuente de personas.

Con el mismo criterio se dispondrán las subestaciones eléctricas que deberán resolverse con soluciones enterradas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

BOCM-20130802-12

- En relación con la recogida selectiva de residuos,

  Los Proyectos de Urbanización incluirán puntos limpios soterrados al menos con tres secciones: vidrio, papel y cartón y plástico, distanciados en su localización no más de 300 m en la red viaria en áreas de concentración de edificaciones.

- En relación con los suelos potencialmente contaminantes,

  De forma previa al inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo la fase II de caracterización analítica de los suelos, de acuerdo a las directrices mencionadas por este Organismo en su informe de 21 de septiembre de 2012. Esta caracterización analítica será remitida a la Dirección General de Evaluación Ambiental para su informe.

  Asimismo, en caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en los art. 3.4 y 3.5 del 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, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

  En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.4.1.2 Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU).

A los efectos de garantizar la necesaria coherencia de las nuevas actuaciones con el contenido del Plan de Paisaje, el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Planeamiento deberá incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el PCPU acorde con los programas que contienen dicho Plan, y específicamente los programas MIRARMADRID, TRAZAS y ABORDARMADRID, subprogramas Madrid DVERD y Madrid AL LÍMITE.

En los siguientes párrafos se introducen las directrices que deberán ser observadas en el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130802-12

- En relación con la pavimentación

  - Se utilizarán tratamientos homogéneos, con diseño unitario de materiales.

  - La pavimentación no tendrá que ser necesariamente idéntica a lo largo de los recorridos pudiendo diseñarse diferenciada por tramos o enclaves que deberán responder a un Proyecto unitario.

  - En pavimentación de aceras se utilizarán preferiblemente elementos de coloración grisácea, normalmente en coloraciones claras.

- En relación con el tratamiento vegetal

  - En lo referente al arbolado existente en la parte oriental del Sector, en el parque del Cerro de la Herradura, debe actuarse con el criterio prioritario de mantener lo más posible los pies existentes. En su defecto se optará prioritariamente por el trasplante. Sólo si por razones técnicas ello no fuera posible podrá autorizarse la tala de los ejemplares afectados.

  - Los Proyectos de ajardinamiento serán coherentes por tramos homogéneos desde el punto de vista paisajístico.

  - Dado el carácter predominantemente árido de Madrid, en el arbolado se utilizarán especies adaptadas al medio urbano, y capaces de soportar enfermedades.

  - Se utilizarán árboles de fácil arraigo, crecimiento rápido y fácil conservación como acacias, aliantos, acompañadas de pinos por su carácter perenne.

  - Se preverá la disposición del arbolado formando agrupaciones monoespecíficas que favorezcan la variedad cromática en las zonas verdes, calles y avenidas y los espacios libres ajardinados.

  - Se evitarán las especies exóticas.

  - Se utilizarán ejemplares de medio y gran porte asociados a los ejes paisajísticos.

- En relación con la cubierta vegetal

BOCM-20130802-12

- Se descartará la utilización de césped como tapizante; en su lugar se utilizarán otras plantas rastreras como hiedra, vinca o hipericum.

- En relación con la iluminación

  - Se proyectarán coordinadamente las actuaciones sobre el plano del suelo y sobre el alumbrado.

  - En las calles y los ejes principales, y aceras y usos peatonales importantes deberán combinarse alumbrados dirigidos a la seguridad vial con elementos de iluminación adaptados al peatón.

- En relación con el mobiliario urbano

  - Se procurará la agrupación de mobiliario como islas funcionales.

  - Se evitará la interrupción de vistas valiosas en la colocación de las piezas del mobiliario.

  - Se evitará la reducción de la maniobrabilidad peatonal.

  - Para su dimensionamiento y distribución en el espacio público se tendrá en cuenta la geometría de la calle y su categoría funcional.

- En relación con la señalización

  - Las señalizaciones turístico-culturales deberán pertenecer a una misma familia y deberán integrarse en todo tipo de entornos.

  - Se procurará integrar la señalización turística con la identificativa para reducir su número.

  - Deberán incorporar otros lenguajes para personas con discapacidades sensoriales y promoviendo la instalación de sistemas dinámicos como alternativa a los tradicionales.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.4.1.3 Normas derivadas del Estudio del Paisaje

Se incluirán, dentro del Proyecto de Urbanización, las obras de acondicionamiento e integración paisajística de los taludes resultantes de los movimientos de tierra para la ejecución del viario, y de forma muy especial aquel que colinda con las zonas verdes.

2.4.1.4 Normas derivadas de Informes Sectoriales

A) En relación al transporte público

El Proyecto de Urbanización garantizará la incorporación de los elementos necesarios para el correcto acceso y funcionamiento de los sistemas de transporte público tales como ampliación de aceras para paradas, instalación de marquesinas, señalización viaria o separadores carriles-bus.

B) Limitación de las afecciones a la Red Ferroviaria

El Proyecto de Urbanización deberá respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, en aplicación de la Ley del Sector Ferroviario, Ley 39/2003, y su Reglamento, D 2387/ 2004.

C) Limitación de las afecciones a la autopista M-50

El Proyecto de Urbanización cumplirá las siguientes limitaciones del futuro vial del Sector sobre el falso túnel TA-203 en su paso sobre la M-50 y las limitaciones debidas a la pasarela peatonal-ciclista, establecidas en el Informe emitido por Autopista Madrid Sur, C.E.S.A. de fecha 20 de octubre de 2009:

C.1 Prescripciones al trazado del vial superior del Sector por aplicación de las incluidas en Proyecto.

Relativas al espesor del relleno máximo admisible

BOCM-20130802-12

La cota máxima que podrá alcanzar la cara superior de pavimento del futuro vial del Sector sobre cada una de las bóvedas se obtendrá por interpolación lineal entre los valores máximos admisibles en sus extremos. Para ello, se obtendrá el punto de intersección del vial con el eje de cada bóveda y se calculará su distancia a los extremos de las bóvedas, procediéndose a interpolar linealmente entre ellos en función de dicha distancia.

A continuación se adjuntan unos cuadros en los que se indica la cota máxima que podría tener el pavimento del futuro vial en función del PK del punto de intersección con el eje de cada bóveda, calculado cada 20 m.

Las cotas máximas indicadas no se limitarán al eje de la bóveda, sino que se respetarán dentro de la zona de afección de cada una de ellas. Esta zona se obtendrá de la cuña a 45º desde la base de los zócalos, y con el espesor máximo resulta en coronación una zona limitada por sendas rectas paralelas y a cada lado del eje de cada bóveda a una distancia de 28,0 m desde el eje de la bóveda derecha y 36,0 m desde el eje de la bóveda izquierda. Lógicamente, estas zonas de afección a ambas bóvedas se intersectan en el espacio interior a ellas, por lo que será limitativa la cota máxima de menor valor entre ambas.

EJE CALZADA DERECHA

	PK	COTA DE RASANTE	CARA SUP LOSA CIMENT	(1)COTA MAXIMA DEL PAVIMENTO
INICIO	20+ 660	633.996	632.335	650.735
	20+ 680	633.294	631.571	649.971
	20+ 700	632.567	630.806	649.206
	20+ 720	631.813	630.042	648.442
	20+ 740	631.033	629.277	647.677
	20+ 760	630.227	628.513	646.913
FINAL	20+ 780	629.394	627.749	646.149

(1) Cota cara superior losa cimentación + 18.40 m

EJE CALZADA IZQUIERDA

BOCM-20130802-12

	PK	COTA DE RASANTE	CARA SUP LOSA CIMENT	(1)COTA MAXIMA DEL PAVIMENTO
INICIO	20+ 660	625.988	625.008	651.168
	20+ 680	625.109	624.075	650.235
	20+ 700	624.204	623.143	649.303
	20+ 720	623.273	622.210	648.370
	20+ 740	622.316	621.277	647.437
	20+ 760	621.332	620.344	646.504
FINAL	20+ 780	620.323	619.411	645.571

(1) Cota cara superior losa cimentación + 26.16 m

Las cotas indicadas anteriormente resultarán válidas siempre que el relleno empleado tenga una densidad igual a la considerada en el proyecto para el material de relleno, que fue de 1,67 t/m3.

En el caso de emplearse materiales de mayores o menores densidades, deberán modificarse las cotas indicadas en función del espesor de la capa con mayor o menor densidad afectadas por la proporción entre densidades.

En todo caso, no se rebajará el espesor del relleno a valores inferiores a los 3,0 m sin un estudio expreso de la estructura.

Las cotas máximas del pavimento obtenidas no deberán modificarse para considerar la acción de la sobrecarga de tráfico.

Relativas al desequilibrio lateral sobre las bóvedas

Durante el servicio de la estructura se evitará que quede solicitada con esfuerzos laterales por desequilibrios debidos a una cota de relleno distinta a cada lado de la bóveda que alcancen valores mayores que los admitidos durante la construcción.

BOCM-20130802-12

Por ello, no se admiten trazados del vial con pendientes longitudinales tales que supongan una diferencia de cotas superior a 0,50 m en la vertical de la cara exterior de los hastiales. Dejando un resguardo de 2,5 m a cada lado, la proyección de la pendiente longitudinal del vial en la perpendicular al eje de las bóvedas no deberá sobrepasar el valor 0,5/25 m = 2,0%.

Relativas a las condiciones de compactación del relleno

No se exigen condiciones especiales de compactación para las tongadas superiores de relleno del firme del vial superior ni del terraplén que se pudiera disponer bajo el mismo.

Se limitará el espesor mínimo admisible de los rellenos a un valor de 3,0 m.

C.2 Prescripciones a la pasarela peatonal y ciclista

Fase de construcción:

Antes de comenzar el montaje de la pasarela se deberá realizar un plan detallado de desvío de tráfico.

Fase de mantenimiento:

Una vez montada la pasarela se tomarán las medidas en la pasarela que impidan el lanzamiento de objetos a la calzada de la M-50.

D) Afecciones a las infraestructuras del Canal de Isabel II

BOCM-20130802-12

La red de distribución interior acometerá a la conducción de fundición dúctil de diámetro 600 mm que partirá del tramo de la Arteria Desarrollos del Este que proviene del Sector UZPP.2.01 "El Cañaveral".

Las redes de agua y depuración quedarán sujetas a las Normas específicas sectoriales. En este sentido las conducciones básicas de abastecimiento de agua, de conformidad con las prescripciones dadas por el Canal de Isabel II se considerarán:

1.- Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones, que en este caso se refiere al Segundo Anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, tramo 3, que incide parcialmente en el Sector en su extremo Sureste (BIA 14 m) y a las arterias de Rivas del Jarama (BIA 10 m).

Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2.- Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier

BOCM-20130802-12

estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

El Proyecto de la red de saneamiento que se incorpore en el Proyecto de Urbanización se remitirá al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II para su estudio e informe correspondiente.

- Riego de zonas verdes

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

En las zonas verdes de uso público del Sector UZPp.2.02, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir 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.

- Costes de infraestructuras y su repercusión al Sector

La promoción del Sector deberá hacer frente a los costes que se definen en el Estudio Económico y Financiero, en el cual se valoran las infraestructuras a construir para los ámbitos del Sureste de Madrid. Dicha valoración es aproximada y su cuantificación exacta dependerá de los proyectos definitivos que se redacten en desarrollo de ese Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid o de los Planes Parciales. Los costes finales de ejecución de cada una de las acciones pueden tener variaciones significativas con lo que en dicho documento se reflejan.

- Conformidad Técnica de la red de distribución

El otorgamiento de la Conformidad Técnica por el Canal de Isabel II al Proyecto de red de distribución de agua potable del Sector quedará condicionado al abono previo por parte de los promotores ante el Canal de Isabel II, en la forma que tal entidad determine, de la cantidad total correspondiente a la parte proporcional de las infraestructuras hidráulicas recogidas en el PEISEM.

BOCM-20130802-12

- Recepción de la red de distribución

La recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

E) Afección a las instalaciones de Red Eléctrica de España

Cualquier afección a la instalación de Red Eléctrica de España deberá estar conforme al Real Decreto 1955/2000 y al Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, así como, a la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente.

Las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la parte que queda comprendida entre la R-3, la M-50 y los límites Norte y Oeste del Sector UZPp.2.02, serán soterradas y en el resto, se incluyen sus zonas de afección en pasillos infraestructurales.

Una vez que se haya aprobado definitivamente el Planeamiento se remitirá a Red Eléctrica de España.

F) En relación con las especies vegetales a emplear y su incidencia en la salud pública

Al objeto de minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población (alergias y asma) en áreas lindantes y otros entornos próximos a la red viaria, la restauración de cubiertas vegetales y reforestación, deben observar un equilibrio sostenible, evitando especies arbóreas y herbáceas con polinización anemófila (a través del aire) que puedan producir los tipos de pólenes con más incidencia de alergias en la Comunidad de Madrid, como son: el plátano canario (Platanus hispánica), el olivo (Oleo europea) y las arizónicas (Cupressus sp), principalmente.

G) Actuaciones en los cauces y zona de policía.

Para el desarrollo de obras en la zona de policía de los arroyos del Sector deberá obtenerse previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para lo que se deberá aportar un proyecto constructivo de las obras en el que se incluya el estudio de los cauces

BOCM-20130802-12

afectados con grado adecuado de detalle, tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico 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 aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización y como condicionante de la ordenación:

a) Se elaborará un estudio hidrológico e hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de actuación y, en concreto del arroyo del Batán, para la situación preoperacional y postoperacional, que incluya la estimación previa del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de retorno hasta de 500 años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

b) En relación al estudio hidrológico e hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles, los ámbitos urbanísticos que formen parte de dicha cuenca que supongan aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 años, realizarán de manera conjunta un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del arroyo de los Migueles hasta su desembocadura, incluyendo las obras de paso existentes y proyectadas, para la situación pre operacional y para la situación post operacional (es decir, cuando los sectores afectados alcancen el pleno desarrollo) incluyendo estimación de caudales a corto, medio y largo plazo, ya que en la actualidad el colector Vicálvaro I se encuentra en funcionamiento.

- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y afectará a los siguientes ámbitos de actuación:

  - o APE 19.11 “La Dehesa”
  - o UZPp 02.04 “Desarrollo del Este – Los Berrocales.
  - o UZPp 02.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”.
  - o UZPp 02.02 “Desarrollo del Este – Los Cerros”
  - o El Cañaveral

BOCM-20130802-12

El referido estudio contemplará, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas. En caso de modificación del diseño del tanque de tormentas, deberá recalcularse los caudales en el arroyo de los Migueles, el encauzamiento y las obras de drenaje transversal.

- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que sea capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

- En la situación preoperacional, y según estimaciones previas, el caudal circulante por el arroyo de Los Migueles correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años a su paso por la carretera M-50 asciende a 50 m3/s, lo que supondría que el encauzamiento tendría capacidad de desagüe suficiente, considerando incluso la acequia del Prado de los Migueles.

- Sin embargo, para la situación post operacional, y considerando el máximo vertido que puede producir el tanque de tormentas en ejecución, el caudal estimado previamente para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años nos puede ascender hasta los 84 m3/s, lo que supone que los tramos de encauzamiento existentes hasta la A-3, así como las obras de paso situadas bajo la Cañada Real y la Autovía A-3, no dispongan de capacidad de desagüe suficiente.

- Dicho estudio deberá incluir las soluciones constructivas adecuadas a cada etapa del desarrollo de los sectores implicados, considerando siempre que, según el criterio de este Organismo, dichas soluciones deberán ser capaces de desaguar los caudales circulantes para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, en situación postoperacional

- Se incluirá, entre la documentación a presentar, la descripción de las características de la red de saneamiento prevista. El criterio básico del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, fijado en su artículo 28.2 determina que para los nuevos desarrollos, estos deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

BOCM-20130802-12

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo hidráulico y, en particular, obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, se solicitara la correspondiente autorización a este Organismo.

- En relación con las actuaciones proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evaluación de avenidas extraordinarias.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

H) Vías Pecuarias

El Proyecto de Urbanización**,** que desarrolle la ordenación y las distintas conexiones con el Sector "El Cañaveral" y el acceso desde la rotonda de la M-203, deberá recoger para la zona de vías pecuarias lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente. Camino central de zahorra compactada de alrededor de 6 metros de anchura.

- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.

- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

Artículo 2.4.2 Proyecto Unitario

BOCM-20130802-12

El Proyecto de Urbanización será único y unitario para todo el ámbito territorial del Sector e incluirá la definición de las actuaciones que se establecen en el Plan Especial del Cerro de la Herradura.

Artículo 2.5 Transferencia de edificabilidades

La edificabilidad asignada a parcelas calificadas con usos que tengan igual coeficiente de homogeneización podrá transferirse entre ellas a través del Proyecto de Reparcelación siempre y cuando la transferencia no supere en cada parcela el quince (15) por ciento, permaneciendo inalterable en el conjunto de las parcelas los usos cualificados.

Para superar el porcentaje del quince (15) por ciento es preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.6 Normas para la redacción del Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación podrá establecer en las parcelas que delimite en el interior de las manzanas, las condiciones de adosamiento o arrimo de las edificaciones que permitan una división racional en función del régimen de la propiedad, y de acuerdo con las características geométricas, de superficie y tipológicas.

Una vez aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación se podrán modificar las condiciones de adosamiento establecidas en él mediante un Estudio de Detalle de la manzana.

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

Artículo 3.1 Remisión al PGOUM 1997

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tendrán el significado que se expresa en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUM 1997 complementado con lo establecido en este Planeamiento.

El Título 6 del PGOUM 1997 regula las condiciones generales referentes a:

BOCM-20130802-12

Condiciones de la parcela edificable:

- Condiciones de posición del edificio en la parcela
- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
- Condiciones de edificabilidad
- Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Condiciones de calidad e higiene de los edificios
- Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
- Condiciones estéticas

El Planeamiento introduce ex novo la definición de los conceptos escaleras de evacuación de emergencia, espacios refugio, nivel mínimo de asoleo y, edificación auxiliar, y la regulación de las condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios y protección contra la contaminación acústica.

Escaleras de evacuación de emergencia: Son escaleras de evacuación de emergencia las definidas en el CTE DB/SI Seguridad en caso de Incendio. Las escaleras de evacuación de emergencia deben estar dimensionadas para el caso de una evacuación total y simultánea del edificio. Su uso será exclusivamente para evacuación en caso de emergencia, sin que sirvan de uso público al edificio.

Se podrán autorizar escaleras interiores de evacuación justificadas técnica y documentalmente, admitiéndose como bases de cálculo y de diseño las Normas EN 12101, parte 6 de presurización, y la UNE EN 12101,2006. Se podrán autorizar, asimismo, otros sistemas de control de humos distintos a la presurización, igualmente justificados técnica y documentalmente e informados favorablemente por el órgano municipal competente en materia de Protección Civil e Incendios.

El sistema de presurización y ventilación de las escaleras de evacuación deberá disponer de un doble suministro: normal y de alimentación eléctrica secundaria de emergencia. El sistema de emergencia dispondrá de una autonomía mínima de tres horas.

Espacios refugio: Aquél que sirve exclusivamente para dar descanso a las personas que evacúan el edificio desde plantas superiores, sean usuarios en silla de ruedas, o bien con otro tipo de movilidad reducida.

Su dimensión será conforme lo establecido en el RD 173/2010, de 19 de febrero, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.

Se excluye del cómputo de la superficie edificada la correspondiente a los espacios refugio.

BOCM-20130802-12

No podrán destinarse a otro uso y deberán estar libre de mobiliario, elementos u objetos que reduzcan su superficie.

Nivel mínimo de asoleo: Se entiende como nivel mínimo de asoleo el que la fachada Sur disfrute de un soleamiento superior a dos (2) horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno.

Edificación auxiliar en espacio libre de parcela: Aquella situada en el interior de los espacios libres de las parcelas de cualquier uso destinadas a servicios de guarda, vigilancia, consejería u otras actividades similares; podrán estar unidas o no a la edificación principal, la altura de cornisa será inferior o igual a tres (3) metros.

Artículo 3.2 Condiciones sobre protección contra la contaminación acústica en los Proyectos de edificación

La aplicación conjunta de las actuaciones que se describen a continuación, junto con el cumplimiento de los valores de aislamiento mínimo de fachadas que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido (DB-HR) en función del nivel L_d exterior, se destinan a la consecución de los objetivos de calidad acústica exterior e interior que determina el Real Decreto 1367/2007.

- Medidas sobre la regulación de los usos y la delimitación de áreas acústicas:

  MC.Z1- En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 Noche. A la vista de esta restricción, dichas manzanas se clasificarán como de Tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los esperados usos colindantes de mayor sensibilidad.

  MP.Z1- Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que garantice y justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

- Medidas sobre las fuentes de ruido:

  MP.F1: Limitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de parque industrial y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

BOCM-20130802-12

MP.F2: Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior distrital y local colector. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado de efectivo que aseguren esta velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos (bandas sonoras). En especial, se recomiendan medidas como cambios de alineación, estrechamientos, mesetas, pasos elevados de peatones, badenes suaves, etc.

MC.F1: Dotar a los tramos viarios identificados como B1b, B2a, B2b, N1 y G-B1b en el estudio acústico específico, y que quedan indicados en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas, con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido de -3dBA mínimo.

- Medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras:

MC.R1: Los planes o proyectos que desarrollen las parcelas de vivienda pública VIS-2 y VIS-4 tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus alineaciones próximas a la M-45, adoptando los retranqueos necesarios, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.

Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.

MP.R1.- Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé una superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), que se delimitan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas, se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual, también de menor sensibilidad acústica.

MP.R2: En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e) esto deberá ser considerado por los futuros proyectos de ordenación detallada de manzana y edificación.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.3 Hábitats

Para el hábitat 1520* Vegetación gipsófila ibérica (*Gypsophiletalia*), cartografiado en el capítulo 13.9. "Protección del Medio Natural" del Informe de Sostenibilidad Ambiental coincidente con las zonas verdes previstas al norte de la M-45, se incorporarán medidas de acondicionamiento que garantizarán su mantenimiento en su estado natural.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh), 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. La configuración de las calles o vías limítrofes con zonas verdes que incluyen hábitats (ZVh) deben adoptar una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada, para ello:

BOCM-20130802-12

a) La rasante de las calles colindantes con suelos regulados como ZVh deberá establecerse de manera que permita 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 de la ZVh o de la vía publica 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.

Este artículo es de aplicación al Plan Especial Cerro de la Herradura en cuanto que su ámbito territorial alberga parte de suelos con estas características. Ha der ser por tanto considerado parte de su normativa específica de aplicación.

Artículo 3.4 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.

1.- Se incorpora entre los planos de Proyecto el de "Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas" en el que se establecen los techos aeronáuticos del Sector que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

2.- La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (Orden FOM 429/2007, de 13 de febrero, BOE nº 51, de 28 de febrero).

3.- Igualmente cualquier objeto fijo que se coloque en el terreno deberá cumplir las mismas limitaciones.

4.- Cualquier ajuste de las rasantes de las calles determinadas en los planos de perfiles del Planeamiento, que pudiera realizarse, tanto en el Proyecto de Urbanización como en la ejecución de la misma, no podrá afectar al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

5.- Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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

BOCM-20130802-12

construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 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.

6.- Las instalaciones previstas en el Planeamiento no podrán emitir polvo, humo, niebla ni cualquier otro fenómeno que pueda constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las edificaciones e instalaciones deberán evitar zonas que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

7.- Los materiales de las cubiertas de los edificios que se construyan en el Sector deben considerar las posibles reflexiones de luz solar así como las fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves hasta el grado de poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

8.- En los edificios e instalaciones previstas en el Planeamiento no se autoriza la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de Información (SETSI).

9.- El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

10.- Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realicen deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

11.- En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar:

"Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

Artículo 3.5 Condiciones derivadas del Estudio del Paisaje

BOCM-20130802-12

Las texturas y colores de la nueva edificación, en especial la de las cuatro torres de XX plantas, deberán armonizar con las vegas limítrofes, al menos en las fachadas dirigidas a ellas, con el fin de encontrar combinaciones agradables que no desentonen con el paisaje, para lo cual se elaborarán con los proyectos de edificación los diagramas de color, contraste y luminosidad correspondientes para asegurar la buena integración con el paisaje.

Artículo 3.6. Calidad de los suelos

1. De forma previa al inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo la fase II de caracterización analítica de los suelos, de acuerdo a las directrices mencionadas por este Organismo en su informe de 21 de septiembre de 2012. Esta caracterización analítica será remitida a la Dirección General de Evaluación Ambiental para su informe.

2. Asimismo, en caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en los art. 3.4 y 3.5 del 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, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

3. En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.7. Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

BOCM-20130802-12

Artículo 4.1 Condiciones Técnicas

Será de aplicación lo determinado en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Madrid, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en el plano OP.03 Condiciones de la edificación.

- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación oficial.

- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de la alineación oficial ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto los salientes y vuelos autorizados en este Planeamiento.

  Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

  En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

  Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

  La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

  La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.

BOCM-20130802-12

- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.

- Injertos y acometidas a los servicios urbanos: Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos. La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal de las propias Compañías suministradoras de los servicios.

- Limpieza de obras: No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

  El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas, y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos: En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

  Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos especiales que necesitarán de autorización específica.

  Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 5.1 Condiciones de volumen.

BOCM-20130802-12

El número máximo de edificios residenciales, terciarios, comerciales dotacionales privados e industriales a construir en el ámbito del Planeamiento no se establece. El PGOUM 1997 no limita de forma directa el volumen máximo edificable sobre y bajo rasante. El PGOUM 1997 establece el aprovechamiento tipo del área de reparto a que pertenece el sector y los coeficientes de ponderación entre los usos y, a partir de la superficie real del sector, es el Planeamiento, de acuerdo con el artículo 3.3.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, el que recalcula el aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

En el planeamiento, se evalúa con precisión la superficie real del sector, resultando que asciende a 4.734.060 m2s.

La superficie edificable total de usos lucrativos que concreta este planeamiento asciende a 1.835.500 m2e, y su distribución entre los usos previstos se expresa en el siguiente cuadro:

USO	MÁRGENES PGOUM 1997	MÁRGEN ADOPTADO PLANEAMIENTO -%-	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2s)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (m2euVL)
RESIDENCIAL-VL	26-48	35	642.425	1	642.425
RESIDENCIAL – VPPL	15-28	25	458.875	0,90	412.988
RESIDENCIAL – VPPB/A-OC	10-20	10	183.550	0,75	137.663
PARQUE INDUSTRIAL	7-13	13	238.615	0,80	190.892
TERCIARIO-OFICINAS	6-10	10	183.550	1	183.550
RESTO TERCIARIO	6-10	6	110.130	1,130	124.409
DOTACIONAL PRIVADO	-	0,93	17.005	0,65	11.053
DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	-	0,07	1.350	0,95	1.282
TOTAL			1.835.500	-	1.704.262

Artículo 5.2 Concreción del uso “Resto Terciario”

El planeamiento concreta el uso “Resto Terciario” establecido en el epígrafe “Márgenes de Edificabilidad de usos lucrativos (%)” de la Ficha del sector en los siguientes usos cualificados:

- El Terciario de proximidad situado en las parcelas residenciales, actuando complementariamente a las viviendas; se destinan a este uso aproximadamente 4 m2e

BOCM-20130802-12

por vivienda, que se corresponde con una superficie total en el sector de 57.104 m2e, el 51,85% de la edificabilidad Resto-Terciario.

- Un área específicamente comercial y recreativa vinculada al eje de la Gran Vía del Sureste, en las manzanas numeradas como ST-4 y ST-5, que concentran 53.026 m2e que se corresponden con el 48,15% de la edificabilidad Resto-Terciario.

- Terciario-Oficinas, que incluye:

1.1. Tres manzanas al Norte de la M-45, destinadas a oficinas, hoteles y usos recreativos y comerciales que concentran 92.576 m2e, el 50,43% de la edificabilidad Terciario-Oficinas.

1.2. El resto, 90.974 m2e se localizan en el área comercial y recreativa vinculada al eje de la Gran Vía del Sureste, manzanas ST-4 y ST-5, a las que, en total, se asigna una superficie máxima edificable de,

1.2.1.	Resto-Terciario:	53.026 m2e
1.2.2.	Terciario-Oficinas:	90.974 m2e
TOTAL:		144.000 m2e

Artículo 5.3 Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano OP.03 Condiciones de la Edificación.

Artículo 5.4 Número de viviendas

No se establece ni se limita en forma directa el número máximo de viviendas, quedando su concreción a criterio de los promotores de los edificios residenciales. Las características superficiales y de todo tipo de las viviendas, han de cumplir con las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.5 Régimen de protección de las viviendas

Se establece el régimen de protección pública de las viviendas mediante la calificación específica del suelo para Vivienda Libre (VL), Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y Vivienda con Protección Pública Básica o de Alquiler con Opción a Compra (VPPB/A-OC).

La calificación se concreta en el plano OP.02 Calificación Pormenorizada.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.6 Obras admisibles en las Zonas

Son admisibles en todas las Zonas de ordenación pormenorizada las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Planeamiento se ajustarán a las actuaciones contempladas en el artículo 1.4.11.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.7 Cerramiento de parcelas

Se respetarán las siguientes en los cerramientos que se dispongan con los espacios públicos, de las parcelas públicas y privadas:

- El cerramiento macizo no superará la altura de un (1) metro.

- Se podrá completar el cerramiento hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros con elementos permeables no macizos, setos vegetales u otros.

- El diseño del cerramiento será unitario en cada manzana y se definirá junto con el primer Proyecto que se presente a solicitud de Licencia.

En parcelas de uso residencial deberá garantizarse un grado de transparencia del cerramiento que permita la visión entre el espacio interior y exterior en un 30% de la longitud del mismo, en cada uno de los linderos que delimiten la parcela y en toda la altura de la parte del cerramiento permeable.

En parcelas de uso dotacional y terciario el grado de transparencia mínimo del cerramiento deberá ser del 50%.

Artículo 5.8 Movilidad ciclista

El Proyecto de Urbanización, introducirá la localización de los elementos de la infraestructura ciclista: pistas bici y aceras bici, la correspondiente señalización horizontal y vertical y completará la infraestructura mediante la disposición de áreas de aparcamiento y consignas.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.9 Condiciones derivadas del Informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras ,dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni expropiados.

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.

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, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Los accesos al Sector que se prevén realizar a través de las carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán hacerse en condiciones de visibilidad y seguridad, manteniendo la calidad de servicio actual de las carreteras. La solución definitiva de cada uno de los accesos deberá ser consensuada con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Serán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras necesarias serán sufragados íntegramente por los Promotores del Sector.

BOCM-20130802-12

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes.

La promoción del Sector deberá redactar el proyecto de construcción de la vía colectora de la M-45, que quedará incorporado al Proyecto de Urbanización para que, una vez aprobado por la Dirección General de Carreteras, sea el documento que desarrolle un Convenio a suscribir entre la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y los propietarios del Sector.

Artículo 5.10 Régimen de las infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector.

BOCM-20130802-12

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

Artículo 5.11 Normas Urbanísticas derivadas de la existencia de yacimientos arqueológicos y paleontológicos

1.- En el sector UZPp.2.02 se han identificado yacimientos arqueológicos.

2.- Es especialmente sensible el yacimiento localizado, al Oeste de la M-50, en la parcela RG-EQ-10 y, al Este de la M-50, en la parcela RG-ZV-2, en donde se concreta, además de la mayor superficie de Minería Neolítica documentada, un yacimiento de la Edad de Bronce y restos paleolíticos y de minería moderna.

En esta zona se debe evitar la destrucción, siquiera parcial, del yacimiento.

La parcela RG-EQ-10 está prevista para albergar un Centro de Interpretación cuyas características serán establecidas por el Ayuntamiento y la Dirección General de Patrimonio Histórico en función del proyecto museológico derivado del proyecto de investigación de Casa Montero.

3.- La intervención arqueológica en el resto de los yacimientos del sector se llevará a cabo atendiendo a las siguientes instrucciones:

3.1 En las áreas con indicios pleistocenos se realizarán zanjas mecánicas transversales con control de un prehistoriador y un geoarqueólogo, y su posterior estudio: perfilado manual de los perfiles, muestreo de materiales, toma de muestras para TL, polen, C14, micro fauna y documentación fotográfica y gráfica. Ésta se realizará con fotogrametría por su grado de detalle, rapidez y seguridad para el equipo.

Realización de hasta 5 sondeos manuales de 3 x 3 m, desde la superficie, para la documentación de suelos de uso si los hubiere y la distribución diferencial de materiales arqueológicos en los estratos superiores. La información extraída de estos sondeos será fundamental para acometer los trabajos de desbroce en todos los yacimientos prehistóricos. Se elegirán los sectores de los yacimientos no afectados por obras, sondeos, procesos erosivos u otras actuaciones.

BOCM-20130802-12

3.2 Para las zonas de Minería neolítica afectadas, se hará un desbroce superficial para su documentación planimétrica y con fotografía aérea. Posteriormente se establecerá un muestreo para su excavación. Dicho muestreo tendrá idéntica representatividad a la planteada para la zona ya excavada de Casa Montero en la M-50, y la excavación se llevará a cabo con el mismo método.

3.3 Los yacimientos de Prehistoria reciente afectados serán excavados en su totalidad. Dado que su delimitación, especialmente de los dos situados al Sur de la M-45, está basada en los sondeos de la peritación y, por tanto, es aproximada, se hará un desbroce superficial de toda la superficie marcada y de aquella que en el entorno continúe mostrando restos. Se considerará que se ha llegado al límite de cada yacimiento cuando se obtenga una franja de 30 m en todas las direcciones sin resto alguno.

3.4 Para las zonas con Topografía minera, se documentarán 2 de las 11 zonas, aquellas mejor conservadas y más representativas de distintos momentos históricos. Para su correcta y rápida ejecución se utilizará escáner láser y fotografía aérea georeferenciada.

3.5 En las zonas con presencia de Minería moderna se hará un desbroce mecánico de 2 áreas de 50 x 50 m para contar con la documentación en planta de los pozos modernos, así como su limpieza manual y fotografía aérea georeferenciada. Posteriormente se realizarán en estas zonas grandes secciones (anchas y profundas), que permitan valorar las dimensiones reales de los trabajos mineros modernos.

4.- Se hará un seguimiento arqueológico y paleontológico de las obras de urbanización y edificación.

5.- Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes Normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998.

Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará en la Dirección General de Patrimonio Histórico la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. A la vista del informe presentado la Dirección General de Patrimonio Histórico, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación. La resolución de la Dirección General de Patrimonio

BOCM-20130802-12

Histórico resolverá sobre la conservación de los restos hallados y sobre la continuidad de las obras en curso.

Artículo 5.12 Condiciones derivadas del Informe del Consorcio Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS).

Se elaborará un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) posterior a la aprobación definitiva del Planeamiento para la integración entre el urbanismo propuesto y la movilidad que se genera desde el enfoque de la sostenibilidad.

La elaboración del PMUS requerirá de una metodología de participación y concienciación social, información y educación por parte de las autoridades locales, análisis detallados de la situación inicial y de las propuestas, implantación progresiva de las medidas con evaluación de resultados, y realizaciones piloto, educativas y promocionales.

El PMUS irá dirigido a:

- Proporcionar a decisores políticos y técnicos de las administraciones locales un conocimiento racional y estructurado del sistema local de transporte, indispensable para procesos de planificación posteriores.

- Proponer acciones de coordinación entre los planes locales de urbanismo, transporte y medio ambiente.

- Establecer un programa de medidas a medio plazo en materia de transporte, definiendo prioridades y principios de acción.

- Definir las orientaciones presupuestarias asociadas a cada modo de transporte, tanto en términos de inversión como de operación.

El PMUS incluirá las Normas Urbanísticas del PEISEM en materia de movilidad sostenible y estudios de transporte. En concreto:

- Se asegurará que el transporte público permita un fácil acceso a las áreas de mayor concentración de edificación.

BOCM-20130802-12

- Se explicitará cuáles han sido los criterios de valoración y las medidas adoptadas para conseguir el objetivo de una movilidad sostenible, y se justificará la adecuada implantación de los usos y su densidad en relación con su demanda de transporte.

- Definirá aquellos elementos de la red viaria sobre los que deben establecerse plataformas reservadas u otros acondicionamientos en apoyo del transporte público de superficie.

- Justificará un reparto modal entre transporte colectivo y transporte privado de al menos 55/45%.

- Se garantizará que las zonas de cobertura del transporte público incluyan al menos el 80% de la edificabilidad del Planeamiento, considerando unos radios de 300 metros para las paradas de transporte público de superficie y de 750 metros para las estaciones de tren o metro. En todo caso estarán en las zonas de cobertura del transporte público las manzanas con uso de equipamiento y de terciario en su categoría de grandes superficies comerciales.

El PMUS seguirá el siguiente esquema para su implantación:

- Fase I: ORGANIZACIÓN Y ARRANQUE DEL PROCESO

- Etapa 1: Promoción de la iniciativa
- Etapa 2: Establecimiento del plan de trabajo
- Etapa 3: Presentar la decisión de realizar un PMUS y sus características

- Fase II: PREDIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS GENERALES

- Etapa 4: Prediagnóstico
- Etapa 5: Esbozo de objetivos generales

- Fase III: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- Etapa 6: Recogida de Datos
- Etapa 7: Análisis y Diagnóstico

- Fase IV: ELABORACIÓN DEL PLAN

- Etapa 8: Definición de objetivos específicos
- Etapa 9: Selección de medidas

BOCM-20130802-12

- Etapa 10: Definición de indicadores
- Etapa 11: Definición de escenarios
- Etapa 12: Definición de la estrategia del PMUS
- Etapa 13: Redacción del Plan
- Etapa 14: Búsqueda de financiación

• Fase V: PUESTA EN PRÁCTICA

- Etapa 15: Participación pública
- Etapa 16: Puesta en marcha del Plan de Acción

• Fase VI: SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Etapa 17: Seguimiento
- Etapa 18: Evaluación
- Etapa 19: Medidas correctoras

Además se preverá la aplicación de medidas de sostenibilidad hacia la movilidad, especialmente, en lo relativo a la información en tiempo real del transporte público, como es la colocación de pantallas en los edificios que den continua información de la llegada del transporte público a las paradas más próximas, y de forma similar en edificios oficiales, colegios, centros comerciales, etc.

Artículo 5.13 Condiciones derivadas del Informe de Sanidad Ambiental y Epidemiología

Los Proyectos de urbanización y edificación que se desarrollen en el Sector deben suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos e emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

Artículo 5.14 Condiciones derivadas del Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos

Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se realizará un estudio de caracterización de la calidad del suelo, y en su caso, de las aguas subterráneas.

En el estudio histórico de los usos del suelo incluido en el Anexo Noveno del Planeamiento se evidencia la transformación de uso seguida en el territorio del Sector en los últimos años, comprobando que las cuestas yesíferas de pendientes notables tienen un valor paisajístico y

BOCM-20130802-12

cultural y las campiñas son un característico paisaje agrario tradicional lo que anticipa un suelo no contaminado.

El destino de los residuos inertes producidos en el Sector cumplirá lo dispuesto tanto en el nuevo Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Se estudiará en profundidad el balance global de tierras de manera que se minimicen las necesidades de transporte, extracción y vertido de materiales.

La gestión de residuos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del Consejo de Gobierno fue publicado en el BOCM con fecha 5 de noviembre de 2007.

Artículo 5.15 Normas de edificación en relación con la aplicación de criterios de sostenibilidad.

Se establecen las siguientes:

1.- En relación con la mejora de la eficiencia energética en las edificaciones:

Los edificios de uso residencial deberán acreditar, al menos, la calificación de eficiencia energética C en los términos prescritos en la normativa vigente.

2.- En relación con el ciclo del agua, los Proyectos de Edificación de edificios residenciales y terciarios hoteleros y de oficinas dispondrán de una red independiente para utilizar agua regenerada de procedencia municipal en el llenado de cisternas de inodoros, redes de fluxores y riego de zonas verdes particulares de cada parcela;

Las parcelas de uso residencial dispondrán en zona no edificada bajo rasante, de uno o varios depósitos de infiltración, cuya superficie total será igual o superior a 2% de la superficie de la parcela.

Las parcelas de equipamiento público y privado cuando la ocupación sea inferior al 60% del terreno firme, dispondrán en zona no edificada bajo rasante de uno o varios

BOCM-20130802-12

depósitos de infiltración, cuya superficie total será igual o superior a 2% de la superficie sobre terreno firme de la parcela.

En todas las parcelas donde se instalen depósitos de infiltración, el espacio libre no edificado se diseñará con pendiente hacia el o los depósitos para una mayor eficiencia de los mismos.

En los espacios no ocupados por edificaciones se procurará que se introduzcan plantaciones vegetales de porte con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la ciudad de Madrid, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.

Se recomienda la utilización de cubiertas vegetadas en los edificios considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

El diseño de los elementos de infiltración se integrará en el correspondiente del jardín o espacio libre en que se sitúe.

Los Proyectos analizarán la viabilidad de reutilizar el agua de lluvia en los usos permitidos por la Ordenanza Municipal.

Se observará con el mayor esmero la aplicación de la OGUEAM que contiene variados recursos para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 6.1 Remisión al PGOUM 1997

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos es la que se expresa en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUM 1997, una vez particularizada y complementada por el Planeamiento.

El Título 7 del PGOUM 1997 regula el régimen de los siguientes usos:

BOCM-20130802-12

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso de servicios terciarios.
- Uso dotacional de servicios colectivos, de servicios públicos y de servicios infraestructurales, entre los que se incluyen todos los usos previstos en el Planeamiento.

TÍTULO VII. NORMAS ZONALES PARTICULARES

CAPÍTULO 7.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 7.1.1 Definición

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el Planeamiento se grafían en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, y la Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Zonales Particulares.

CAPÍTULO 7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES (VL)

Artículo 7.2.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano 0P.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código VL.

2.- La tipología edificatoria es manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto.

3.- Los usos cualificados son el residencial y, en alguna de las manzanas, el comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.2.2 Obras admisibles

BOCM-20130802-12

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.2.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.2.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.2.5 Posición de la edificación

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos, en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Planeamiento es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

BOCM-20130802-12

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 Con carácter general, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en los quince (15) primeros metros de fondo, en toda su altura.

Además la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

BOCM-20130802-12

7.1 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 seis (6) metros.

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

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una 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 solsticio de invierno.

Artículo 7.2.6 Ocupación

1. La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

BOCM-20130802-12

4. El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.2.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total respecto a la superficie de suelo y en función de los usos.

En el mismo cuadro se señala el máximo número de plantas de la edificación y la superficie edificable máxima.

En actuaciones unitarias en manzanas completas la disposición de la superficie edificable de la parcela es libre, cumpliendo el resto de las determinaciones de la Norma Zonal.

Uso y grado de ordenanza		Manzana	Superficie de suelo -m²s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable -m2e-	-m2e- USO		Nº Viviendas
Vivienda Libre (VL)	Norte	1	14.870	VII	41.561	39.961	RE	444
				IV		1.600	CHR	
		2	16.330	VII	32.250	31.050	RE	345
						1.200	CHR	
	Sur	3	14.994	IX	53.233	53.233	RE	591
		4	9.971	IX	35.400	33.559	RE	373
						1.841	CHR	
		5	12.292	IX	43.640	41.296	RE	459
						2.344	CHR	
		6	11.041	IX	39.199	39.199	RE	436
		7	6.342	IX	22.516	22.516	RE	250

BOCM-20130802-12

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m²s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable -m2e-	-m2e- USO		Nº Viviendas
	8	9.971	IX	35.400	33.559	RE	373
					1.841	CHR	
	9	12.292	IX	43.640	41.296	RE	459
					2.344	CHR	
	10	7.766	IX	27.572	27.572	RE	306
	11	14.344	XV	53.537	50.398	RE	560
					3.139	CHR	
	12	14.344	XV	53.537	50.398	RE	560
					3.139	CHR	
	13	9.790	XX	41.209	38.796	RE	431
					2.413	CHR	
	14	14.344	XV	53.537	50.398	RE	560
					3.139	CHR	
	15	14.344	XV	53.537	50.398	RE	560
					3.139	CHR	
	16	9.790	XX	41.209	38.796	RE	431
					2.413	CHR	
TOTAL		**192.825**	**-**	**670.977**	**642.425**	**RE**	**7.138**
					28.552	**CHR**	

RE – Residencial

CHR – Comercial, Hospedaje, Terciario recreativo.

Artículo 7.2.8 Altura de la edificación

BOCM-20130802-12

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.2.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará las siguientes longitudes en metros, establecidas en función del número de plantas (N):

- Edificaciones hasta nueve (9) plantas: (3,70N+1) metros
- Edificaciones de diez (10) hasta quince (15) plantas: (3,80N+1)metros
- Edificaciones de dieciséis (16) y más plantas: (3,80N+5) metros.

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y torreones, incluidos en el cómputo de la edificabilidad, regulados según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15, 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997. Los planos de la fachada del ático deberán separarse de la fachada de la edificación a calle o espacio libre público, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

4. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

5. En los edificios de más de quince (15) plantas los entrepisos de uso técnico necesarios para el correcto funcionamiento del edificio, no computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas, conforme al artículo 6.6.15.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.2.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.2.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

BOCM-20130802-12

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.2.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.2.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior o a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.2.13 Condiciones de estética

BOCM-20130802-12

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

3. Los Proyectos de edificación han de incluir, en su caso, un Proyecto unitario de cerramiento de terrazas para todo el edificio, cuyo cumplimiento permitirá el cierre de las terrazas por fases, conforme el artículo 6.10.6.2) de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

4. No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

Artículo 7.2.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.2.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada a la guarda de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cincuenta (50) viviendas o fracción superior a veinticinco (25).

Estos locales o áreas computan como superficie edificada en los términos establecidos en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.2.16 Acceso desde espacio libre público

Al menos el cincuenta (50) por ciento de los portales, en cada parcela, deberá tener acceso directo desde la vía pública.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

BOCM-20130802-12

Artículo 7.2.17 Usos compatibles con el cualificado residencial

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas.

Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio.

Recreativo.

Hospedaje.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda.

b) Dotacional.

c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3.- Uso alternativo dotacional de servicios colectivos en clase equipamiento. Si su situación no es en edificio exclusivo se regirá por las condiciones generales que para los usos compatibles recoge el capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, si es en edificio exclusivo se mantendrá la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas para el uso cualificado.

BOCM-20130802-12

4. Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.2.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas.

b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

4. Los usos cualificados comercial en categoría y mediano comercio, y terciario recreativo y hospedaje se situarán según las condiciones que para los usos compatibles recoge el Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

5. Los usos comerciales, en categorías pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo son además usos complementarios, en todas las manzanas.

CAPÍTULO 7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL)

Artículo 7.3.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código VPPL.

2.- La tipología edificatoria es manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto.

3.- Los usos cualificados son el residencial y, en alguna de las manzanas, el comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.3.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras de los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.3.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.3.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.3.5 Posición de la edificación

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Planeamiento es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

BOCM-20130802-12

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 Con carácter general, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en los quince (15) primeros metros de fondo, en toda su altura.

Además, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

7.1 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 seis (6) metros.

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

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

BOCM-20130802-12

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

7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una 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 solsticio de invierno.

Artículo 7.3.6 Ocupación

1. La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones, sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

4. El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.3.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total respecto a la superficie de suelo y en función de los usos.

En el mismo cuadro se señala el máximo número de plantas de la edificación y la superficie edificable máxima.

En actuaciones unitarias en manzanas completas la disposición de la superficie edificable de la parcela es libre cumpliendo el resto de las determinaciones de la Norma Zonal.

BOCM-20130802-12

Uso y grado de ordenanza		Manzana	Superficie de suelo -m²s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable -m²e-			Nº Viviendas
					-m2e-	-m2e-	USO	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL)	Norte	1	27.816	IV	29.168	27.936	RE	309
						1.232	CHR	
		2	14.487	VII	36.527	34.973	RE	390
						1.554	CHR	
	Sur	3	25.029	IX	90.681	86.850	RE	965
						3.831	CHR	
		4	26.574	IX	95.380	91.350	RE	1.015
						4.030	CHR	
		5	15.004	IX	58.731	56.250	RE	625
						2.481	CHR	
		6	14.994	IX	58.731	56.250	RE	625
						2.481	CHR	
		7	14.344	XV	54.953	52.633	RE	585
						2.320	CHR	
		8	14.344	XV	54.953	52.633	RE	585
						2.320	CHR	
TOTAL			**152.592**	**-**	**479.124**	**458.875**	**RE**	**5.099**
						20.249	**CHR**	

RE – Residencial

CHR – Comercial, Hospedaje, Terciario recreativo.

Artículo 7.3.8 Altura de la edificación

BOCM-20130802-12

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.3.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará las siguientes longitudes en metros, establecidas en función del número de plantas (N):

- Edificaciones hasta nueve (9) plantas: (3,70N+1) metros
- Edificaciones de diez (10) y más plantas: (3,80N+1) metros

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y torreones, incluida en el cómputo de la edificabilidad, regulados según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15, 8 y 9, de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997. Los planos de la fachada del ático deberán separarse de la fachada de la edificación a calle o espacio libre públicos, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

4. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.3.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.3.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.3.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada

BOCM-20130802-12

o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.3.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior o a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.3.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

3. Los Proyectos de edificación han de incluir, en su caso, un Proyecto unitario de cerramiento de terrazas para todo el edificio, cuyo cumplimiento permitirá el cierre de

BOCM-20130802-12

las terrazas por fases, conforme el artículo 6.10.6.2) de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

4. No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

Artículo 7.3.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.3.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada a la guarda de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cincuenta (50) viviendas o fracción superior a veinticinco (25).

Estos locales o áreas computan como superficie edificada en los términos establecidos en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.3.16 Acceso desde espacio libre público

Al menos el cincuenta (50) por ciento de los portales, en cada parcela, deberá tener acceso directo desde la vía pública.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.3.17 Usos compatibles con el cualificado residencial

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas.

Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio.

Recreativo.

Otros servicios terciarios.

Hospedaje.

b) Dotacional.

c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.3.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

BOCM-20130802-12

a) Terciario:

Oficinas

b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

4. Los usos cualificados comercial en categoría y mediano comercio, y terciario recreativo y hospedaje se situarán según las condiciones generales que para los usos compatibles recoge el Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

5. Los usos calificados comercial en categorías pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo son además usos complementarios en todas las manzanas.

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA (VPPB/A-OC)

Artículo 7.4.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código VPPB/A-OC.

2.- La tipología edificatoria es manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto.

BOCM-20130802-12

3.- Los usos cualificados son el residencial y, en alguna de las manzanas, el comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.4.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.4.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.4.5 Posición de la edificación

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

BOCM-20130802-12

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Planeamiento es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 Con carácter general, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en los quince (15) primeros metros de fondo, en toda su altura.

Además, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

BOCM-20130802-12

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

7.1 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 seis (6) metros.

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

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una 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 solsticio de invierno.

Artículo 7.4.6 Ocupación

BOCM-20130802-12

1.- La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3.- Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

4. El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.4.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total respecto a la superficie de suelo y en función de los usos.

En el mismo cuadro se señala el máximo número de plantas de la edificación y la edificación máxima.

En actuaciones unitarias en manzanas completas la disposición de la superficie edificable de la parcela es libre, cumpliendo el resto de las determinaciones de la Norma Zonal.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m²s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable -m²e-			Nº Viviendas
				-m2e-	-m2e-	USO	
VIVIENDA CON PROTECCIÓN BÁSICA O DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA (VPPB/ A-OC)	1	16.768	IX	46.575	44.560	RE	495
			VII		2.015	CHR	
	2	23.389	IX	64.921	62.110	RE	690
			VII		2.811	CHR	
	3	7.256	IX	20.142	19.270	RE	214
					872	CHR	
	4	21.684	IX	60.215	57.610	RE	640
					2.605	CHR	
TOTAL		**69.097**		**191.853**	**183.550**	**RE**	**2.039**
					8.303	**CHR**	

RE – Residencial

CHR – Comercial, Hospedaje, Terciario recreativo.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.4.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.4.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará la siguiente longitud en metros, establecida en función del número de plantas (N); de (3,70N+1) metro.

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y torreones, incluida en el cómputo de la edificabilidad reguladas según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15, 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997. Los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada de la edificación a calle o espacio libre público, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

4. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.4.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por

BOCM-20130802-12

dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.4.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 salientes o vuelos en fachada de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior o a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.4.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

3. Los Proyectos de edificación han de incluir, en su caso, un Proyecto unitario de cerramiento de terrazas para todo el edificio, cuyo cumplimiento permitirá el cierre de

BOCM-20130802-12

las terrazas por fases, conforme el artículo 6.10.6.2) de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

4. No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

Artículo 7.4.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada a la guarda de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cincuenta (50) viviendas o fracción superior a veinticinco (25).

Estos locales o áreas computan como superficie edificada en los términos establecidos en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.16 Acceso desde espacio libre público

Al menos el cincuenta (50) por ciento de los portales, en cada parcela, deberá tener acceso directo desde la vía pública.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.4.17 Usos compatibles con el cualificado residencial

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas.

Comercial.

Recreativo.

Otros servicios terciarios.

Hospedaje.

b) Dotacional.

c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.4.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas.

BOCM-20130802-12

b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

4. Los usos cualificados comercial, en categoría y mediano comercio, y terciario recreativo se situarán en las planas inferior a la baja, baja, primera y segunda.

El uso cualificado hospedaje se podrá situar en cualquier situación.

5. Los usos cualificados comercial, en categorías pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo son además usos complementarios en todas las manzanas.

CAPÍTULO 7.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS Y COMERCIALES (ST)

Artículo 7.5.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señala con el código ST referido a los usos terciario-oficinas, comercial, hospedaje y terciario recreativo.

2. La tipología edificatoria es libre.

3. El uso cualificado es el de servicios terciarios en clases oficinas, hospedaje, comercial y terciario recreativo.

El uso comercial se categoriza en pequeño y mediano comercio así como en gran superficie.

BOCM-20130802-12

SECCIÓN 1ª. OBRAS Y LICENCIAS.

Artículo 7.5.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.5.3. Licencias

Las licencias y autorizaciones comerciales son competencia de la Comunidad de Madrid, de su Consejería de Economía y Hacienda, por la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, y son previas y necesarias a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Además, en caso de preverse una gran superficie comercial deberá cumplir con las determinaciones que se deriven del Proyecto de Modificación Puntual del PGOUM 1997 que sobre grandes superficies comerciales está elaborando el Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 7.5.4. Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona, salvo la parcela ST-4 y ST-5 que son indivisibles.

Artículo 7.5.5 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.5.6 Posición de la edificación

BOCM-20130802-12

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Planeamiento es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

BOCM-20130802-12

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

7.1 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 seis (6) metros.

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

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una 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 solsticio de invierno.

Artículo 7.5.7 Ocupación

BOCM-20130802-12

1. La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones, sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

4. El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.5.8 Edificabilidad y número de plantas

1. La edificabilidad de cada parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente global de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable asignada a cada uso cualificado permitido en la parcela hasta completar el total resultante de la aplicación del coeficiente a la superficie de suelo de cada parcela.

2. La superficie edificable total asignada a cada parcela incluye la máxima correspondiente al uso terciario oficinas y a los usos comercial, hospedaje y terciario recreativo.

3. El número máximo de plantas de las edificaciones se establece en:

Parcelas ST-1, ST-2 y ST-3: Nueve (IX) plantas
Parcelas ST-4 y ST-5: Veinte (XX) plantas.

USO CUALIFICADO		PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO - m2s-	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD - m2e/m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIO-OFICINAS - m2e-	SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL, HOSPEDAJE Y TERCIARIO RECREATIVO - m2e -	SUPERFICIE TOTAL MÁXIMA EDIFICABLE - m2e-	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
ACTIVIDADES TERCIARIAS Y COMERCIALES	NORTE	1	11.176	3,91	43.788	-	43.788	IX
		2	6.835	3,91	26.780	-	26.780	IX

BOCM-20130802-12

		3	5.617	3,91	22.008	-	22.008	IX
	SUR	4	12.012	6,00	45.487	26.513	72.000	XX
		5	12.012	6,00	45.487	26.513	72.000	XX
TOTAL			47.652	-	183.550	53.026	236.576	-

4. En el siguiente cuadro se señala el coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela, la superficie máxima edificable de uso terciario oficinas y comercial, hospedaje y terciario recreativo y el número máximo de plantas permitido.

Artículo 7.5.9 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el máximo número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.5.8.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes en metros, establecidas, bien en una cantidad concreta, bien en función del número de plantas (N).

Parcelas ST-1, ST-2 y ST-3: (4,20 (N-1) + 5) metros

Parcelas ST-4 y ST-5: (4,20 (N-1) + 7) metros

3. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

4. En los edificios de más de quince (15) plantas los entrepisos de uso técnico necesarios para el correcto funcionamiento del edificio, no computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

Artículo 7.5.10 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.5.11 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

BOCM-20130802-12

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.5.12 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las adecuadas condiciones de seguridad para el conjunto.

2. Se deberá ajardinar al menos el veinticinco (25) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.5.13 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

Artículo 7.5.14 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 7.5.15 Dotación de aparcamiento

BOCM-20130802-12

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.5.16 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) m2 edificados o fracción superior a dos mil quinientos (2.500) m2.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.5.17 Usos compatibles con el cualificado terciario-oficinas

1. Uso asociado.

   Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

   a) Terciario:

      Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio

      Recreativo

      Otros servicios terciarios

      Hospedaje

   b) Dotacional.

   c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

   Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.5.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas

b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas, en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL (PI)

Artículo 7.6.1 Ámbito y características

BOCM-20130802-12

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP-02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señala con el código PI, referido al uso industrial.

2. La tipología edificatoria es libre.

3. El uso cualificado es el industrial, que incluye las clases:

- Industria en general, en categorías industria artesanal y taller de automoción,
- Almacenaje, y
- Servicios empresariales.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.6.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.6.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.6.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a diez (10) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a diez (10) metros.

Artículo 7.6.5 Posición de la edificación

BOCM-20130802-12

1. La posición de la edificación respecto a las alineaciones oficiales es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

En caso de separación respecto a la alineación oficial, el espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto al tratamiento de espacios libres.

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

3. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. 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.

4.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

5.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

5.1 La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio que se adosa.

BOCM-20130802-12

Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

5.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de tres (3) metros.

5.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

Cuando en una parcela existan viarias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.6.6 Ocupación

1.- La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones, sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3.- Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

Artículo 7.6.7 Edificabilidad y número de plantas

1. La edificabilidad de cada parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable resultante de su aplicación a la superficie de suelo de cada parcela.

BOCM-20130802-12

2. El número máximo de plantas de las edificaciones se establece para todos las parcelas en cinco (V) plantas.

1. En el siguiente cuadro se señala el coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela y la superficie máxima edificable.

Uso y grado de ordenanza		Manzana	Superficie de suelo -m²s-	Altura máxima nºplantas	Superficie edificable -m²e-	Coeficiente de edificabilidad -m2e/m2s-
PARQUE INDUSTRIAL (PI)	Norte	1	21.245	V	74.358	3,50
		2	15.814	V	55.349	3,50
		3	7.688	V	19.989	2,60
		4	6.503	V	16.908	2,60
		5	13.737	V	48.080	3,50
	Sur	6	39.236	V	23.931	0,61
TOTAL			**104.223**	**-**	**238.615**	**-**

Artículo 7.6.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el artículo 7.6.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará los veinte (20) metros

3. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 y aquellos elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

Artículo 7.6.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, salvo en los edificios situados sobre alineación oficial, que se hará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.6.10 Altura de pisos

BOCM-20130802-12

La altura mínima de pisos será de trescientos (300) centímetros para todas las plantas.

Artículo 7.6.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso de los espacios interiores delimitados por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las adecuadas condiciones de seguridad para el conjunto.

2. En el espacio libre de las parcelas se procurará la plantación de una hilera de arbolado de gran porte, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

3. En caso de preverse aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 7.6.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacios libres públicos con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Los salientes máximos en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

Artículo 7.6.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

BOCM-20130802-12

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 7.6.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.6.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) m2 edificados o fracción superior a dos mil quinientos (2.500) m2.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.6.16 Usos compatibles con el cualificado Parque Industrial

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, si bien para la implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las condiciones siguientes:

a) Terciario:

Oficinas.

Comercial, categoría de pequeño comercio

Recreativo

Hospedaje

BOCM-20130802-12

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

a) Terciario:

Oficinas

Comercial, en categoría de pequeño comercio

Recreativo

Hospedaje

b) Dotacional.

c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

3. Uso alternativo

a) Dotacional

En edificio exclusivo

b) Terciario:

Hospedaje, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

4. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO, DP.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.7.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código DP.

2.- La tipología edificatoria es libre.

3.- El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en clases deportivo y equipamiento.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.7.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.7.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.7.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.7.5 Posición de la edificación

BOCM-20130802-12

1. La posición de la edificación respecto a las alineaciones oficiales es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

3. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. 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 o con otra edificación.

4.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

5.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

5.1 La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

5.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

5.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

BOCM-20130802-12

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

6.1 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 seis (6) metros.

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

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

6.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una 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 solsticio de invierno.

Artículo 7.7.6 Ocupación

1.- La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

BOCM-20130802-12

3.- Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

Artículo 7.7.7 Suelo, edificabilidad y número de plantas

1.- La zona Dotacional Privado está integrada por una única parcela de superficie 9.921 m2s.

2.- La edificabilidad de la parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable resultante de su aplicación a la superficie de suelo de cada parcela.

3.- El coeficiente de edificabilidad es 1,714 m2e/m2s, sin superar en el conjunto de la zona los 17.005 m2e.

Artículo 7.7.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará una altura de siete (VII) plantas y una altura de cornisa de 28 m.

Artículo 7.7.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.7.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

a. Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
b. Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.7.11 Espacio libre interior

BOCM-20130802-12

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso de los espacios interiores delimitados por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las adecuadas condiciones de seguridad para el conjunto.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas.

Artículo 7.7.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.7.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 7.7.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.7.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) m2 edificados o fracción superior a dos mil quinientos (2.500) m2.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.7.16 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios colectivos en clases deportivo y equipamiento

1. Uso asociado.

   Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.

   a) Terciario:

   Oficinas.

   Comercial, en categoría de pequeño comercio

   Recreativo

   Otros servicios terciarios

   Hospedaje

   b) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

   Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la

BOCM-20130802-12

aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (SB)

Artículo 7.8.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código SB.

2.- La tipología edificatoria es libre.

3.- El uso cualificado es el dotacional de servicios públicos de servicio básico para instalación de suministro de combustible para vehículos.

SECCIÓN 1ª. OBRAS

Artículo 7.8.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 7.8.3 Parcela mínima

La superficie mínima de parcela es 1.000 m2s.

Artículo 7.8.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

BOCM-20130802-12

a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.8.5 Posición de la edificación

1. Las condiciones de posición de la edificación de las estaciones de servicio se regulan en el artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

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

3. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. 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 o con otra edificación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

4.1 La edificación no podrá adosarse a los linderos y se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

5.1 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 seis (6) metros.

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

BOCM-20130802-12

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

Artículo 7.8.6 Ocupación

1.- La ocupación de la parcela es libre.

Artículo 7.8.7 Suelo, edificabilidad y número de plantas

1.- La edificabilidad de la parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable resultante de su aplicación a la superficie de suelo de cada parcela.

2.- El número máximo de plantas de las edificaciones se establece para todas las parcelas en dos (II) plantas.

3.- En el siguiente cuadro se señala el coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela y la superficie máxima edificable.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m²s-	Altura máxima -nºplantas-	Superficie edificable -m²e-	Coeficiente de edificabilidad -m2e/m2s-
DOTACIONAL SERVICIO PÚBLICO (SB)	1	2.264	II	566	0,25
	2	4.268	II	784	0,25 Los primeros 2.500 m2s 0,10 el resto
TOTAL		**6.532**	**-**	**1.350**	**-**

Artículo 7.8.8 Altura de la edificación

BOCM-20130802-12

1. La edificación no rebasará una altura de dos (II) plantas y una altura de cornisa de 10 m.

2. Se establece como excepción los elementos singulares de las instalaciones cuya altura no se limita.

Artículo 7.8.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.8.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de cuatrocientos (400) centímetros.

Artículo 7.8.11 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m2 edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.8.12 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.8.13 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios públicos de servicio básico para instalación de suministro de combustible para vehículos

1. Uso asociado.

a) Terciario:

Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio.

Oficinas

BOCM-20130802-12

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Uso alternativo

Equipamiento deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

3. Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SI).

Artículo 7.9.1 Ámbito y características

Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el Código SI.

El uso calificado es el dotacional de servicios infraestructurales.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 7.9.2 Condiciones particulares

Las condiciones particulares se regulan en el Capítulo 7.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.9.3 Condiciones específicas de la instalación

Son las necesarias en función de la instalación de que se trate, en cuanto a ocupación de suelo, posición de la instalación y altura de la misma.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.9.4 Suelo

En el siguiente cuadro se señala la superficie de suelo de cada una de las parcelas.

Uso y grado de Ordenanza	Parcela	Superficie de suelo -m2s-
DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SI)	SI-1	42
	SI-2	42
	SI-3	42
	SI-4	100
	SI-5	42
	SI-6	42
	SI-7	42
	SI-8	6.000
	SI-9	42
	SI-10	42
	SI-11	42
	SI-12	42
	SI-13	42
	SI-14	42
	SI-15	42
	SI-16	42
	SI-17	42
	SI-18	42
	SI-19	42
	SI-20	42
	SI-21	100
TOTAL		6.956

No obstante, la localización de dichas parcelas podrá adaptarse en función de las necesidades y manteniendo las condiciones establecidas en el Planeamiento que, por requerimientos técnicos, sean exigidos por la Compañía suministradora del servicio, para conseguir dotar al Planeamiento del adecuado servicio.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 7.9.5 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios infraestructurales.

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

- Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el PGOUM 1997 de usos compatibles.
  Dotacional de servicios públicos.

BOCM-20130802-12

- Uso alternativo
  Equipamiento deportivo, zona verde, dotacional vía pública y dotacional para el transporte.

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL

Artículo 7.10.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano nº OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo.

2. Los usos cualificados son el dotacional para la vía pública principal, categoría red viaria, nivel metropolitano, y dotacional para el transporte en clase ferroviario.

3. Suelo de dominio y uso públicos, constitutivo de la red de infraestructuras de comunicaciones de nivel supramunicipal.

4. La red de infraestructura de comunicaciones está integrada por el suelo de los siguientes elementos:

   - Comunicaciones viarias: M-45 superpuesta parcialmente a la cañada real Galiana, M-50, R-3, M-216, M-203 y M-206.

   - Comunicaciones ferroviarias: AVE.

Artículo 7.10.2 Condiciones particulares

1. El uso dotacional para la vía pública principal se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 y en las Leyes de Carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid y sus respectivos Reglamentos, y demás normativa sectorial de aplicación.

2. El uso dotacional para el transporte ferroviario se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.15, sección segunda de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento, y demás normativa sectorial de aplicación.

Artículo 7.10.3 Cuantificación de la dotación

El desglose por parcelas, referido a los planos OP.02 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

BOCM-20130802-12

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO
RS-IV-1	436.303
RS-IV-2	668.655
RS-IV-3	41.152
RS-IV-4	4.894
TOTAL	1.151.004

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Artículo 7.11.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP-02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, en donde se señala con el código VIS.

2.- El uso cualificado es vivienda pública o de integración social.

3.- Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de viviendas públicas o de integración social de nivel supramunicipal.

Artículo 7.11.2 Condiciones de desarrollo

1.- En el caso de que se requiera completar las condiciones de ordenación establecidas en el Planeamiento, con carácter previo a la ejecución de esta Zona deberá redactarse y tramitarse por la Comunidad de Madrid un Plan Especial.

El desarrollo de esta Zona exige la adecuada justificación del nivel dotacional de equipamientos y zonas verdes que se requiere para dar servicio a la nueva población de las viviendas, considerado el caso de que llegue a ser residente permanente.

2.- Se establecen como Norma Particular de referencia las correspondientes a la zona residencial de viviendas multifamiliares de protección pública básica o de alquiler con opción a compra, y la zona de equipamientos de carácter local.

3.- Se establece un coeficiente de edificabilidad de referencia para el uso residencial, sobre parcela neta, e_{vis} = 1,25 m2e/m2s.

Artículo 7.11.3 Cuantificación de la dotación

La superficie destinada a Viviendas Públicas o de Integración Social es de 122.701 m2s.

El desglose, por parcelas, referido al plano OP-02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, es el siguiente:

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO

BOCM-20130802-12

VIS-1	44.030
VIS-2	16.878
VIS-3	12.182
VIS-4	19.760
VIS-5	29.851
TOTAL	122.701

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVELES GENERAL Y LOCAL

Artículo 7.12.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP-02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, en donde se señala con los códigos RGZV (nivel general) y RLZV (nivel local).

2. El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en clase Zonas Verdes.

Suelo de dominio y uso público constitutivo de la red de zonas verdes y espacios libres de niveles general y local.

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

BOCM-20130802-12

Artículo 7.12.2 Condiciones particulares

Son las establecidas en el Capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 referidas a las Zonas Verdes de niveles básico y singular, en todas sus categorías.

Artículo 7.12.3 Usos compatibles con el cualificado, zonas verdes y espacios libres arbolados

Uso complementario, el dotacional de servicios infraestructuras, que se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 y la normativa sectorial de aplicación a cada infraestructura que se localice en esta zona.

Artículo 7.12.4 Cuantificación de la dotación

Se establecen las siguientes superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres arbolados:

- Nivel general: 1.369.605 m2s

- Nivel local: 321.550 m2s

El desglose por parcelas, referido al plano OP-02 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO - m2s -
RED GENERAL	RG-ZV-1	297.397
	RG-ZV-2	548.637
	RG-ZV-3	192.466
	RG-ZV-4	103.880
	RG-ZV-5	221.348
	RG-ZV-6	5.877
TOTAL		**1.369.605**

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO - m2s -
RED LOCAL	RL-ZV-1	26.682
	RL-ZV-2	9.993

BOCM-20130802-12

	RL-ZV-3	4.027
	RL-ZV-4	27.831
	RL-ZV-5	27.936
	RL-ZV-7	3.741
	RL-ZV-8	3.900
	RL-ZV-9	3.900
	RL-ZV-10	3.900
	RL-ZV-11	3.444
	RL-ZV-12	3.465
	RL-ZV-13	5.511
	RL-ZV-14	14.994
	RL-ZV-15	3.444
	RL-ZV-16	3.465
	RL-ZV-17	3.294
	RL-ZV-18	17.338
	RL-ZV-19	10.619
	RL-ZV-20	3.294
	RL-ZV-21	3.900
	RL-ZV-22	3.900
	RL-ZV-23	27.289
	RL-ZV-24	6.683
	RL-ZV-25	98.768
	RL-ZV-26	741
	RL-ZV-27	2.000
	RL-ZV-28	3.575
	RL-ZV-29	1.952
TOTAL		**329.586**

TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS	**1.699.191**

CAPÍTULO 7.13: CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ZONAS EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL GENERAL

Artículo 7.13.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, en donde se señala con el código RGEQ (nivel general).

2. El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en clases deportivo, equipamiento, servicios públicos y servicios de la Administración pública con niveles de implantación territorial singular y básico.

BOCM-20130802-12

3. Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de equipamientos sociales de nivel general.

Artículo 7.13.2 Condiciones particulares

1. El uso dotacional de servicios colectivos, se regula por lo establecido en el Capítulo 8.5 "Condiciones particulares de la Zona 5: Edificación en Bloques Abiertos", de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

   A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se considerarán las correspondientes a la Zona 5 Grado 3º.

2. Las parcelas de equipamientos sociales se remiten a sus respectivos Proyectos de edificación para definir sus necesidades en función de los destinos y usos finales, y que serán establecidos por el Ayuntamiento en función del interés público.

3. Las condiciones de aplicación del uso dotacional de servicios colectivos en la parcela RGEQ-10 se establecerá directamente en el Proyecto en el que se defina y desarrolle el uso concreto al que se destine, dada la existencia en la parcela de un yacimiento arqueológico de singular importancia.

4.- Los equipamientos sanitarios, docentes y culturales deben situarse suficientemente alejados de las infraestructuras de comunicaciones o adoptar medidas que garanticen los niveles de calidad acústica del artículo 14 del Real Decreto 1367/2007.

Artículo 7.13.3 Cuantificación de la dotación

Se establece la siguiente superficie destinada a equipamientos:

Nivel general: 550.919 m2s

El desglose por parcelas, referido al plano OP-02 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

BOCM-20130802-12

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-
RED GENERAL	RG-EQ-1	20.458
	RG-EQ-2	28.014
	RG-EQ-3	21.242
	RG-EQ-4	39.252
	RG-EQ-5	61.903
	RG-EQ-6	26.914
	RG-EQ-7	15.004
	RG-EQ-8	15.004
	RG-EQ-9	51.679
	RG-EQ-10	56.767
	RG-EQ-11	7.730
	RG-EQ-12	7.688
	RG-EQ-13	57.048
	RG-EQ-14	23.305
	RG-EQ-15	20.344
	RG-EQ-16	47.266
	RG-EQ-17	15.550
	RG-EQ-18	19.063
	RG-EQ-19	8.652
	RG-EQ-20	8.036
TOTAL		**550.919**

Artículo 7.13.4 Condición especial derivada de la colindancia con la red viaria colectora local.

Las parcelas de los equipamientos números 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 y 18, limitan con elementos de la red viaria colectora local. En el caso que se destinen a un equipamiento de salud o bienestar social están sometidas en estos frentes de las parcelas a una restricción de implantación de las edificaciones, que deberán guardar una separación de nueve (9) metros, de la calzada, en aplicación de lo establecido en el artículo 5.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

CAPÍTULO 7.14: CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE NIVEL GENERAL, SERVICIOS URBANOS DE ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS DE NIVEL LOCAL.

Artículo 7.14.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano OP.02 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo.

BOCM-20130802-12

2. Los usos cualificados son el dotacional para la vía pública principal, categoría red viaria, niveles distrital y colectora (red viaria de nivel general), secundaria, categoría red viaria, nivel local (red viaria de nivel general) y accesos rodados y comunicaciones peatonales (nivel local) y estacionamiento de vehículos.

3. Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de infraestructuras de comunicaciones de niveles general (red viaria y complemento de infraestructuras de comunicación) y de la red de servicios urbanos de nivel local (accesos rodados y aparcamientos).

Artículo 7.14.2 Condiciones particulares

El uso dotacional para la vía pública se regula por lo establecido en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 7.14.3 Cuantificación de la dotación

Se establece la siguiente superficie destinada a red viaria:

Nivel general: 460.851 m2s

Nivel local: 233.654 m2s

BOCM-20130802-12

El desglose por parcelas, referido al plano OP.02 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-
RED GENERAL	RG-IV-1	25.365
	RG-IV-2	284.003
	RG-IV-3	30.861
	TOTAL	**340.229**
RED GENERAL	RG-RES-INF-1 (1)	11.638
	RG-RES-INF-2 (1)	22.628
	RG-RES-INF-3 (1)	12.298
	RG-RES-INF-4 (1)	36.946
	RG-RES-INF-5 (1)	37.112
	TOTAL	**120.622**
RED LOCAL	RL-IV-1	37.328
	RL-IV-2	28.774
	RL-IV-3	14.034
	RL-IV-4	18.399
	RL-IV-5	25.860
	RL-IV-6	8.428
	RL-IV-7	16.994
	RL-IV-8	19.297
	RL-IV-9	7.371
	RL-IV-10	24.258
	RL-IV-11	23.631
	RL-IV-12	7.312
	RL-IV-13	1.968
	TOTAL	**233.654**

(1) Superficie de cesión pública para complemento de infraestructuras de comunicación de la red general.

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

UZPp.02.03. DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.1.-Objeto.
Artículo 1.2.-Ámbito.
Artículo 1.3.-Vigencia del Planeamiento.
Artículo 1.4.-Obligatoriedad del Planeamiento.
Artículo 1.5.-Efecto del Planeamiento.
Artículo 1.6.-Interpretación.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
Artículo 2.1.-Terminología de conceptos urbanísticos.
Artículo 2.1.1.- Ordenanza gráfica.
Artículo 2.1.2.- Área de movimiento – Ocupación máxima.
Artículo 2.2.-Prioridad en el desarrollo.
Artículo 2.3.-Instrumentos de desarrollo
Artículo 2.4. Normas del Planeamiento derivadas del cumplimiento de la legislación sectorial

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
Artículo 3.1.-Clasificación del Suelo.
Artículo 3.2.-Calificación del Suelo.
Artículo 3.2.1.- Clasificación de los usos.
Artículo 3.2.2.- Usos cualificados.
Artículo 3.2.3.- Usos pormenorizados.
Artículo 3.3.-Sistema de actuación y cesiones obligatorias.
Artículo 3.4.-Régimen del Suelo.
Artículo 3.5.-Estudios de Detalle.
Artículo 3.6.-Obligación de urbanizar.
Artículo 3.7.-Actos de parcelación.
Artículo 3.8.-Reparcelación.
Artículo 3.9.-Proyecto de Reparcelación.
Artículo 3.10.-Proyectos de Urbanización
Artículo 3.11.-Presentación del proyecto de urbanización.
Artículo 3.12.-Valoraciones.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN
Artículo 4.1.-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
Artículo 4.2.-Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.
Artículo 4.3.-Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.
Artículo 4.4.-Condiciones comunes a todas las zonas. diseño y calidad de la edificación y la urbanización.
Artículo 4.5.-Condiciones comunes relativas al cumplimiento de la legislación autonómica de prevención contra la contaminación acústica.
Artículo 4.5.1.- Aislamiento de las edificaciones
Artículo 4.5.2.- Recomendaciones de parcelación
Artículo 4.6.-Condiciones comunes a todas las zonas / edificabilidad aprovechamiento y volumen.

BOCM-20130802-12

Artículo 4.7.-Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza relativas a redes publicas de equipamientos sociales y servicios.
Artículo 4.8. Subordinación de las edificaciones en todo el ámbito del sector a las normativas sectoriales.

TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 5.1.- Condiciones de aplicación de las ordenanzas particulares de zona
Artículo 5.2.-Ordenanza grafica / aplicación.
Artículo 5.3.-Zona residencial manzana abierta
Artículo 5.3.1.- Ámbito y características
Artículo 5.3.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.3.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Artículo 5.3.4.- Posición respecto a la alineación
Artículo 5.3.5.- Fondo máximo edificable
Artículo 5.3.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.3.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.3.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 5.3.10.- Altura de pisos
Artículo 5.3.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.3.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.3.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.3.14.- Régimen de usos
Artículo 5.3.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.3.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.4.-Zona residencial bloque parque
Artículo 5.4.1.- Ámbito y características
Artículo 5.4.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.4.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Artículo 5.4.4.- Posición respecto a la alineación
Artículo 5.4.5.- Fondo máximo edificable
Artículo 5.4.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.4.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.4.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.4.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 5.4.10.- Altura de pisos
Artículo 5.4.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.4.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.4.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.4.14.- Régimen de usos
Artículo 5.4.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.4.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.5.-Zona residencial torre.
Artículo 5.5.1.- Ámbito y características
Artículo 5.5.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.5.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Artículo 5.5.4.- Posición respecto a la alineación
Artículo 5.5.5.- Fondo máximo edificable

BOCM-20130802-12

Artículo 5.5.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.5.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.5.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.5.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 5.5.10.- Altura de pisos
Artículo 5.5.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.5.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.5.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.5.14.- Régimen de usos
Artículo 5.5.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.5.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.6.-Zona residencial en manzana cerrada
Artículo 5.6.1.- Ámbito y características
Artículo 5.6.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.6.3.- Condiciones de parcelación y edificación.
Artículo 5.6.4.- Posición respecto a alineación.
Artículo 5.6.5.- Fondo máximo edificable.
Artículo 5.6.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.6.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.6.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.6.9.- Condiciones de planta baja.
Artículo 5.6.10.- Altura de pisos.
Artículo 5.6.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.6.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.6.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.6.14.- Régimen de usos
Artículo 5.6.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.6.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.7.-Zona residencial bloque abierto
Artículo 5.7.1.- Ámbito y características
Artículo 5.7.2.- Obras admisibles
Artículo 5.7.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.7.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.7.5.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.7.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.7.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.7.8.- Condiciones de planta baja.
Artículo 5.7.9.- Altura de pisos
Artículo 5.7.10.- Espacio libre interior
Artículo 5.7.11.- Salientes y vuelos en fachadas.
Artículo 5.7.12.- Régimen de usos
Artículo 5.7.13.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.7.14.- Condiciones de estética
Artículo 5.8.-Zona industria tradicional
Artículo 5.8.1.- Ámbito y características
Artículo 5.8.2.- Obras admisibles
Artículo 5.8.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.8.4.- Condiciones de edificabilidad y edificación

BOCM-20130802-12

Artículo 5.8.5.- Condiciones de uso
Artículo 5.8.6.- Condiciones estéticas y ambientales.
Artículo 5.8.7.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.9.-Zona parque industrial
Artículo 5.9.1.- Ámbito y características
Artículo 5.9.2.- Obras admisibles
Artículo 5.9.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.9.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.9.5.- Ocupación
Artículo 5.9.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.9.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.9.8.- Cota origen de referencia
Artículo 5.9.9.- Altura de pisos
Artículo 5.9.10.- Prevención de incendios
Artículo 5.9.11.- Condiciones estéticas y ambientales
Artículo 5.9.12.- Régimen de los usos
Artículo 5.9.13.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.9.14.- Condiciones de estética
Artículo 5.10.- Zona terciario recreativo y comercial
Artíuclo 5.10.1.- Ámbito y características
Artículo 5.10.2.- Obras admisibles
Artículo 5.10.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.10.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.10.5.- Ocupación
Artículo 5.10.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.10.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.10.8.- Cota origen de referencia
Artículo 5.10.9.- Altura de pisos
Artículo 5.10.10.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.10.11.- Prevención de incendios
Artículo 5.10.12.- Condiciones estéticas
Artículo 5.10.13.- Régimen de los usos
Artículo 5.10.14.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.11.-Zona terciario oficinas
Artículo 5.11.1.- Ámbito y características.
Artículo 5.11.2.- Obras admisibles
Artículo 5.11.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.11.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.11.5.- Ocupación
Artículo 5.11.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.11.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.11.8.- Cota origen de referencia
Artículo 5.11.9.- Altura de pisos
Articulo 5.11.10.- Espacio libre interior
Artículo 5.11.11.- Salientes y vuelos
Artículo 5.11.12.- Condiciones de estética
Artículo 5.11.13.- Régimen de usos
Artículo 5.11.14.- Dotación de aparcamientos

BOCM-20130802-12

Artículo 5.12.-Zona terciario hospedaje.
Artículo 5.12.1.- Ámbito y características.
Artículo 5.12.2.- Obras admisibles
Artículo 5.12.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.12.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.12.5.- Ocupación
Artículo 5.12.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.12.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.12.8. Cota origen de referencia
Artículo 5.12.9.- Altura de pisos
Artículo 5.12.10.- Espacio libre interior
Artículo 5.12.11.- Salientes y vuelos
Artículo 5.12.12.- Condiciones de estética
Artículo 5.12.13.- Régimen de usos
Artículo 5.12.14.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.13.-Zona equipamiento privado
Artículo 5.13.1.- Ámbito y características
Artículo 5.13.2.- Obras admisibles
Artículo 5.13.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.13.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.13.5.- Ocupación
Artículo 5.13.6.- Coeficiente de edificabilidad
Artículo 5.13.7.- Altura de la edificación.
Artículo 5.13.8.- Altura de pisos
Artículo 5.13.9.- Régimen de usos
Artículo 5.13.10.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.14.-Dotacional privado estaciones de servicio.
Artículo 5.14.1.- Ámbito y características
Artículo 5.14.2.- Normativa
Artículo 5.14.3.- Edificabilidad.
Artículo 5.14.4.- Régimen de usos
Artículo 5.14.5.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.15.-Dotacional privado de servicios infraestructurales
Artículo 5.15.1.- Ámbito y características
Artículo 5.15.2.- Normativa
Artículo 5.15.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.15.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.15.5.- Edificabilidad.
Artículo 5.15.6.- Altura de la edificación
Artículo 5.15.7.- Régimen de usos
Artículo 5.16.-Redes públicas de cesión.
Artículo 5.16.1.- Red supramunicipal
Artículo 5.16.2.- Red general
Artículo 5.16.2.1. Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres
Artículo 5.16.2.2. Red General de equipamientos sociales y servicios
Artículo 5.16.2.3. Red General de Infraestructuras
Artículo 5.16.3.- Red local
Artículo 5.16.3.1. Red Local de Espacios Libres Públicos Arbolados

BOCM-20130802-12

Artículo 5.16.3.2. Red Local de Servicios (Viario Interior)
Artículo 5.16.3.3 Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios
Artículo 5.17.-Ordenanza complementaria. medidas de corrección acústica en el proyecto de urbanización.
Artículo 5.18.- Condiciones ambientales adicionales
Artículo 5.18.1.- Residuos
Artículo 5.18.2.- Contaminación Electromagnética
Artículo 5.18.3.- Zonas Verdes
Artículo 5.18.4- Calidad de los Suelos
Artículo 5.18.5.- Contaminación acústica
Artículo 5.18.6.- Hidrologia e Hidrogeología
Artículo 5.18.7.- Geología y geomorfología
Artículo 5.18.8.- Protección del patrimonio
Artículo 5.18.9.- Vigilancia ambiental

BOCM-20130802-12

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.-Objeto

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el PGOUM 1997 para el denominado Sector UZPp – 2.03. "DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES ".

Artículo 1.2.-Ámbito

El ámbito del documento es el señalado en el plano correspondiente, O.01.

Artículo 1.3.-Vigencia del planeamiento

El documento 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 nuevamente por un plan urbanístico de igual o superior rango.

Artículo 1.4.-Obligatoriedad del planeamiento

Las determinaciones contenidas en el documento obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la ley de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. (Ley 9/2001 de 17 de Julio) y demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Con carácter excepcional previamente al desarrollo y ejecución del presente documento, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley del Suelo 9/2001.

Artículo 1.5.- Efecto del planeamiento

La entrada en vigor del planeamiento le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los terrenos incluidos en el ámbito del presente planeamiento estarán sujetos a las determinaciones del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable establecidas en el Capítulo IV del Título I de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a las señaladas en el Título 3 del Texto de Normativa y Ordenanzas de la vigente Revisión del PGOUM1997, en aquello que no contradiga a las determinaciones de la legislación autonómica, además de las particularidades que, a este respecto, se establecen en el presente documento.

Artículo 1.6.-Interpretación

En todo lo que no esté previsto, en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

En caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente documento, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y

BOCM-20130802-12

Normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición, con el siguiente orden de prevalencia:

Fichas de ordenanza gráfica
Planos
Normativa Urbanística.
Memoria.

Si no obstante, en la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1.-Terminología de conceptos urbanísticos

Serán de aplicación las determinaciones del Título 6: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO DEL PGOUM1997

Artículo 2.1.1.- Ordenanza gráfica

Conjunto de determinaciones contenidas en la colección de fichas de APLICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL, que regulan y definen las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y edificación para cada una de las manzanas residenciales delimitadas.

Constituye el nivel más preciso de regulación de las manzanas a las que se aplica, y tiene un rango jerárquico superior al resto de los documentos integrantes del presente documento.

Artículo 2.1.2.- Área de movimiento – Ocupación máxima.

Máxima superficie de parcelas y/o manzanas edificables, susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su delimitación se realiza de forma expresa en la documentación gráfica de este documento (para las manzanas residenciales), o por aplicación de las condiciones de retranqueo establecidas en las Ordenanzas particulares de las áreas o zonas del presente texto de Normativa.

En algunas Zonas de Ordenanza se delimitan áreas de movimiento distintas para las diferentes plantas posibles de la edificación.

Artículo 2.2.-Prioridad en el desarrollo

La presente ordenación se ajusta al modelo de desarrollo propuesto por el Ayuntamiento de Madrid en el Acuerdo Marco suscrito el 1 de abril de 2011 y su posterior Adenda de fecha 29 de julio de 2011. A tal efecto se definen las distintas etapas de urbanización que quedan recogidas

BOCM-20130802-12

en el plano OP.06 “Plan de Etapas” y se determina para cada una de ellas las necesidades de ejecución de las Infraestructuras que permitan garantizar la funcionalidad de cada una de las Etapas previstas.

Artículo 2.3.-Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente documento, deberá contar con la aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación, Edificación y en su caso parcelación, además de las Bases y Estatutos de la futura Junta de Compensación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos, se ajustará a lo establecido en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica y sus reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente documento.

Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle, cuando se pretenda modificar las determinaciones sobre posición y volumen edificatorio (sin sobrepasar las alturas máximas indicadas), sobre la línea exterior y el área de movimiento de la edificación (contenidas en el presente documento), o introducir viario privado no incluido igualmente en este documento.

Para el desarrollo de alguna de las parcelas definidas en este documento, será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle. Dicha condición vendrá fijada en las normas particulares de usos del Título V.

Artículo 2.4.-Normas del planeamiento derivadas del cumplimiento de legislación sectorial

A) En relación al transporte público
El Proyecto de Urbanización garantizará la incorporación de los elementos necesarios para el correcto acceso y funcionamiento de los sistemas de transporte público tales como ampliación de aceras para paradas, instalación de marquesinas, señalización viaria o separadores carriles-bus.

B) Limitación de las afecciones a la Red Ferroviaria
El Proyecto de Urbanización deberá respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, en aplicación de la Ley del Sector Ferroviario, Ley 39/2003, y su Reglamento, D 2387/ 2004.

C) Actuaciones en los cauces y zona de policía
Se obtendrá la autorización correspondiente a las obras en dominio público hidráulico del arroyo de los Ahijones, continuando con la tramitación del expediente 122.282/12. Para ello se deberá elaborar un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de la actuación, y en concreto el de los Ahijones para la situación preoperacional y postoperacional, con el alcance siguiente:

- Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de re-torno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos

BOCM-20130802-12

correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

- En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.

- En las zonas de servidumbre de cinco (5) metros y de policía de cien (100) metros, se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en cumplimiento de la legislación vigente.

- Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, así como actuaciones que se realicen en la zona de policía de cualquier cauce público, deberán contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al

BOCM-20130802-12

medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Este ámbito forma parte de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles lo que supondrá aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 año , por lo que se realizará de manera conjunta con otros ámbitos afectados, un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del referido arroyo para evacuar los caudales que originen los desarrollos urbanísticos a medio y largo plazo, es decir, cuando alcancen el pleno desarrollo.

- El referido estudio deberá contemplar, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas.

- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que fuera capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y deberá haber obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo de manera previa a la presentación del proyecto de reparcelación ajustándose, en su caso, la ordenación urbanística a los resultados obtenidos en el mismo.

D) Condiciones derivadas de la legislación vías pecuarias

El acondicionamiento de vías pecuarias estará a lo siguiente:

a. Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la 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 rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b. En los cruces de carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener las continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

c. En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará sustituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

d. 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

BOCM-20130802-12

longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación del 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 materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.

e. Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c 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 promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones del trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes 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 las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- Se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1.5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando un mínimo de 5 riegos en época estival.

- En el caso de que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del 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 georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se

BOCM-20130802-12

realizarán labores de manteniendo del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.

- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

- Las vías pecuarias no serán utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario.

- En los casos en los que los sectores o unidades del Plan General linden con vía pecuaria se ha indicado la descripción de lindes de dichos ámbitos en las fichas urbanísticas.

E) En materia de Patrimonio Histórico

a) Se presentará para su autorización por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid, un Proyecto de actuación arqueológica individualizado para cada uno de los yacimientos identificados así como los señalados en la Resolución de 12 de julio de 2008 en el ámbito urbanístico, por parte de un equipo multidisciplinar, que incluya, entre otros aspectos, una propuesta metodológica razonada, la documentación, el tratamiento y las técnicas de recuperación del registro arqueológico, la recogida de muestras y análisis para documentar e interpretar los restos arqueológicos y paleontológicos en su contexto cultural, cronológico y medioambiental (dataciones numéricas mediante C14 o TI, análisis antropológicos, faunísticos, antracológicos, polínicos, etc.).

b) Además de la documentación gráfica y planimétrica convencional, el Proyecto incluirá la realización de fotografías aéreas generales de cada uno de los yacimientos tratados, la documentación fotográfica en papel (color y blanco y negro) y formato digital y la filmación del proceso de excavación y documentación de los yacimientos.

c) En las áreas no valoradas por los trabajos arqueológicos previos, se realizarán con posterioridad al derribo de las construcciones existentes, las intervenciones geoarqueológicas prescritas para el resto del ámbito mediante sondeos mecánicos, desbroces y catas, con el objeto de valorar la existencia de yacimientos arqueológicos.

d) En lo que respecta a los restos de carácter etnográfico e industrial (cuevas y calera) se presentará una propuesta concreta de tratamiento, en relación con el proyecto urbanístico, de conservación e integración de los elementos en áreas destinadas a zonas verdes.

e) En el resto de los terrenos del ámbito de la UZPp.02.03 “Desarrollo Este-Los

BOCM-20130802-12

Ahijones", se realizará un control geoarqueológico y paleontológico exhaustivo con recogida y tratamiento de muestras geoarqueológicas y paleontológicas en facies favorables. A tal efecto, se presentará un proyecto de seguimiento de obra por parte de un equipo multidisciplinar (Arqueología, Geología y Paleontología) que incluya un plan de muestreo y analíticas, para su aprobación por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1.-Clasificación del Suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a la clasificación de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 3.2.-Calificación del Suelo

Artículo 3.2.1.- Calificación de los Usos

Todo suelo comprendido en el ámbito del Sector UZPp.02.03 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES", cuya ordenación detallada es objeto del presente planeamiento, aparece adscrito a alguna de las diferentes zonas que se han delimitado en el plano O.02 Calificación Pormenorizada de la documentación gráfica del documento, usos que resultan compatibles con las condiciones de desarrollo atribuidas al sector en la ficha correspondiente de la documentación del PGOUM. No obstante, se introducen algunos usos de nueva denominación que incorporan algunas matizaciones en relación con sus equivalentes del PGOUM.

Dentro del sector, y con independencia de los usos cualificados asignados a cada parcela se contempla la posibilidad de implantación de otros usos en régimen de compatibles, especificados de forma pormenorizada en las Ordenanzas Reguladoras del presente documento.

A continuación se detalla un cuadro de edificabilidades y aprovechamientos por usos:

BOCM-20130802-12

UZP 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"										
USOS		% S / SUP	SUP. parcelas m²	Horquillas P.G.	terc. proximidad	SUP. EDIF. m²	% S / EDIF.	COEF. H	APROVECH. U.A.	% S / APROV.
RESID-VL.		5,81%	334.820	19-35	40.001,82	770.085	33,00%	1,00	770.085	37,12%
RESID-VPT.		3,76%	216.425	11-21	19.147,25	443.382	19,00%	0,90	399.044	19,24%
RESID-VPO		2,46%	141.831	8-14	22.723,18	326.703	14,00%	0,75	245.027	11,81%
IND. TRAD		4,67%	269.094	9-17		210.023	9,00%	0,65	136.515	6,58%
PARQ. IND		2,75%	158.548	10-20		233.359	10,00%	0,80	186.687	9,00%
TERC.OFIC.		0,72%	41.699	7-13		163.351	7,00%	1,00	163.351	7,87%
REST.TERC.	hospedaje	0,20%	11.273	6-10		21.049	0,90%	1,10	23.154	1,12%
	terc. proximidad					81.872	3,51%	0,9076	74.307	3,58%
	recre. comer.	0,48%	27.715			48.762	2,09%	1,10	53.638	2,59%
DOTACIONAL PRIVADO		1,13%	65.181	libre		35.004	1,50%	0,65	22.753	1,10%
TOTAL SUP. PARCELAS LUCRATIVA		21,98%	1.266.586							
TOTAL SUP. REDES		78,02%	4.496.086							
TOTAL SECTOR		100,00%	5.762.672		81.872,24	2.333.591	100,00%		2.074.562	100,00%

EXCESO DE APROVECHAMIENTO = 0,00

Artículo 3.2.2.- Usos Cualificados

a) De carácter PRIVADO (LUCRATIVO)

USOS RESIDENCIALES

Residencial Vivienda Libre (VL):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado del mismo nombre establecido en el PGOUM.

Residencial Vivienda de Precio Tasado (VPT):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPT establecido en el PGOUM1997. Dado que se producen cambios en la normativa de vivienda protegida, este uso cumplirá o se asimilará al régimen equivalente en el momento de su aplicación (VPPL según el vigente Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid)

Residencial Vivienda de Protección Oficial (VPO):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPO establecido en el PGOUM1997 Dado que se producen cambios en la normativa de vivienda protegida, este uso cumplirá o se asimilará al régimen equivalente en el momento de su aplicación, tanto para venta como para alquiler (VPPB, VPPA y VPPA OC según el vigente Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid)

USOS INDUSTRIALES

Industria Tradicional (IT):
Uso cualificado que abarca todas las clases descritas en el artículo 7.4.1 de las Normas urbanísticas del PGOUM de Madrid: Industria en General (en sus tres categorías), Servicios Empresariales y Almacenaje.

BOCM-20130802-12

Parque industrial (PI):
Uso que tiene el mismo contenido y alcance que lo descrito en el artículo 6.6.17 apartado e) de las Normas Urbanísticas del PG de Madrid.

USOS TERCIARIOS

Terciario Oficinas (TO): Mixto oficinas – comercial – recreativo – otros.
Uso directamente asimilable a Terciario Oficinas establecido en la normativa del PGOUM1997 Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Oficinas, sin perjuicio del régimen de usos cualificados secundarios comercial, recreativo y otros servicios terciarios definidos por el PGOUM1997, identificado con las siglas (TO), en el texto Normativo de este Planeamiento y en su documentación gráfica.

En lo que respecta al propio uso de oficinas, serán de aplicación la determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 (Sección tercera) de las Ordenanzas del PGOUM1997, sin perjuicio de que en la ordenación detallada de cada una de las parcelas establecida en la ordenanza 5.11 y en las fichas del Anejo 6 que la desarrollan puedan establecerse otras determinaciones específicas.

Terciario Recreativo Comercial (TRC):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso Servicios Terciarios en clase Comercial, Recreativo y Otros Servicios terciarios.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997.

Cabe integrar dentro de este uso las actividades de los locales de servicio en apoyo de la actividad principal, y las superficies de almacenamiento, servicios e instalaciones que demandan este tipo de centros.

Este uso cualificado comprende las siguientes categorías, dentro de las distintas clases que alberga:

Comercial, en todas sus categorías.
Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.), descritas en el Artículo 7.6.1 – 2.c.i).
Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo máximo de 700 personas (Tipo IV definido en el PG).
Otros servicios terciarios en su vertiente de ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso Terciario recreativo, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997, con una limitación de aforo máximo de 700 personas (Tipo IV de los establecidos en el PG).
Admite como compatibles los siguientes usos definidos en el PGOUM1997 hasta un 30% de la edificabilidad total
Deportivo en sus categorías de Instalaciones deportivas.
Equipamiento en su categoría Cultural (privado).
Industrial en su categoría de almacenaje.

BOCM-20130802-12

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997

Terciario Hospedaje (TH): Mixto terciario hospedaje - comercial - recreativo - otros.
Uso pormenorizado directamente asimilable al Terciario Hospedaje definido en el Artículo 7.6.1 de las Ordenanzas del PGOUM1997 Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Terciario Hospedaje, sin perjuicio del régimen de usos cualificados secundarios comercial, recreativo y otros servicios terciarios definidos por el PGOUM1997 Identificado con las siglas (TH) en el texto Normativo de este Planeamiento y en su documentación gráfica. Su regulación específica se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia.

Terciario de Proximidad (TP):
Uso pormenorizado no contemplado en la relación de usos del PGOUM que surge de una flexibilización del concepto de comercio en orden a atender la demanda de servicios y pequeño comercio en las áreas urbanas de nueva implantación. Corresponde básicamente a las actividades de comercio y/o servicio, desarrolladas habitualmente en locales de pequeña y mediana dimensión, ubicadas en las plantas bajas y primeras de edificios residenciales.

Se caracteriza por el predominio de actividades de comercio de uso diario (artículos de 1ª necesidad), y locales de servicio con un reducido ámbito de influencia en el conjunto de las áreas residenciales (peluquerías, cafeterías, sucursales bancarias, etc.).

El coeficiente pormenorizado de homogeneización que se le aplica a este uso es 0,9076, motivado por el menor valor que dicho uso representa en comparación con el valor de uso vivienda y por el mayor tiempo necesario para colocar en el mercado dicho uso.

Este uso cualificado comprende los siguientes usos, en las siguientes clases y categorías:

Comercial en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio).
Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.), descritas en el Artículo 7.6.1 – 2.c.i).
Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II definido en el PG).
Otros servicios terciarios, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997, con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II de los establecidos en el PG).
Industrial en la clase servicios empresariales.
Dotacional de Servicios Colectivos, en su clase de deportivo y equipamiento.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997

USOS DOTACIONALES PRIVADOS

BOCM-20130802-12

Dotacional Privado Estaciones de Servicio (DPES):
Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el Uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de servicio de combustible en su categoría "Estaciones de servicio".

Para su regulación serán de aplicación las determinaciones del Artículo 7.11.6 del texto de ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid.

Equipamiento Privado (EP):
Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el uso Dotacional de Servicios Colectivos, en clase deportivo y equipamiento (en todas sus categorías), definidos en los capítulos 7.9 y 7.10 respectivamente del PGOUM1997.

Equipamiento Privado de Infraestructuras (DPI):
Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el uso dotacional de servicios infraestructurales definidos en el capítulo 7.13 del PGOUM1997.

b) De carácter PÚBLICO (CESIÓN)

Redes Públicas:

Red Supramunicipal.

Red General:
Infraestructuras
Zonas verdes y espacios libres
Equipamientos y servicios.

Red Local:
Zonas verdes y espacios libres públicos arbolados.
Equipamientos.
Servicios (viario interior).

Artículo 3.2.3.- Usos Pormenorizados

Los usos pormenorizados que pueden desarrollarse sobre las diferentes zonas son los que se recogen en las presentes ordenanzas, en razón de las diferentes delimitaciones que se han realizado en la documentación gráfica de este Planeamiento.

Las diferentes zonas y subzonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, áreas homogéneas de condiciones de edificación, en que se estructura la ordenación del sector son las siguientes:

(RMA) ..... Residencial manzana abierta.
(RBP) ..... Residencial bloque parque.
(RT) ..... Residencial torre.
(RMC) ..... Residencial manzana cerrada.
(RBA) ..... Residencial bloque abierto.
(IT) ..... Industria tradicional.

BOCM-20130802-12

(PI) ..... Parque industrial.
(TO) ..... Terciario oficinas.
(TH) ..... Terciario hospedaje.
(TRC) ..... Terciario recreativo comercial.
(EP) ..... Equipamiento privado.
(DPES) ..... Dotacional privado estaciones de servicio.
(DPI) ..... Dotacional privado de Servicios Infraestructurales.
(RSM) ..... Red supramunicipal.
(RSM - VP) ..... Red supramunicipal para viviendas públicas o de integración social.
(RGI) ..... Red general de infraestructuras.
(RGEL) ..... Red general de zonas verdes y espacios libres.
(RGE) ..... Red general equipamientos sociales y servicios.
(RLS) ..... Red local de servicios públicos (viario interior).
(RLEL) ..... Red local de espacios libres públicos arbolados.
(RLE) ..... Red local de equipamientos sociales y servicios.

Artículo 3.3.-Sistema de actuación y cesiones obligatorias

Para el desarrollo del presente Planeamiento se prevé el sistema de COMPENSACIÓN.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor de las Administraciones, las superficies de suelo destinadas por el presente Planeamiento a Redes Públicas según Ley 9/2001 y el suelo donde se materializa el 10% del aprovechamiento del sector que corresponderá al Ayuntamiento de Madrid.

BOCM-20130802-12

SUPERFICIES REDES PUBLICAS DE CESION

PARCELAS RSM (Red Supramunicipal)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RSM 1	1.099,45
RSM 2	71.558,86
RSM 3	134.143,95
RSM 4	12.126,82
RSM 5	222.959,27
RSM 6	54.247,72
RSM 7	47.602,00
RSM 8	831,70
RSM 9	263.843,86
RSM 10	46.900,91
RSM 11	7.682,98
RSM 12	6.652,01
RSM 13	7.652,31
RSM 14	2.446,08
RSM 15	9.335,14
RSM 16	7.391,48
RSM 17	4.884,92
TOTALES	901.359

PARC. RSM-VP (Red Supramunicipal Viviendas Públicas)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RSM-VP-1	28.700
RSM-VP-2	26.252
RSM-VP-3	31.717
RSM-VP-4	71.363
TOTALES	158.032

PARCELAS RGI (Red General Infraestructuras)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RGI 1	790,65
RGI 2	8.846,93
RGI 3	17.863,13
RGI 4	34.474,54
RGI 5	95.719,72
RGI 6	16.598,43
RGI 7	37.404,07
RGI 8	21.861,68
RGI 9	13.342,65
RGI 10	24.016,94
RGI 11	27.053,03
RGI 12	31.223,33
RGI 13	21.182,17
RGI 14	152.889,26
RGI 15	12.088,13
RGI 16	16.081,07
RGI 17	7.656,19
RGI 18	24.167,73
RGI 19	27.595,85
RGI 20	50.852,21
RGI 21	7.856,89
RGI 22	51.208,60
RGI 23	17.312,37
RGI 24	5.423,32
RGI 25	10.666,84
RGI 26	509,12
TOTALES	734.684,86

PARCELAS RGEL (Red General Z.V. y Espacios Libres)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RGEL 1	22.013,85
RGEL 2	44.419,10
RGEL 3	38.628,83
RGEL 4	13.111,53
RGEL 5	18.022,78
RGEL 6	14.640,58
RGEL 7	2.858,28
RGEL 8	49.847,29
RGEL 9	12.464,02
RGEL 10	38.661,82
RGEL 11	27.212,06
RGEL 12	98.857,72
RGEL 13	16.751,06
RGEL 14	32.685,39
RGEL 15	82.844,14
RGEL 16	17.147,74
RGEL 17	3.575,89
RGEL 18	609,53
RGEL 19	408,26
RGEL 20	40.236,72
TOTALES	574.996,58

PARCELAS RGE (Red General de Equipamientos Sociales y Servicios)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RGE 1	15.047,57
RGE 2	26.101,97
RGE 3	30.491,06
RGE 4	28.576,97
RGE 5	26.468,50
RGE 6	13.871,96
RGE 7	20.396,40
RGE 8	90.059,75
RGE 9	19.708,13
RGE 10	14.477,19
RGE 11	19.134,38
RGE 12	74.565,67
RGE 13	111.966,41
RGE 14	26.368,27
RGE 15	39.259,61
RGE 16	68.550,35
RGE 17	23.602,16
RGE 18	10.396,76
RGE 19	25.623,27
RGE-20	31.245,39
RGE 21	1.607,64
RGE 22	748,86
TOTALES	718.268,28

PARCELAS RLS (Red Local de servicios) (Viario Interior)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RLS 1	5.511,15
RLS 2	26.187,02
RLS 3	13.595,55
RLS 4	33.807,43
RLS 5	42.499,67
RLS 6	14.329,26
RLS 7	8.420,87
RLS 8	2.318,96
RLS 9	57.505,54
RLS 10	93.116,47
RLS 11	66.283,50
RLS 12	26.466,48
RLS 13	27.071,62
RLS 14	9.612,15
RLS 15	2.356,83
RLS 16	853,43
RLS 17	11.640,82
RLS 18	54.495,40
RLS 19	114.474,82
RLS 20	44.974,56
RLS 21	19.863,66
RLS-22	4.388,52
RLS-23	7.451,65
RLS-24	15.912,23
TOTALES	702.937,60

PARCELAS RLEL (Red Local Espacios Libres Públicos Arbolados)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RLEL 1	40.592,27
RLEL 2	8.400,00
RLEL 3	8.400,00
RLEL 4	15.225,10
RLEL 5	15.979,25
RLEL 6	40.955,00
RLEL 7	67.552,96
RLEL 8	50.617,69
RLEL 9	65.478,64
RLEL 10	34.789,14
RLEL 11	3.793,38
RLEL 12	3.800,31
RLEL 13	3.464,29
RLEL 14	3.430,08
RLEL 15	7.501,40
TOTALES	369.979,48

PARCELAS RLE (Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RLE 1	12.671,25
RLE 2	4.531,85
RLE 3	18.612,27
RLE 4	13.515,03
RLE 5	17.126,25
RLE 6	13.870,76
TOTALES	80.327,42

Artículo 3.4.- Régimen del Suelo.

El marco urbanístico de cada parcela se establece como resultado de tres tipos de determinaciones:

1. Usos cualificados.
2. Edificabilidad, aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada), y condiciones de - edificación.
3. Régimen y condiciones de gestión.

Los usos cualificados son los expresamente señalados en el plano O.02 Calificación

BOCM-20130802-12

Pormenorizada, y los que a partir de ellos se concretan para cada una de las áreas homogéneas de edificación, de este Texto de Ordenanzas.

Las condiciones de edificabilidad son las expresamente señaladas para cada manzana en el "Cuadro resumen de Usos, Edificabilidades y Aprovechamientos", que se incorpora en los anejos.

Las condiciones de edificación son las que derivan de la zonificación establecida en los Planos de la documentación gráfica de este documento., desarrolladas en estas Ordenanzas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Las condiciones de edificabilidad/aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada), posición de la edificación y alineaciones correspondientes a las manzanas de edificación de la zona residencial, se concretan y pormenorizan en la colección de "FICHAS DE ORDENACIÓN GRÁFICA", que se constituyen en Ordenanza Gráfica para estas manzanas concretas, con un nivel de definición equivalente al de un Estudio de Detalle. Esta Ordenanza Gráfica deriva a su vez, de los planos de Ordenación. En las fichas de manzana se incluyen, además, determinaciones complementarias relativas a instrucciones y criterios a efectos de parcelación.

Artículo 3.5.-Estudios de Detalle

En el ámbito del Sector UZPp. 02.03 y con carácter general, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y limitaciones señaladas en la vigente legislación urbanística y en el Artículo 1.2.2.1.d) del vigente PGOUM1997 de Madrid, cuando fuera preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por el presente documento.

Será preceptiva la realización de Estudio de Detalle en aquellos ámbitos o situaciones en que así se establezca en cualquiera de los documentos de este documento.

La documentación de los Estudios de Detalle será la establecida en la vigente legislación urbanística y, en general, la propia de la finalidad con la que se redacte.

Artículo 3.6.- Obligación de Urbanizar.

Los propietarios de terrenos, y los demás agentes que según la legislación urbanística intervienen en la gestión y urbanización del Sector, tienen la obligación de realizar y costear la urbanización para que las parcelas adquieran la condición legal de solar, como corresponde al régimen general del Suelo Urbanizable y, en concreto, en los términos y con el alcance contenidos en el Convenio suscrito entre los propietarios del Sector y la Administración, y los que eventualmente puedan llegar a suscribirse con la Administración, sometidos a la tramitación, procedimiento y competencias establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las obras de urbanización se ajustarán a las determinaciones de este documento, a las establecidas en el PGOUM1997 y a las que resulten de aplicación en función de las normativas sectoriales aplicables; y se concretarán en un solo Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del ámbito del Sector, sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse en diferentes

BOCM-20130802-12

fases o etapas.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación, si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el peticionario de la licencia garantice la correcta ejecución de la misma, con el compromiso de no utilizar la edificación hasta la total terminación de la urbanización de la fase, etapa o unidad funcional, prestando fianza como garantía en cualquiera de las formas admitidas en la Legislación Local y Autonómica. En todo caso, las redes generales exteriores de cada fase, etapa o unidad funcional estarán completamente ejecutadas así como la conexión a dichos servicios.

La urbanización y edificación simultáneas se regulará por lo establecido en el RGU y en el Artículo 1.4.4 del PGOUM1997 de Madrid.

Artículo 3.7.- Actos de Parcelación.

1. Definición.
Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas (Artículo 143.1 Ley 9/2001).

Cualquier división o parcelación que se pretenda llevar a cabo en terrenos incluidos en el Sector UZPp. 2.03, tiene la consideración legal de acto de parcelación urbanística (Artículo 145.1 de la Ley 9/2001).

2. Parcela mínima e indivisible.
A efectos de lo establecido en el Artículo 146 de la Ley 9/2001, la parcela mínima será, para cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, la que se establece para cada Zona de Ordenanza en el TÍTULO 5 del presente Texto de Normativa, en concordancia con las determinaciones al respecto establecidas en el PGOUM1997.

3. Licencia de parcelación.
Cualquier acto de parcelación urbanística estará sujeto a previa licencia municipal (Artículo 143.2; Ley 9/2001), que deberá ser solicitada, en su caso, junto al oportuno Proyecto, de conformidad con la legislación vigente.

4. Proyecto de Parcelación.
El proyecto de parcelación estará, al menos, integrado por los documentos siguientes o por la ordenanza de tramitación de licencias vigente diga en el momento de su aplicación:

- Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala 1:500 (mínima). Si fuera necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro a metro.
  Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado, así como el señalamiento de la dotación de Servicios Urbanísticos.
- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.
- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las

BOCM-20130802-12

que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.

Artículo 3.8.-Reparcelación

Según lo establecido en el Artículo 86 de la vigente Ley 9/2001: Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

A efectos de reparcelación de la Unidad de Ejecución constituida por la totalidad del Sector UZPp. 2.03 LOS AHIJONES, incluidos los sistemas generales exteriores adscritos, regirán los criterios del Documento de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, y las disposiciones establecidas en los Artículos 86 a 89 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.9.- Proyecto de Reparcelación

Tal como se señala en la ficha del Plan General, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo a través de una actuación integrada a desarrollar por el sistema de compensación. A fin de llevar a cabo la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento se redactará un proyecto de reparcelación cuyo contenido y determinaciones serán los establecidos en el Artículo 172 del RGU y concordantes de la legislación urbanística aplicable. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación deberá incluir los acuerdos o convenios que eventualmente puedan suscribirse entre particulares y/o administración, que afecten al régimen de propiedad de las fincas resultantes con la constitución de servidumbres, gravámenes u otras situaciones de afección.

La estructura de ordenación del sector, en manzanas completas, apunta como criterio preferencial a una distribución del régimen de propiedad en paquetes grandes de suelo (coincidentes con las manzanas), recurriendo, en su caso, a adjudicaciones en régimen de proindiviso, si fuera necesario.

Si bien este criterio resulta aplicable en el caso de los propietarios mayoritarios de suelo, es inevitable que en el proceso de ajuste, y para los titulares de fincas de escasa entidad, el Proyecto de Reparcelación deba proceder a divisiones de propiedad inferiores al ámbito de la manzana. Para este supuesto, en las Ordenanzas de Zona (Titulo 5 del presente Texto), se suministran criterios y condiciones para la segregación de las parcelas edificables.

Artículo 3.10.- Proyectos de Urbanización

Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender los documentos que señala el Reglamento de Planeamiento y el vigente PGOUM1997, y su contenido se adaptará tanto a las determinaciones establecidas en este documento como a las de las normativas sectoriales aplicables (incluidas, en su caso, las de las compañías suministradoras o prestatarias de servicios). Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 80 de la ley 9/2001.

Será preciso aportar todos los datos precisos mediante planos de detalle para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto al autor del proyecto, indicándose con precisión los

BOCM-20130802-12

viales ya realizados, y los servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el Proyecto de Urbanización.

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir la normativa técnica que resulte aplicable (la establecida en el vigente PGOUM1997, y la que en desarrollo de las determinaciones del mismo pueda redactarse, así como las normativas sectoriales vigentes para las distintas infraestructuras).

Artículo 3.11.-Presentación del Proyecto de Urbanización

De conformidad con lo establecido en el Artículo 106 de la vigente Ley 9/2001 de la CAM, el Proyecto de Urbanización del Sector se entregará en el Ayuntamiento, en el acto de formalización de la Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de Compensación dentro de los plazos establecidos en la vigente legislación urbanística (Artículo 104 Ley 9/2001 de la CAM y disposiciones concordantes). Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que eventualmente pudieran derivarse de los cambios en el Planeamiento, como consecuencia del resultado de su tramitación administrativa reglamentaria.

Artículo 3.12.- Valoraciones

Para la valoración de terrenos, edificaciones, y derechos en orden a la adjudicación de parcelas edificables del Sector, en el marco del Proyecto de Reparcelación, se aplicarán los criterios que al respecto se establezcan en el Documento de Bases y Estatutos de Actuación de la Junta de Compensación, que preceptivamente debe redactarse y, con carácter subsidiario, lo establecido en la vigente legislación urbanística.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

En el ámbito del Sector UZPp. 2.03, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGOUM 1997 y en las Ordenanzas Municipales sectoriales que resulten de aplicación en cada caso, con las siguientes particularidades:

BOCM-20130802-12

1) Alineaciones y Rasantes.
Los edificios que se construyan de nueva planta, deberán adaptarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas y documentación gráfica o, en su caso, las del Estudio de Detalle posterior que las adapte o reajuste.

2) Prohibición de ocupación de viales.
Fuera de las alineaciones oficiales no podrá sobresalir ningún cuerpo avanzado de edificación salvo lo dispuesto para salientes o vuelos, cornisas y aleros, marquesinas, toldos, y demás elementos volados en los artículos 6.6.19, 6.6.20 y 6.10.9 a 6.10.13 del Texto de Normativa del PGOUM 1997.

Artículo 4.2.- Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.

Serán obligatorias las dotaciones de servicios señaladas en el Artículo 6.8.3 del PGOUM 1997, en las situaciones y con las condiciones reguladas en el Cap. 6.8 del Texto de Normativa que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asume como integrante de las Ordenanzas del Planeamiento.

Artículo 4.3.- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

Se aplicará lo regulado con carácter general en el Capítulo 6.9 del PGOUM1997 que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asume como integrante de las Ordenanzas del presente documento, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación.

Artículo 4.4.- Condiciones comunes a todas las zonas. Diseño y calidad de la edificación y la urbanización.

Se aplicará lo regulado con carácter general en los Capítulos 6.7 y 6.10 del PGOUM1997 que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asumen como integrantes de las Ordenanzas del Planeamiento, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación, con las siguientes particularidades:

1. Retranqueos.
Las líneas de fachada de las edificaciones, deberán situarse dentro de los márgenes de retranqueo establecidos para cada Zona de Ordenanza o, en su caso, en la posición derivada de las alineaciones obligatorias de la Ordenanza Gráfica.

2. Condiciones estéticas y ambientales
   a. *Cubierta*: La organización de los planos de cubierta será libre, autorizándose las soluciones de cubierta plana.
   b. *Fachada*: La composición arquitectónica de las fachadas será libre.
   c. *Vallas y cerramientos*: Se diferencian las siguientes situaciones:

   Vallas de cerramiento de frentes de parcela en separación con vía pública. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser ciegas hasta una altura de 1.20 m. sobre rasante de la acera, realizándose el resto, hasta la altura permitida, con celosías o elementos

BOCM-20130802-12

ligeros. En todo caso se permite la plantación de seto vivo.

Vallas de separación entre parcelas. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser macizas en toda su altura.
El vallado o cerramiento tendrá carácter de fachada. Los materiales serán libres, debiendo tener la suficiente calidad constructiva y estética para su armonización con el ambiente urbano en que se sitúan, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares de zona.

d. *Ajardinamiento*: El espacio libre interior de las parcelas deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en la Ordenanzas particulares de Zona.

e. *Construcciones secundarias* (auxiliares): Las construcciones secundarias, adosadas ó exentas, respecto de la edificación principal, constituirán un conjunto armónico con esta última, teniendo similares características constructivas. Podrán disponerse pérgolas, porches, etc. como elementos visuales de enlace en caso de construcciones exentas o separadas.

Artículo 4.5.-Condiciones comunes relativas al cumplimiento de la legislación autonómica de prevención contra la contaminación acústica.

Se estará a lo dispuesto en la Directiva 2002/49/CE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario a través de los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Así mismo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011.

Se establecen las siguientes medidas sobre la regulación de los usos y la delimitación de áreas acústicas:

a) En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 Noche. Dichas manzanas se clasificarán como de Tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los usos colindantes de mayor sensibilidad.

b) Las actividades que se desarrollen sobre las áreas de las parcelas de Industria Tradicional IT-7, IT-8 e IT-12 más próximas a viviendas y equipamientos deberán limitar sus emisiones sonoras a 65 dBA Día-Tarde y 60 dBA Noche. Al ser áreas acústicas tipo d, no se otorgarán en ellas licencias a actividades que no justifiquen que no se superan estos niveles de emisión.

c) Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de

BOCM-20130802-12

tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que justifique que la solución adoptada permite cumplir los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

Se establecen las siguientes prescripciones relativas a las fuentes de ruido:

a) Limitar el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

b) Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado de tráfico que permitan que sea efectivo este límite de velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos.

c) Dotar a los tramos viarios identificados como A4, B4, AGV1, AGV2a, AGV2b, G-A4 y G-AV4 con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3dBA mínimo).

Se establecen las siguientes medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras:

a) Los planes o proyectos que desarrollen las parcelas de vivienda pública VP-2 y VP3 tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus alineaciones próximas al viario principal (tramos A2b y B2 de este estudio) adoptando los retranqueos necesarios en su alineación, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semicerradas con viviendas pasantes. Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.

b) Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual.

c) En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e), los proyectos que las desarrollen deberán aportar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad que les corresponden.

Artículo 4.5.1.- Aislamiento de las Edificaciones

Se establece la obligatoriedad de recurrir, en las zonas acústicas más desfavorables, a tipologías

BOCM-20130802-12

edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.

Los proyectos edificatorios deberán asimismo considerar los niveles sonoros previstos al exterior por el Estudio Acústico anexo a este Planeamiento a la hora de dimensionar los aislamientos acústicos de los cerramientos, de acuerdo con lo establecido en el Documento Básico de Protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación, el cual incluye en su apartado 2.1.1, los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo que deben de cumplir todos elementos constructivos.

Artículo 4.5.2.- Recomendaciones de Parcelación

Al objeto de proteger las parcelas residenciales RSM-VP-1, RSM-VP-2 y RSM-VP-3 y garantizar el confort acústico de los futuros residentes, se recomienda un trazado de la parcelación de forma que los testeros de las parcelas de uso industrial IT-7 a IT-12 queden alineados hacia las calles V11, V12, L10 y L-22 de la propuesta evitando el paso por las vías 20, 21 y 22 que limitan con las parcelas residenciales mencionadas.

En estos tramos iniciales de las calles V11, V12, L10 y L-22, hasta su confluencia con las citadas vías 20, 21 y 22, se permitirá el tránsito de vehículos pesados, quedando restringido mediante las medidas de templado y señalización en el resto del sector, tal y como especifica el estudio acústico.

Artículo 4.6.- Condiciones comunes a todas las zonas / edificabilidad aprovechamiento y volumen.

1. Edificabilidad / Aprovechamiento.

Se entiende por edificabilidad, o superficie edificable, la definida en el Artículo 6.5.6 del Texto del PGOUM 1997.

La forma de atribución de la edificabilidad efectuada en el Planeamiento es, con carácter general, la asignación de una cantidad concreta de m² edificables de los usos cualificados, a cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, que adquiere el carácter de superficie máxima edificable de la manzana.

La superficie máxima edificable será la específicamente indicada para cada manzana en el Cuadro General de Usos, Edificabilidades y Aprovechamiento.

La edificabilidad asignada a cada manzana (m² edificables reales), tiene una correspondencia directa con el aprovechamiento otorgado (m² homogeneizados, referidos al uso predominante que, para el Sector UZPp.02.03, es el Residencial en su categoría de Vivienda Libre).

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación, siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa

BOCM-20130802-12

redacción de un Estudio de Detalle.

2. Condiciones de Edificación / Volumen.

Las condiciones de volumen, que determinan la materialización de las superficies edificables permitidas, quedan establecidas por aplicación de las condiciones de Edificación de la Ordenanza Gráfica y las Ordenanzas Particulares de Zona en el TÍTULO 5 de este texto de Normativa.

3. Altura.

De acuerdo con la regulación establecida al respecto en el vigente PGOUM1997 (Artículo 6.6.4 a 6.6.14), la altura de la edificación puede definirse mediante:

Número máximo de plantas sobre rasante.
Altura máxima de cornisa.
Altura de coronación del edificio.
Altura máxima total del edificio.

Para determinados ámbitos, y con objeto de garantizar la homogeneidad de alturas de las edificaciones que configuran los frentes de calle de ciertas vías de especial significación en el conjunto de la ordenación del sector, puede establecerse un régimen de alturas obligatorio.

Por encima de la altura máxima permitida para las edificaciones (cuando se fije por altura de cornisa o de coronación), podrán permitirse las construcciones autorizadas con carácter general en el Artículo 6.6.11 de la Normativa del PGOUM1997, y con las condiciones señaladas en el mismo artículo. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar el límite de alturas derivado del régimen legal de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid- Barajas, régimen al que en todo caso, por imperativo legal, quedan subordinadas las alturas de todas las construcciones que puedan efectuarse en el ámbito del sector UZPp.02.03 “LOS AHIJONES”.

4. Cómputo de superficies.

A efectos del cómputo de la superficie edificada total, tal como la define el Artículo 6.5.4 del PGOUM1997 se aplicarán los criterios establecidos para el cálculo de la "superficie edificada por planta" contenidos en el Artículo6.5.3 del Texto de Normativa.

Artículo 4.7.- Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza relativas a redes publicas de equipamientos sociales y servicios.

1. Niveles.
Las parcelas de equipamientos sociales y servicios se identifican en el plano de zonificación de la documentación gráfica con la letra “E” (equipamiento), precedida de las siglas RG, o RL, según se trate de parcelas integradas en la Red General (RG), o de terrenos adscritos a la red Local (RL).

2. Condiciones de parcelación
Con carácter general, según las diferentes tipologías a que son susceptibles de adscribirse las

BOCM-20130802-12

diferentes parcelas de equipamiento reservadas, la parcela mínima será, en cada caso, la establecida en el Artículo 7.9.5 y 7.10.5 de texto de Normativa del PGOUM1997 de Madrid.

3. Regulación de la edificabilidad y la edificación

Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en cada una de las Zonas de Ordenanza relativas a usos pormenorizados de equipamiento, en el siguiente capítulo de este texto de Normativa y Ordenanzas, serán de aplicación, con carácter común a todas las zonas, las siguientes determinaciones:

3.1. Edificabilidad:

La edificabilidad se regula de forma genérica para cada una de las zonas de Ordenanza que se establecen en este texto de Normativa.

No obstante lo anterior, atendiendo a que se trata de dotaciones de titularidad pública, esta edificabilidad genérica podrá ser ampliada hasta el doble de la asignada en cada zona de Ordenanza con un límite absoluto de 1,40 m².c/ m².s.

3.2. Condiciones de edificación:

Con carácter general, se establece:

Altura libre mínima pisos, 3 m.

La tipología edificatoria es de edificación exenta, y dada la singularidad y el amplio espectro de usos y situaciones posibles no se fijan condiciones de retranqueo, permitiéndose instalaciones con frente de fachada coincidente con la alineación oficial.

En cada caso, y según los equipamientos y/o dotaciones concretas que se asignen, serán de aplicación las condiciones particulares específicas contenidas en las normativas sectoriales aplicables en cada caso.

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las Ordenanzas de este Planeamiento, se aplicarán, subsidiariamente, las condiciones establecidas para la Zona 5 Grado 3º del PGOUM1997 de Madrid (Cap. 8.5. del Texto de ordenanzas del PGOUM1997).

3.3. Condiciones de composición y estética:

La ordenación de volúmenes es totalmente libre, permitiéndose todo tipo de materiales sin más limitación que el debido respeto a la calidad del entorno.

4. Condiciones de uso:

El uso Garaje aparcamiento es compatible y tiene carácter complementario a todos los usos de equipamientos sociales y servicios considerados en el presente Texto de Ordenanzas.

En cada equipamiento que, en desarrollo de las previsiones del planeamiento, se realice, será obligatoria la previsión de espacios destinados a este uso en el interior de las propias parcelas, en superficie suficiente para cumplir el estándar de número de plazas exigido en el Anexo del Capítulo 7.5 del Texto de Normativa y Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid.

En ningún caso la dotación de plazas de aparcamiento podrá ser inferior a 1,5 plazas por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso.

Artículo 4.8.- Subordinación de las edificaciones en todo el ámbito del sector a las normativas sectoriales.

BOCM-20130802-12

1. Servidumbres del Aeropuerto de Madrid (Barajas).

a) Todas las edificaciones y elementos fijos de construcción (antenas, postes, remates de instalaciones, etc.), que puedan disponerse en el ámbito del Sector UZPp.02.03 "LOS AHIJONES", deberán respetar los límites de altura establecido en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto las actualmente vigentes, como las que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid - Barajas (aprobado por Orden Ministerial el 19 de Noviembre de 1999, BOE de 16 de Diciembre), del Real Decreto 1541/2003 y Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero.

b) Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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.

c) Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realicen deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.En caso de contradicción en la propia normativa urbanística prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

d) El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

e) En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar la existencia de dichas servidumbres.

2. Afecciones y condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, y las afectadas por la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las disposiciones específicas de las citadas Leyes y sus Reglamentos que pudieran afectar tanto a la implantación de usos como las construcciones e instalaciones.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la

BOCM-20130802-12

Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera".

Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado.

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, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Los accesos al Sector que se prevén realizar a través de las carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán hacerse en condiciones de visibilidad y seguridad, manteniendo la calidad de servicio actual de las carreteras. La solución definitiva de cada uno de los accesos deberá ser consensuada con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Serán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras necesarias serán sufragados íntegramente por los Promotores del Sector.

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes.

3. Afecciones en materia de infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

BOCM-20130802-12

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.
No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

En el proyecto de urbanización se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 5.1.-Condiciones de aplicación de las ordenanzas particulares de zona

DEFINICIÓN Y CRITERIOS
Son las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones para poder materializar el aprovechamiento concedido por el PGOUM1997, concretado a través del presente Planeamiento como instrumento de desarrollo de aquél.

Las condiciones se establecen:

- En el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, debiendo ajustarse a la distribución genérica de usos que realiza el Planeamiento para las diferentes parcelas. Se indican superficies de cada zona. Asimismo se establecen Las áreas homogéneas a efectos de la aplicación de las ordenanzas particulares correspondientes, indicando la edificabilidad total de cada manzana.

- En los planos de CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, donde se establecen las condiciones vinculantes respecto a la posición de las edificaciones (áreas de movimiento y alineaciones.

Artículo 5.2.- Ordenanza grafica / aplicación.

Está constituida por la colección de FICHAS ORDENACIÓN GRÁFICA, y su contenido representa una síntesis de las determinaciones aplicables a cada una de las manzanas que albergan los usos residenciales del Sector, con un nivel de definición equivalente al de la figura del Estudio de Detalle.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza Gráfica es el conjunto de las manzanas lucrativas localizadas en el área residencial del Sector, identificadas en los planos de Zonificación y

BOCM-20130802-12

Ordenanzas Reguladoras del presente documento.

a Condiciones para su aplicación.
Los siguientes parámetros serán de aplicación cuando se opte por mantener la edificación según las fichas, que dará lugar -salvo modificación de esta última- a la obtención de la Licencia.

b Subsidiariedad.
En el caso de que por cualquier razón los parámetros definidos gráficamente en las FICHAS DE ORDENACIÓN GRÁFICA sean insuficientes para el desarrollo de la ordenación se aplicarán de forma subsidiaria los parámetros definidos en la Ordenanza correspondiente del Título 5 de este Texto de Normativa.

c Carácter vinculante de los parámetros.

c.1) Son vinculantes los siguientes parámetros:
Las áreas de movimiento, que constituyen la dimensión máxima de superficie ocupable sobre rasante por la edificación, fijadas mediante al menos dos cotas y los retranqueos a los linderos de la manzana. La superficie realmente ocupada podrá ser inferior a la señalada para el área de movimiento, los vuelos y salientes de las fachadas incluso de las fachadas que den frente a vía pública, podrán disponerse con las condiciones reguladas en el Artículo 6.6.19 de la normativa del PG.

Las alturas de edificación expresada en número de plantas, fijadas en la Ficha para cada edificio de la manzana o porción del mismo, objeto de ordenación. Estas alturas también figuran en el plano O.03 y tiene carácter de máximos, es decir, puede no llegar a alcanzarse.
En caso de contradicción, prevalecerán las alturas señaladas en la Ficha correspondiente. A estos efectos se define el siguiente código de alturas:
B) Planta baja con uso posible de vivienda (puede dejarse porticada).
(Nº)Número de plantas de piso por encima de la planta baja.
(A)Ático. En cada categoría o tipología residencial viene indicada la posibilidad o no de realizar una planta ático. Mediante estudio de detalle se podrá, en las tipologías que no llevan ático, acometer la realización del mismo.

Superficie máxima edificable.
La superficie edificable lucrativa homogeneizada (aprovechamiento), definido en las Fichas para cada manzana es la máxima superficie edificable.

c.2) No son parámetros vinculantes:
El número de viviendas, que puede señalarse, o no, para cada manzana, con carácter indicativo.

d Aplicación a las diferentes categorías establecidas
La aplicación de las condiciones y parámetros de la Ordenanza Gráfica a las distintas categorías, necesita una serie de aclaraciones que deben ayudar al desarrollo de los Proyectos de edificación correspondientes:

d.1) Categoría Residencial manzana abierta (RMA).

BOCM-20130802-12

Esta categoría o tipología configura las cuatro esquinas de una pieza urbanística abierta atravesada en algunos casos, longitudinalmente por un viario (vía pública) de menor anchura que las circundantes. La superficie en planta finalmente ocupada por cada edificio podrá no completar la alineación oficial exterior, en los extremos, es decir, se podrá aumentar la separación entre edificios, incluso separándose de la alineación oficial exterior en la calle longitudinal de menor sección que atraviesa el conjunto de la macromanzana formada por las cuatro esquinas.

En caso de ser necesario (debido al fondo de edificación) recurrir a patios de ventilación e iluminación, éstos se regularán por las determinaciones indicadas en el PGOUM1997 y/o normativa vigente.

Las manzanas con frente a la Gran Vía Urbana del Sureste (único viario con 100 metros de anchura entre alineaciones) presentan la singularidad de aumentar el número de plantas y disminuir el fondo edificable evitando la posible aparición de patios y buscando una configuración visual adecuada para la dimensión del viario. Los edificios de estas manzanas presentan diferentes alturas según se indica en las fichas de ordenanza gráfica. Estas parcelas tienen mayor superficie de uso terciario de proximidad.

d.2) Categoría Residencial Bloque Parque (RBP):
Es una tipología de bloque abierto y bloque en L situada junto al gran corredor medioambiental. La colocación de los bloques permite a prácticamente todas las viviendas tener vistas hacia el corredor.

d.3) Categoría Residencial Torre (RT)
Para esta categoría se fijan áreas de movimiento diferentes para las dos plantas inferiores (baja y primera) y para el resto de la edificación. Conforman un hito en el cruce entre la segunda mayor vía transversal y la Gran Vía Urbana del Sureste y una rótula donde cambia de dirección dicha vía.

d.4) Categoría Residencial Manzana Cerrada (RMC)
Se ubican en manzanas de menor tamaño y con menor número de plantas. Por encima del número de plantas que se fija en V, no se podrán realizar plantas ático, salvo si se tramita estudio de detalle.

d.5) Categoría Residencial Bloque Abierto (RBA)
Su situación se ubica en las zonas que podemos entender como periferia, considerando centro la Gran Vía Urbana del Sureste.
El área de movimiento de la edificación se retranquea sobre la alineación oficial exterior.

Artículo 5.3.- Zona residencial manzana abierta

Artículo 5.3.1.- Ámbito y características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras RMA.

BOCM-20130802-12

La tipología edificatoria es de bloque abierto, en forma de "L".
Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad, según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa.

Artículo 5.3.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

Artículo 5.3.3.- Condiciones de parcelación y edificación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiendo como parcela mínima la que tenga 1.200 m², y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 34 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior con área de movimiento, sin ningún tipo de quiebro, hasta un fondo mínimo de 29 metros. Las parcelas en esquina contendrán la totalidad del chaflán más 20 metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles, cumpliendo con todo lo anterior. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 5.3.4.- Posición respecto a la alineación

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior. Se admite la singularidad descrita en el artículo 5.2.d.1. Se admiten retranqueos en los chaflanes de esquina.

Artículo 5.3.5.- Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.
La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:

Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997

En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.

Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

Artículo 5.3.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica. Además se permite la ocupación de los cuerpos edificatorios comentados en el artículo anterior.

BOCM-20130802-12

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4.e del PGOUM1997

Artículo 5.3.7.- Condiciones de edificabilidad

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 21,50 metros a cornisa (Baja + cinco) contada desde la cota de nivelación de planta baja según se define en el PGOUM1997

En las parcelas cuyas fachadas dan a la Gran Vía del Sureste (único viario de 100 metros de anchura), la altura de la edificación es desigual dentro del área de movimiento (Ver ordenación gráfica). Dependiendo de la zona podrán alcanzarse a cornisa las siguientes alturas:
10 metros (baja + una)
21,50 metros (baja + cinco)
36,40 metros (baja + nueve)

En todos los casos sobre la última planta se permite la construcción de un ático retranqueado en las condiciones fijadas en el Artículo 6.6.15.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M, salvo en las zonas de área de movimiento de la edificación con dos plantas donde no se podrá realizar ático.

Artículo 5.3.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.3.10.- Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:
Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.3.11.- Condiciones higiénicas

Patios según las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.3.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

BOCM-20130802-12

Podrán admitirse salientes y vuelos según los artículos 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) y 8.5.13 del PGOUM1997
La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Artículo 5.3.13.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

Artículo 5.3.14.- Régimen de usos

1. Usos Compatibles
Uso asociado y complementario:
Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo: (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre.)

- Dotacional. En todas sus clases, en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.
Este uso carece de usos compatibles.

Artículo 5.3.15.- Dotación de aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.
De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos

Artículo 5.3.16.- Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.4.- Zona residencial bloque parque

Artículo 5.4.1.- Ámbito y características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RBP**.
La tipología edificatoria es de edificación de bloque abierto y bloque en "L".
Su uso cualificado es el Residencial.

Artículo 5.4.2.- Obras admisibles.

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM

Artículo 5.4.3.- Condiciones de parcelación y edificación

La posible parcelación a efectuar viene recogida en la ordenanza gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento por las fachadas.

Artículo 5.4.4.- Posición respecto a la alineación

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior, en al menos el 85% de su desarrollo longitudinal en planta.

Artículo 5.4.5.- Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.
La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:

Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997
En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.

Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

Artículo 5.4.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica. Además se permite la ocupación de los cuerpos edificatorios comentados en el artículo anterior.

BOCM-20130802-12

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4. e del PGOUM1997

Artículo 5.4.7.- Condiciones de edificabilidad

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.4.8.- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 21,50 metros a cornisa (Baja + cinco) contada desde la cota de nivelación de planta baja. Se admiten retranqueos en la última planta del edificio.

Artículo 5.4.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.4.10.- Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:
- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.4.11.- Condiciones higiénicas

Patios según las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.4.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Podrán admitirse salientes y vuelos según los artículos 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) y 8.5.13 del PGOUM1997
La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.4.13.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

Artículo 5.4.14.- Régimen de usos

1. Usos Compatibles

Uso asociado y complementario:

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo:

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

Artículo 5.4.15.- Dotación de aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

Artículo 5.4.16.- Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.5.- Zona residencial torre.

Artículo 5.5.1.- Ámbito y características

BOCM-20130802-12

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RT**.

La tipología edificatoria es de bloque abierto (torre) con zócalo de 2 plantas.
Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad (según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa).

Artículo 5.5.2.- Obras admisibles.

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM

Artículo 5.5.3.- Condiciones de parcelación y edificación

Las parcelas quedan definidas en la ordenanza gráfica sin admitirse otra parcelación.

Artículo 5.5.4.- Posición respecto a la alineación

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior.

Artículo 5.5.5.- Fondo máximo edificable

No se establece fondo máximo edificable, la edificación se colocará según artículo anterior.

Artículo 5.5.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4.e) del PGOUM1997

Artículo 5.5.7.- Condiciones de edificabilidad

BOCM-20130802-12

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela según fichas de ordenanza gráfica.

Artículo 5.5.8.- Altura de la edificación

La altura de la edificación es desigual dentro del área de movimiento de la misma. Dependiendo de la zona podrán alcanzarse a cornisa las siguientes alturas, contadas desde la cota de nivelación de planta baja.

- 10 metros (baja + una)
- 69,40 metros (baja + 19)

En todos los casos se deberán respetar los límites de altura establecidos en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto las actualmente vigentes, como las que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid - Barajas (aprobado por Orden Ministerial el 19 de Noviembre de 1999, BOE de 16 de Diciembre), del Real Decreto 1541/2003 y Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero.

Artículo 5.5.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.5.10.- Altura de Pisos

La altura mínima de pisos será de:

- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.5.11.- Condiciones higiénicas

Patios según las condiciones de Patio establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.5.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25 %) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y los vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25 %) que como límite se señala para miradores / galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.5.13.- Cornisas y Aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

Artículo 5.5.14.- Régimen de Usos

1. Usos Compatibles

Uso asociado y complementario:

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario Oficinas.
- Terciario de Hospedaje.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Uso Alternativo.

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.

Este uso carece de usos compatibles.

Artículo 5.5.15.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.
De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

Artículo 5.5.16.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.6.- Zona residencial en manzana cerrada

BOCM-20130802-12

Artículo 5.6.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras R.M.C.

La tipología edificatoria es de manzana cerrada. Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad (según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa).

Artículo 5.6.2.- Obras Adminisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

Artículo 5.6.3.- Condiciones de parcelación y edificación.

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiendo como parcela mínima, la que tenga 600 m², y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 15 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior, hasta alcanzar la línea de parcelación reflejada en las fichas de ordenanza gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 5.6.4.- Posición respecto a alineación.

El edificio situará sus fachadas exteriores, sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo en la última planta donde se admiten retranqueos. También se admiten retranqueos en los chaflanes de esquina.

Artículo 5.6.5.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.

La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:

- Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997
- En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.
- Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

Artículo 5.6.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: establecidas en el área de movimiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas de ordenanza gráfica.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.6.7.- Condiciones de edificabilidad

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas de ordenación gráfica. En caso de parcelar la manzana, la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de la parcela y las áreas de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.6.8.- Altura de la edificación

Altura máxima de la edificación será de dieciocho metros (18,00 m) a cornisa (Baja + cuatro) contada desde la cota de nivelación de planta baja.

Artículo 5.6.9.- Condiciones de planta baja.

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.6.10.- Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.6.11.- Condiciones Higiénicas

Patios según las condiciones de Patio establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.6.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25 %) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y los vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25 %) que como límite se señala para miradores / galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.6.13.- Cornisas y Aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

Artículo 5.6.14.- Régimen de Usos

1. Usos Compatibles
Uso asociado y complementario:
Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo: (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre)

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.
Este uso carece de usos compatibles.

Artículo 5.6.15.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

Artículo 5.6.16.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.7.- Zona residencial bloque abierto

Artículo 5.7.1.- Ámbito y Características

BOCM-20130802-12

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **R.B.A**.
La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos y en esquina.
Su uso cualificado es el Residencial.

Artículo 5.7.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

Artículo 5.7.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiendo como parcela mínima la que tenga 1.600 m², y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 25 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior sin ningún tipo de quiebro, hasta las líneas de parcelación reflejadas en las fichas de ordenación gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 5.7.4.- Posición de la Edificación

La edificación se situará dentro del área de movimiento establecida en las fichas de ordenación gráfica.

Se permitirá mediante Estudio de Detalle modificar la posición de las edificaciones.

Artículo 5.7.5.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4. e. del PGOUM1997

Artículo 5.7.6.- Condiciones de Edificabilidad

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.7.7.- Altura de la Edificación

La edificación no rebasará el número de plantas y altura medida desde la cota de nivelación de planta baja de 6 plantas (baja + cinco) y 21,50 metros a cornisa.

En ambos casos sobre la última planta se permite la construcción de un ático retranqueado en las condiciones fijadas en el Artículo 6.6.15.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.7.8.- Condiciones de Planta Baja

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.7.9.- Altura de los Pisos

La altura mínima de pisos será de:

- Trescientos veinte (320) centímetros para la planta baja.
- Doscientos noventa y cinco (295) centímetros para la planta de piso.

Artículo 5.7.10.- Espacio libre interior

El espacio libre interior (el espacio no ocupado por los edificios) será obligatorio ajardinarlo en una superficie no inferior al 60% de las zonas libres interiores.

Artículo 5.7.11.- Salientes y vuelos en fachadas.

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) del PGOUM1997

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de la fachada no excederá de ochenta (80) centímetros.

Artículo 5.7.12.-Régimen de Usos

1. Usos Compatibles

   Uso asociado y complementario:

   Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

BOCM-20130802-12

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo: (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre)

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

Artículo 5.7.13.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares mas restrictivos.

Artículo 5.7.14.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.8.- Zona Industrial Tradicional

Artículo 5.8.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **I.T.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada, o entre medianerías.

Su uso cualificado es el Industrial.

Artículo 5.8.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.8.3.- Condiciones de la Parcela

Parcela mínima..... 1.000 m²

BOCM-20130802-12

Frente mínimo parcela..... 20 m.
La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro 20 metros.

Artículo 5.8.4.- Condiciones de edificabilidad y edificación

La edificabilidad de cada manzana se indica en las hojas de características (Cuadro de usos, edificabilidades y aprovechamientos).

Tipología edificatoria:..... Adosada / Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:
Edificabilidad……...La establecida para cada manzana en Cuadro Resumen del PP.
Altura máxima (nº de plantas)..... 3 plantas
Altura máxima de cornisa (metros)..... 15 m .(1)
Retranqueos (mínimo):
Frente de parcela (obligatorio) .....8 m (2)
Fondo de parcela .....3 m (3)
Linderos laterales ..... 3 m

(1) El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad industrial (chimeneas, maquinaria, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.

(2) El régimen de retranqueo obligatorio a frente de parcela, podrá modificarse en actuaciones unitarias que comprendan frentes de manzana completos, pudiendo reducirse hasta un mínimo de 5 m. medidos perpendicularmente a la alineación oficial de las parcelas.
Además en cualquier caso se permite la construcción de un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior con las siguientes condiciones:

- Estar destinado a local comercial y tener una superficie inferior al 25% de la edificabilidad total de la parcela sin sobrepasar 750 m².
- La altura máxima de esta edificación será de una planta y 5 metros desde la rasante de la acera, teniendo el acceso desde ésta.
- Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendio.
- Podrá adosarse a uno de los linderos y/o estar unido a la edificación principal.

(3) Se admiten las soluciones de edificación adosada en manzana completa.
En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, podrá modificarse el régimen general de retranqueos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple la ordenación total de la manzana.

Las parcelas de la IT-7 a IT-12, no podrán acoger usos industriales que directa o indirectamente (por su actividad productiva o por el tráfico inducido o generado por ellas) emitan al exterior niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa regional para áreas tolerablemente ruidosas (Tipo III), única forma de garantizar su compatibilidad con las actividades colindantes de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

BOCM-20130802-12

Por ello, las actividades económicas o industriales que se desarrollen en estas parcelas, deberán limitar sus emisiones sonoras a los niveles que establece el Decreto 78/1999 para un uso Tipo III.

El Ayuntamiento de Madrid deberá recoger esta propuesta de zonificación acústica pormenorizada en su Mapa Acústico y deberá considerarla a la hora de otorgar las licencias de actividad correspondientes, exigiendo la justificación necesaria en la documentación técnica a aportar en la solicitud de licencia, así como las mediciones de control que considere oportuno.

En aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares del uso industrial establecidas en el Capítulo 7.4. del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid y/o sucesivas modificaciones.
En el caso concreto de implantación de Edificio Industrial Multiempresarial (según definición establecida en el PGOUM), dicha tipología se regulará según lo establecido en el PGOUM, artículo 7.4.6 “Condiciones de los edificios multiempresariales”, nuevo artículo introducido por Modificación Puntual del PGOUM1997 (Resolución de 1 de agosto de 2007, B.O.C.M nº 29, lunes 4 de febrero de 2.008)

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de manzana, será proporcional a la superficie de parcela.

Artículo 5.8.5.- Condiciones de Uso

Uso asociado:
Se admiten los usos asociados en las condiciones del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997.

- *Residencial*.
  Se admite el uso asociado residencial, en su clase de vivienda, con un máximo de una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario*.
  Se admite en su clase de **oficinas** en cualquier situación, ligadas a la industria, con superficie edificada que no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

Uso complementario.

- *Terciario*. Con un máximo del 50% de su superficie total edificable se admite:
  Oficinas, con superficie edificada que no podrá superar el veinticinco por 100 (25 %) de la superficie edificable, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
  Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio, con una superficie de cada local inferior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, para usos no alimentarios e inferior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, para usos alimentarios, y sin superar entre ambas categorías el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad de la parcela.
  Recreativo, en categoría I), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie en su conjunto inferior al veinticinco por cien (25 %) de la superficie total edificada.
  Recreativo, en categoría II), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie

BOCM-20130802-12

total edificada.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como II y III, y en cualquier situación para el I. Con una superficie en su conjunto inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la total edificada.

- *Dotacional*
  En todas sus clases y categorías.
  En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Uso alternativo.

- Dotacional, en edificio exclusivo.
- Terciario recreativo, en todas sus categorías, en edificio exclusivo.
- Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Artículo 5.8.6.- Condiciones estéticas y ambientales.

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad.

Los frentes de parcela no edificados, correspondientes con los retranqueos obligatorios, estarán convenientemente urbanizados y/o ajardinados, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento de residuos o desperdicios.

Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

Artículo 5.8.7.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona, deberán situarse en el interior de las parcelas, en cualquier situación. A estos efectos podrán utilizarse los espacios que eventualmente puedan disponerse con carácter de retranqueos de la edificación.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.9.- Zona Parque Industrial

Artículo 5.9.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **P.I.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

BOCM-20130802-12

Su uso cualificado es el Industrial, en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados, o en un mismo edificio en proporción libre.

Artículo 5.9.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.9.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie es superior o igual a 1000 m². Frente mínimo de 20 metros y la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

Artículo 5.9.4.- Posición de la Edificación

- Separación a linderos: cinco (5) metros.
- Separación a testeros: cinco (5) metros.
- Separación a alineación oficial: La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades. El espacio libre resultante de dicho retranqueo se regulará según lo establecido en el artículo 8.9.7.4 del PGOUM1997

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del Artículo 6.3.13. del PGOUM1997 de Madrid. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el Artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas de PGOUM1997

Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes. En todos aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Capítulo 8.9, Norma Zonal 9, grado 3º, del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid y/o sucesivas modificaciones.

En el caso concreto de implantación de Edificio Industrial Multiempresarial (según definición establecida en el PGOUM1997 de Madrid), dicha tipología se regulará según lo establecido en el PGOUM, artículo 7.4.6 “Condiciones de los edificios multiempresariales”, nuevo artículo introducido por Modificación Puntual del PGOUM1997 (Resolución de 1 de agosto de 2007, B.O.C.M nº 29, lunes 4 de febrero de 2.008)

BOCM-20130802-12

Artículo 5.9.5.- Ocupación

La superficie de ocupación no podrá rebasar:
Sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

Las condiciones de posición de la edificación podrán ser variadas mediante "Estudio de Detalle".

Artículo 5.9.6.- Condiciones de Edificabilidad

Las parcelas PI-1, PI-2 y PI-3, ubicadas en la zona norte junto a la R-3, tendrán un coeficiente de edificabilidad neta mayor con el fin de aislar acústicamente del ruido de tráfico rodado procedente de la autopista.

Para el resto de las parcelas se obtendrán diferentes coeficientes debido a preexistencias en algunas parcelas.

La edificabilidad de cada manzana se indica en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamientos).

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de manzana, será proporcional a su superficie de parcela.

Artículo 5.9.7.- Altura de la Edificación

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

En las parcelas PI-1, PI-2 y PI-3, se permitirán ocho (8) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

Artículo 5.9.8.- Cota de Origen de Referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.9.9.- Altura de Pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:
- Cuatrocientos (400) centímetros en la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros en las plantas de piso.

BOCM-20130802-12

Artículo 5.9.10.- Prevención de Incendios

En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 5.9.11.- Condiciones estéticas y ambientales

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida.

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Las parcelas de la PI-1 a PI-8, no podrán acoger usos industriales que directa o indirectamente (por su actividad productiva o por el tráfico inducido o generado por ellas) emitan al exterior niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa regional para áreas tolerablemente ruidosas (Tipo III), única forma de garantizar su compatibilidad con las actividades colindantes de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

Por ello, las actividades económicas o industriales que se desarrollen en estas parcelas, deberán limitar sus emisiones sonoras a los niveles que establece el Decreto 78/1999 para un uso Tipo III.

El Ayuntamiento de Madrid deberá recoger esta propuesta de zonificación acústica pormenorizada en su Mapa Acústico y deberá considerarla a la hora de otorgar las licencias de actividad correspondientes, exigiendo la justificación necesaria en la documentación técnica a aportar en la solicitud de licencia, así como las mediciones de control que considere oportuno.

Artículo 5.9.12.- Régimen de los Usos

Uso Asociado
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles de las Normas Urbanísticas de PGOUM1997, si bien para la implantación como tal de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

- *Residencial*
  Máximo una (1) vivienda ligada al uso industrial de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario*
  Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie máxima del veinte por

BOCM-20130802-12

ciento (20%) de la superficie total edificable.
Recreativo, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.
Otros servicios terciarios, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

Uso Complementario:
El conjunto de los usos complementarios no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificable.

- *Terciario*
  Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.
  Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.
  Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.
- *Dotacional*
  En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo:
- *Dotacional*: En todas sus categorías y en edificio exclusivo.
- *Terciario de Hospedaje*: Únicamente en la parcela PI-4, en edificio exclusivo.
- *Terciario Comercial*: Únicamente en la parcela PI- 9, en todas sus categorías [(1)].
- *Terciario Recreativo*: Únicamente en la parcela PI-4, en edificio exclusivo.

[(1)] En el caso de comercial en categoría de Grandes superficies comerciales, su regulación específica se remite a las normas urbanísticas vigentes en la materia.

Artículo 5.9.13.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.9.14.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.10.- Zona terciario recreativo y comercial

Artículo 5.10.1.- Ámbito y Características

BOCM-20130802-12

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **TRC**.

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso cualificado es el Terciario en su clase recreativa, comercial (en todas las categorías definidas en el PGOUM1997, incluyendo Grandes Superficies Comerciales para las parcelas TRC-3 y TRC-4) y otros servicios terciarios.

Artículo 5.10.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.10.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie sea igual o superior a 3.000 m², con frente mínimo de parcela de treinta y cinco (35) metros y donde su forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de treinta y cinco (35) metros de diámetro.

Artículo 5.10.4.- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre.

Artículo 5.10.5.- Ocupación

Sobre rasante:
Cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela en las parcelas TRC-3 y TRC-4.
Cien por ciento (100%) en el resto.

Bajo rasante: el cien por ciento (100 %).

Artículo 5.10.6.- Condiciones de Edificabilidad

La edificabilidad asignada en las hojas de características a cada parcela.

A efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela no se computarán los espacios de relación, entendiendo como tales todas las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores, aseos públicos y similares. La superficie construida de estos espacios de relación no podrá superar el 40 por 100 de la edificabilidad total permitida en la parcela (Orden de 27 de septiembre de 2.001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

BOCM-20130802-12

Asimismo, no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela ni las superficies construidas bajo rasante destinadas a almacenes y/o aparcamiento público, ni las superficies construidas en cualquier planta destinadas a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de electricidad, aljibes..

Artículo 5.10.7.- Altura de la Edificación

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja de cuatro plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

Artículo 5.10.8.- Cota origen de referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.10.9.- Altura de Pisos

La altura mínima de pisos será:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros en todas las plantas.

Artículo 5.10.10.- Condiciones Higiénicas

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial.

Artículo 5.10.11.- Prevención de Incendios

En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 5.10.12.- Condiciones Estéticas

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

BOCM-20130802-12

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 5.10.13.- Régimen de los Usos

Uso Asociado:

- *Terciario*: Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

Uso Complementario:

- *Terciario*:
  Oficinas en situación de planta baja e inferior a la baja.
  Hospedaje, en cualquier situación.

Usos Alternativos:

- *Dotacional* en edificio exclusivo, en todas sus clases.
- *Terciario oficinas* en edificio exclusivo.

Artículo 5.10.14.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.11.- Zona terciario oficinas

Artículo 5.11.1.- Ámbito y Características.

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras T.O.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos.

Su uso cualificado principal es el Terciario en su clase de Oficinas, siendo su uso cualificado secundario el Terciario comercial, recreativo y otros servicios terciarios.

Artículo 5.11.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

Artículo 5.11.3.- Condiciones de la Parcela

Se definen ocho parcelas (8) con las dimensiones y superficies recogidas en las fichas del

BOCM-20130802-12

Anexo 6.

Artículo 5.11.4.- Posición de la Edificación

Queda marcada por alineaciones vinculantes y área de movimiento, definidas en las fichas de las parcelas recogidas en el Anexo 6.

Se dispone un zócalo edificado de dos alturas a lo largo de toda la alineación exterior, volcado hacia las vías circundantes y que entra, en paralelo hacia el parque perimetral, dejando un vacío en el interior con carácter de plaza pública.

El zócalo se retranquea además cinco (5) metros respecto de los linderos con las zonas verdes colindantes en todas las parcelas.

A partir de la segunda planta se alza la edificación en altura, sobre este zócalo. Se plantean edificios en "L".

Artículo 5.11.5.- Ocupación

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

Sobre rasante: el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable.
Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 5.11.6.- Condiciones de Edificabilidad

Las edificabilidades asignadas a los usos cualificados principal y secundario se establecen en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento).

Artículo 5.11.7.- Altura de la Edificación

La altura máxima total de la edificación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a la cota +715 metros.

El zócalo inferior tendrá una altura máxima de 2 plantas.

No se establece número máximo de plantas en la tipología "L" (torre en altura).

Por encima de esta altura no se admitirá construcción alguna, salvo las excepciones contempladas en artículo 6.6.11, apartado 4 del PGOUM:

BOCM-20130802-12

a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios

Estas excepciones no podrán, en ningún caso, superar la cota +720 marcada por las Servidumbres Legales del Aeropuerto Madrid-Barajas.

Artículo 5.11.8.- Cota origen de referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.11.9.- Altura de Pisos

La altura mínima de piso con estancia permanente y habitual de personas será en planta baja y primera de 350 centímetros y en plantas por encima de la planta primera de 320 centímetros.

La altura mínima libre de entrepisos y zonas refugio será de 250 centímetros.

Artículo 5.11.10.- Espacio Libre Interior

En el espacio libre interior será obligatorio ajardinar en una superficie no inferior al 70% de las zonas libres interiores.

Artículo 5.11.11.- Salientes y Vuelos

Libre sin sobrepasar alineación oficial exterior.

Artículo 5.11.12.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.11.13.- Régimen de Usos

La superficie total de los usos compatibles de cada parcela no superará el 50 % de la superficie total edificada.

1. Usos Compatibles:

Uso Asociado:

- *Residencial*: Máximo una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

Uso Complementario:

- *Terciario*:

BOCM-20130802-12

Hospedaje, en cualquier situación, con una superficie máxima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.
Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.
Recreativo, en situación de planta baja y primera, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.
Otros servicios terciarios, en situación de planta y primera, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

- *Dotacional*: En situación de planta inferior a la baja y baja.

Uso Alternativo:

- *Dotacional:* En edificio exclusivo.

2. Uso Cualificado Secundario Terciario Comercial, Recreativo y Otros Servicios Terciarios.

Uso Asociado:

- *Terciario,* en clase Oficinas, con una superficie máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

Artículo 5.11.14.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.12.- Zona Terciario Hospedaje.

Artículo 5.12.1.- Ámbito y Características.

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras TH.

La tipología edificatoria es libre.

Su uso cualificado principal es el Terciario en su clase de Hospedaje, siendo su uso cualificado secundario el Terciario comercial, recreativo y otros servicios terciarios.

Se formulará Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

Artículo 5.12.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

Artículo 5.12.3.- Condiciones de la Parcela

BOCM-20130802-12

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 1000 m².
La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.

Artículo 5.12.4.- Posición de la Edificación

Se remite a Estudio de Detalle.

Artículo 5.12.5.- Ocupación

Sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.

Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 5.12.6.- Condiciones de Edificabilidad

Las edificabilidades asignadas a los usos cualificados principal y secundario se establecen en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento).

Artículo 5.12.7.- Altura de la Edificación

La altura de la edificación es libre con las limitaciones producidas por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barajas.

Artículo 5.12.8.- Cota origen de referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.12.9.- Altura de Pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 5.12.10.- Espacio libre interior

En el espacio libre interior será obligatorio ajardinando en una superficie no inferior al ochenta por ciento (80%) de las zonas libres interiores.

Artículo 5.12.11.- Salientes y Vuelos

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19. del PGOUM1997

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de la fachada no excederá de

BOCM-20130802-12

ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 5.12.12.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.12.13.- Régimen de Usos

Uso Asociado:

- *Residencial*: Máximo una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

Uso Complementario:

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

- *Terciario*

Comercial, categoría de pequeño comercio, en cualquier situación, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

Recreativo, tipos I, II y III, en cualquier situación y con una superficie máxima del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable. Para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como I, II y III.

- *Dotacional*

En todas sus clases y en cualquier situación, con una superficie máxima del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

Uso Alternativo:

- *Dotacional:* En edificio exclusivo.
- *Terciario oficinas:* En edificio exclusivo.

Artículo 5.12.14.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.13.- Zona equipamiento privado

Artículo 5.13.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **EP**.

BOCM-20130802-12

Su uso cualificado es el de Equipamiento privado en todas las categorías definidas para tal uso en el Artículo 7.10.3.c. del PGOUM1997 de Madrid.

Artículo 5.13.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

Artículo 5.13.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 1000 m². La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.

Artículo 5.13.4.- Posición de la Edificación

La disposición de la edificación será libre, cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto del eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.
Respecto a las parcelas colindantes, la edificación se dispondrá de tal manera que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. Podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. del PGOUM1997

Dentro de la misma parcela, cuando 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 seis (6) metros. Este valor podrá reducirse en los términos establecidos en los apartados b), c), d) y e) del epígrafe 5 del artículo 8.5.6. del PGOUM1997

En los espacios libres de manzana, además de cumplir las disposiciones establecidas en el artículo 6.10.20 del PGOUM1997 de Madrid, podrán realizarse edificaciones auxiliares de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros) y una superficie máxima de 25 m², no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Artículo 5.13.5.- Ocupación

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

Sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.
Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 5.13.6.- Coeficiente de Edificabilidad

La edificabilidad neta sobre manzana se establece en los cuadros de usos, edificabilidades y

BOCM-20130802-12

aprovechamiento.

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de la manzana será proporcional a la superficie de parcela.

Artículo 5.13.7.- Altura de la Edificación

La altura máxima de cornisa no podrá rebasar dieciocho (18) metros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja, con independencia del número de plantas que se ejecuten.

Artículo 5.13.8.- Altura de Pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:
- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 5.13.9.- Régimen de Usos

Uso Asociado:
- Residencial: Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario*:
  Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie menor o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.
  Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
  Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Uso complementario:
El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.
- Terciario:
  Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
  Recreativo y Otros Servicios terciarios, en situación inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como I, II y III.
- *Dotacional*:

En todas sus clases, en situación inferior a la baja y baja.

Uso Alternativo:
Deportivo singular: en edificio exclusivo.

Artículo 5.13.10.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

BOCM-20130802-12

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.14.- Dotacional privado estaciones de servicio.

Artículo 5.14.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **DPES**.

Su uso cualificado principal es de dotacional de servicios públicos en su categoría de Instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en la categoría de estaciones de servicio, siendo su uso secundario el Terciario recreativo comercial (Recreativo en la categoría de *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas*, Comercial en la categoría de *pequeño comercio*). No será posible el desarrollo del uso secundario sin la implantación del uso cualificado principal (Estación de Servicio), de acuerdo con el artículo 7.11.6.3. e) apartado iv), actividades asociadas a la actividad principal.

Artículo 5.14.2.- Normativa

Se regularán de acuerdo a lo que el Artículo 7.11.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997 de Ordenación Urbana de Madrid establece para las estaciones de servicio.

Artículo 5.14.3.-Edificabilidad

La asignada a cada parcela en las tablas de usos y edificabilidades del Planeamiento.

Artículo 5.14.4.- Régimen de Usos

Uso Asociado:
Instalaciones dedicadas al servicio del automóvil como pequeños talleres de reparación túnel de lavado, revisión de neumáticos y amortiguadores, etc.

Artículo 5.14.5.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en superficie. Los usos complementarios dispondrán además de la dotación de plazas de aparcamiento que se establece para los mismos en la presente normativa.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.15.- Dotacional privado de servicios infraestructurales

Artículo 5.15.1.- Ámbitos y Características

BOCM-20130802-12

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **DPI**.

Su uso cualificado principal es de dotacional de servicios infraestructurales, tal como viene definido en el capítulo 7.13. del PGOUM1997

La normativa que regula la distribución y comercialización de energía eléctrica, gasística, etc., pretende la liberalización de dicho mercado. Consecuentemente, se ha considerado oportuno que las parcelas con esta calificación se reservan para la Junta de Compensación, que las adjudicará o pondrá al servicio de las empresas comercializadoras de las citadas energías.

Artículo 5.15.2.- Normativa

Se regularán de acuerdo a lo que el Capítulo 7.13. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997 de Ordenación Urbana de Madrid establece para las distintas clases de infraestructuras.

Artículo 5.15.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 200 m². La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de diez (10) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de diez (10) metros.

Artículo 5.15.4.- Posición de la Edificación

La disposición de la edificación será libre, cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

La edificación de las parcelas superiores a la parcela mínima, guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación especto del eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

Respecto a las parcelas colindantes, la edificación de las parcelas superiores a la parcela mínima, se dispondrá de tal manera que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. Podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. del PGOUM1997

Artículo 5.15.5.-Edificabilidad

Estas parcelas, asignadas para infraestructuras energéticas, tendrán la superficie edificada (tanto bajo rasante como sobre rasante) necesaria para el correcto desarrollo de la dotación correspondiente (centros de transformación eléctricos, centros de reflexión eléctricos, subestaciones eléctricos, estaciones de regulación y medida gásicas, etc.).

Sin embargo, a efectos de cómputo de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo del sector, su valor será nulo (0).

BOCM-20130802-12

Artículo 5.15.6.- Altura de la Edificación

La altura máxima de cornisa no podrá rebasar quince (15) metros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja, con independencia del número de plantas que se ejecuten.

Artículo 5.15.7.-Régimen de Usos

Uso Asociado:

- *Terciario Oficinas*, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

Artículo 5.16.- Redes Públicas de Cesión

Desde el Planeamiento se establecen las siguientes determinaciones pormenorizadas para los tres niveles de redes públicas de cesión.

Artículo 5.16.1.- Red Supramunicipal

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras RSM y RSM-VP.
En esta red se ubican como RSM las autopistas o autovías M-45, M-50 y Radial 3 ó A-33; las cocheras y las vías de la línea 9 de metro; El AVE y el nuevo helipuerto; las vías pecuarias.

Como RSM-VP aparecen las parcelas destinadas a la red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social. A todas estas redes se les aplicará la normativa sectorial que le sea de aplicación además de las directrices pormenorizadas del Planeamiento.

Determinaciones para las redes RSM-VP.

- Uso característico vivienda pública de protección.
- Edificabilidad máxima total de 1,00 m²/m² equiparable a la edificabilidad de las parcelas de Redes Locales de Equipamientos y superior a la edificabilidad bruta del sector de 0,4049 m²/m² obtenida del cociente entre la edificabilidad total del sector y la superficie del mismo. Los 158.032 m² edificables se distribuirán de la forma siguiente para cada parcela: RSM-VP1 28.687m²; RSM-VP2 26.252m²; RSM-VP3 34.319m² Y RSM-VP4 68.774m².
- Mediante plan especial se podrán establecer calificaciones de equipamientos sociales, zonas verdes y en su caso, viario.
- La parcela RSM-VP 4 obligatoriamente se desarrollará mediante plan especial que recogerá la conexión viaria entre las parcelas RGE-11 y RGE-12.
- La altura de las edificaciones tendrá un máximo de seis plantas (Baja + cinco) y 21,50 metros a cornisa.
- Ocupación libre.
- Dotación de aparcamiento según Ley 9/2001.

Determinaciones para la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido RSM-7 y RSM-8:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo

BOCM-20130802-12

regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998). Los usos de las vías pecuarias serán los corregidos en la anterior legislación.

- La titularidad de los terrenos de las vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, 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 las circunstancias expuestos en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El paso a distinto nivel de la Vereda de Estevillas con la línea 9 de metro debe ejecutarse con una anchura libre para la Vereda de un mínimo de 7 metros en pasos superiores y 8 metros en inferiores (en éste último caso independientes del dominio público hidráulico en caso de coincidir en el mismo paso ambos dominios).

Artículo 5.16.2.- Red General

Se establecen tres sistemas dentro de este nivel.

Artículo 5.16.2.1.- Red general de zonas verdes y espacios libres.

Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras RGEL.

Se les aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 7.8.5. del PGOUM1997 para las zonas verdes de nivel singular. Se admite el uso de aparcamiento, estaciones ferroviarias e intercambiadores de transporte público.

Los árboles o plantaciones que sean dañados o eliminados en las futuras actuaciones serán reemplazados dentro de la misma parcela o la contigua.

Dentro de estas zonas se permitirá la realización de nuevas canalizaciones y/o instalaciones enterradas, además de instalaciones eléctricas en aéreo por zona de pasillo eléctrico (contemplado en PEISEM y PGOUM 1997, entre AVE y M-50), así como las medidas necesarias para el soterramiento y mejora de las instalaciones ya existentes (cámaras de empalme eléctricas, estanque de tormentas para saneamiento, depósitos de agua, etc.).

Artículo 5.16.2.2. Red general de equipamientos sociales y servicios.

Pertenecen a éstos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras **RGE**.

Se contemplan todas las clases de uso Dotacional de Servicios Colectivos definidas el PGOUM1997 de Madrid, Artículo 7.7.1, exceptuando la clase Zonas Verdes, definida y regulada en su propia red general (RGEL). Igualmente, cada clase se regulará con las condiciones particulares definidas en el PGOUM1997 para cada uso pormenorizado.

BOCM-20130802-12

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela para todas las clases se establece en 1,4 m²/m².

En la parcela RGE-22 se admitirá como uso alternativo los servicios aeroportuarios. (1)
(1). Los servicios aeroportuarios podrán desarrollarse en las parcelas RGI-26 y RGE-22.

Artículo 5.16.2.3. Red general de infraestructuras.

Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras RGI.

Corresponden a esta red los viarios que transcienden del sector y lo conectan con los sectores limítrofes y por los cuales discurren los servicios urbanos de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado, etc. que serán desarrollados en el proyecto de urbanización.

Se le aplicarán las condiciones establecidas para el viario en el PGOUM1997.

En la parcela RGI-26 podrán desarrollarse servicios aeroportuarios. (1)
(1). *Los servicios aeroportuarios podrán desarrollarse en las parcelas RGI-26 y RGE-22.*

Artículo 5.16.3.- Red Local

Se establecen tres sistemas dentro de este nivel.

Artículo 5.16.3.1.- Red Local de espacios libres públicos arbolados.

Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras RLEL.

Se les aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 7.8.4. y 7.8.5. del PGOUM1997 para zonas verdes de nivel básico y singular, si bien en ambos casos, se reduce a dos (2) hectáreas el permiso para disponer como uso compatible asociado instalaciones deportivas y de equipamiento con edificación en las categorías y condiciones descritas en los artículos citados.

Dentro de estas zonas se permitirá la realización de nuevas canalizaciones y/o instalaciones enterradas, así como las medidas necesarias para el soterramiento y mejora de las instalaciones ya existentes.

CONDICIONES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD
El Ayuntamiento podrá autorizar accesos rodados a las edificaciones a través de las zonas verdes, si se considerasen necesarios por motivo de funcionalidad o seguridad. Su ejecución correrá a cargo del agente edificador, previa aprobación municipal de un proyecto técnico de obras de urbanización. En todo caso, cuando las áreas de movimiento de la edificación residencial tengan alguno de sus límites en coincidencia con alineación a zonas verdes, el Proyecto de Urbanización del Sector contemplará la ejecución de una calzada de servicio, de uso restringido, que contará con las dimensiones y forme adecuados para la maniobrabilidad de vehículos de extinción de incendios.

Artículo 5.16.3.2.- Red Local de servicios (viario interior).

BOCM-20130802-12

Pertenecen a éstas las señaladas en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las siglas: RLS.

Corresponden a esta red los viarios locales cuya función primordial es conectar los usos situados en sus márgenes con el viario principal y por los cuales discurren servicios urbanos de suministro de agua, alcantarillado, etc. que serán desarrollados en el proyecto de urbanización.

Las aceras limítrofes al corredor medioambiental tendrán un ancho mínimo de 5 metros y estarán pavimentadas de tal forma que soporten el peso del paso de un vehículo de bomberos.

Artículo 5.16.3.3.- Red Local de equipamientos sociales y servicios.

Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras RLE.

Se contemplan todas las clases de uso Dotacional de Servicios Colectivos definidas el PGOUM, Artículo 7.7.1, exceptuando la clase Zonas Verdes, definida y regulada en su propia red local (RLEL). Igualmente, cada clase se regulará con las condiciones particulares definidas en el PGOUM1997 para cada uso pormenorizado.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela para todas las clases se establece en 1,4 m^2/m^2.

En cada parcela de equipamiento social de la red local y general se deberá implantar un uso cuyos requerimientos de sensibilidad acústica sea menor o igual a la que se determina en el Planeamiento para cada parcela.

Artículo 5.17.- Ordenanza Complementaria. Medidas de corrección acústica en el proyecto de urbanización.

(1) El proyecto de Urbanización del Sector deberá incorporar, entre las obras a realizar en el ámbito del sector, el conjunto de medidas concretas de corrección de impacto sonoro necesarias para mantener los niveles de inmisión de ruido dentro de los niveles establecidos en la vigente normativa.

(2) Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se elaborará un nuevo Estudio de Impacto Acústico o, en su caso, una campaña de mediciones de impacto sonoro sobre el terreno, de los cuales se derivarán las medidas correctoras concretas que, preceptivamente, deberán ser recogidas en dicho P.U. (combinando, en su caso, diques de tierra y pantallas prefabricadas), siendo ejecutadas de forma simultánea con el mismo.

(3) El estudio de impacto acústico, mencionado en el párrafo anterior, será informado por los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia.

Artículo 5.18.- Condiciones Ambientales Adicionales

Artículo 5.18.1.-Residuos

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la

BOCM-20130802-12

Comunidad de Madrid, se preverá la implantación en los suelos dotacionales de cesión de los terrenos idóneos y las medidas adecuadas para la implantación de un centro de recogida de residuos no peligrosos .

Artículo 5.18.2.-Contaminación Electromagnética

Los ámbitos que desarrollen alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiar, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 5.18.3.-Zonas Verdes

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter y, en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Artículo 5.18.4. Calidad de los suelos

1. Los focos potenciales de contaminación identificados en el ISA son los siguientes:

BOCM-20130802-12

- Vertederos de residuos localizados, en especial al noreste del ámbito, en las inmediaciones del enlace de la M-45 con la R-3 y en los márgenes de la M-823,
- Gasolineras ubicadas en ambos márgenes de la M-823, una de las cuales posee una amplia campa para aparcamiento de turismos y camiones.
- Extracción de yeso al sureste
- Un desguace de vehículos en el límite noreste del ámbito.
- Instalaciones industriales entre la M-823 y la M-45.
- Infraviviendas demolidas.

2. Dado que se trata de emplazamientos concretos, sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá procederse a la realización de una investigación detallada de la calidad del suelo.

3. A tales efectos, se establece como deber de las fases de ejecución de planeamiento la presentación, en el plazo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 y ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de las investigaciones detalladas de la calidad del suelo.

4. Para el resto de los focos potenciales de contaminación identificados en el referido estudio histórico y, de igual modo, de forma previa a la Aprobación del Proyecto de Urbanización, se procederá a la realización de la Fase II, estudio de caracterización analítica del suelo, que determine si existe afección a la calidad de los suelos en las zonas indicadas, debiendo presentarse los resultados obtenidos en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid para su informe.

Artículo 5.18.5. Contaminación acústica

La aplicación conjunta de las actuaciones que se describen a continuación, junto con el cumplimiento de los valores de aislamiento mínimo de fachadas que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido (DB-HR) en función del nivel L_d exterior, se destinan a la consecución de los objetivos de calidad acústica exterior e interior que determina el Real Decreto 1367/2007.

Medidas sobre la regulación de los usos y la zonificación acústica

MC.Z1- En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 dBA Noche. A la vista de esta restricción dichas manzanas se clasificarán como de tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los esperados usos colindantes de mayor sensibilidad.

MC.Z2 - Las parcelas destinadas a uso de Industria Tradicional IT-7, IT-8 e IT-12 quedan divididas en dos áreas acústicas, pasando a estar reguladas en su mitad occidental como tipo b (uso industrial) y su mitad oriental tipo d, para asegurar así la compatibilidad acústica con las parcelas de vivienda pública colindantes.

Así, las actividades que se desarrollen sobre las áreas de estas parcelas más próximas a

BOCM-20130802-12

viviendas y equipamientos deberán limitar sus emisiones sonoras a 65 dBA Día-Tarde y 60 dBA Noche. Al ser áreas acústicas tipo d, no se otorgarán en ellas licencias a actividades que no justifiquen la no superación de estos niveles.

MP.Z2- Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que garantice y justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

Medidas sobre las fuentes de ruido

MP.F1- Limitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

MP.F2- Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado efectivo del tráfico que aseguren esta velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos (bandas sonoras). En especial se recomiendan medidas como cambios de alineación, estrechamientos, mesetas, pasos elevados de peatones, badenes suaves, etc.

MC.F1- Dotar a los tramos viarios identificados en el estudio acústico específico del ámbito como A1, A2, A3, A4, B3, B4, B5, C3, C3 y C4 (incluyendo las glorietas) y que quedan indicadas en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en dicho estudio, con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3 dBA mínimo).

Medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras

MC.R1-Los proyectos de edificación sobre las parcelas residenciales que se señalan en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en el estudio acústico específico del ámbito tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus fachadas próximas al viario principal adoptando los retranqueos necesarios en su alineación, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.

Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.

MP.R1-Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), que se delimitan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas incluido en el estudio acústico específico del ámbito, se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual, también de menor sensibilidad acústica.

MP.R2- En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en el estudio acústico específico del ámbito se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e) esto deberá ser considerado por los futuros proyectos de ordenación detallada de manzana y

BOCM-20130802-12

edificación.

Artículo 5.18.6. Hidrologia e Hidrogeología

Se obtendrá la autorización correspondiente a las obras en dominio público hidráulico del arroyo de los Ahijones, continuando con la tramitación del expediente 122.282/12. Para ello se deberá elaborar un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de la actuación, y en concreto el de los Ahijones para la situación preoperacional y postoperacional, con el alcance siguiente:

Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de re-torno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.
• En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
• En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
• Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el Organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.

Este ámbito urbanístico forma parte de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles por lo que se realizará un estudio de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación con el siguiente alcance:

- En relación al estudio hidrológico e hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles, los ámbitos urbanísticos que formen parte de dicha cuenca que supongan aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 arios, realizaran de manera conjunta un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del arroyo de los Migueles hasta su desembocadura, incluyendo las obras de paso existentes y proyectadas, para la situación pre operacional y para la situación post operacional (es decir, cuando los sectores afectados alcancen el pleno desarrollo) incluyendo estimación de caudales a corto, medio y largo plazo, ya que en la actualidad el colector Vicálvaro I se encuentra en funcionamiento
- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y afectará a los siguientes ámbitos de actuación:

    - APE 19.11 “La Dehesa”
    - UZPp 02.04 “Desarrollo del Este – Los Berrocales.

BOCM-20130802-12

- UZPp 02.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”.
- UZPp 02.02 “Desarrollo del Este – Los Cerros”
- El Cañaveral

- El referido estudio contemplara, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas. En caso de modificación del diseño del tanque de tormentas, deberá recalcularse los caudales en el arroyo de los Migueles, el encauzamiento y las obras de drenaje transversal.

- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que sea capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

- En la situación preoperacional, y según estimaciones previas, el caudal circulante por el arroyo de Los Migueles correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años a su paso por la carretera M-50 asciende a 50 m^3/s, lo que supondría que el encauzamiento tendría capacidad de desagüe suficiente, considerando incluso la acequia del Prado de los Migueles.

- Sin embargo, para la situación post operacional, y considerando el máximo vertido que puede producir el tanque de tormentas en ejecución, el caudal estimado previamente para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años nos puede ascender hasta los 84 m^3/s, lo que supone que los tramos de encauzamiento existentes hasta la A-3, así como las obras de paso situadas bajo la Canada Real y la autovía A-3, no dispongan de capacidad de desagüe suficiente.

- Dicho estudio deberá incluir las soluciones constructivas adecuadas a cada etapa del desarrollo de los sectores implicados, considerando siempre que, según el criterio de este Organismo, dichas soluciones deberán ser capaces de desaguar los caudales circulantes para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, en situación postoperacional.

Con respecto al afluente del arroyo de los Migueles, denominado arroyo de la Marañosa, así como para la cabecera del arroyo de Ahijones, se reitera que el criterio de este Organismo es el de respetar el drenaje natural de las aguas, lo que supone en este caso reconstruir el cauce a partir del terreno modificado para facilitar la evacuación de las escorrentías que se produzcan en el interior del ámbito de actuación del sector "UZP.02.04 Desarrollo del Este - Los Berrocales" y el sector "UZP.02.03 Desarrollo del Este - Los Ahijones" respectivamente

Se recomiendan las siguientes buenas prácticas para evitar posibles episodios de contaminación en las operaciones de obra y tránsito de maquinaria:

- Ubicar el parque de maquinaria y las instalaciones auxiliares a las obras en las zonas en las que el acuífero presente una menor vulnerabilidad frente a la contaminación. Se deberán adoptar, además, todas las medidas necesarias para minimizar una posible contaminación de las aguas subterráneas derivadas de las operaciones en estas zonas.
- Utilizar agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas

BOCM-20130802-12

en el desarrollo propuesto.
- Mantener las áreas verdes con elementos que minimicen el riesgo de contaminación de los acuíferos.
- Verificar la estanqueidad de las redes de saneamiento para evitar filtraciones de elementos contaminantes.

Artículo 5.18.7. Geología y geomorfología

Con objeto de minimizar la afección sobre la geología y geomorfología del ámbito, durante la fase de obra, una vez definidas las ocupaciones de terreno precisas para la ejecución de los desarrollos propuestos, se recomienda su balizamiento, de forma que el movimiento quede ceñido a la superficie autorizada. Es conveniente no salir del perímetro delimitado, procediendo a un estricto control y vigilancia de la ocupación del suelo.

Artículo 5.18.8.- Protección del patrimonio

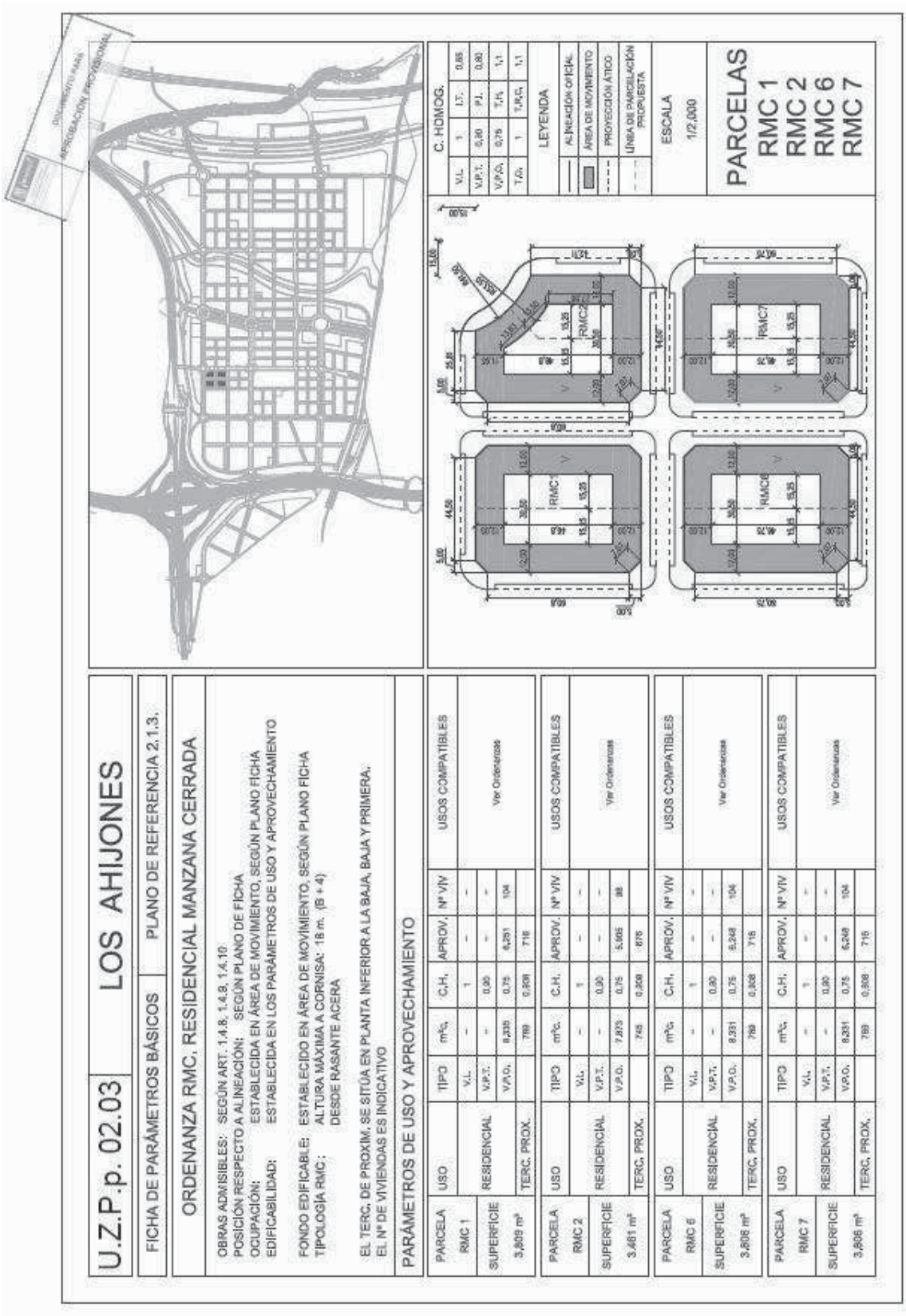
Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio se deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:
- Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de este área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPH.
- Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el Art. 4.2.10. de las NNUU del PGOUM97. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto
- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en la carpeta específica del ámbito se indicará que se deberá estudiar la implantación, en las Áreas de Equipamiento de este ámbito o del UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales, de un Centro Común de Interpretación y Divulgación del Patrimonio Histórico que haya sido documentado e investigado en los procesos arqueológicos llevados a cabo.

Artículo 5.18.9 Vigilancia Ambiental

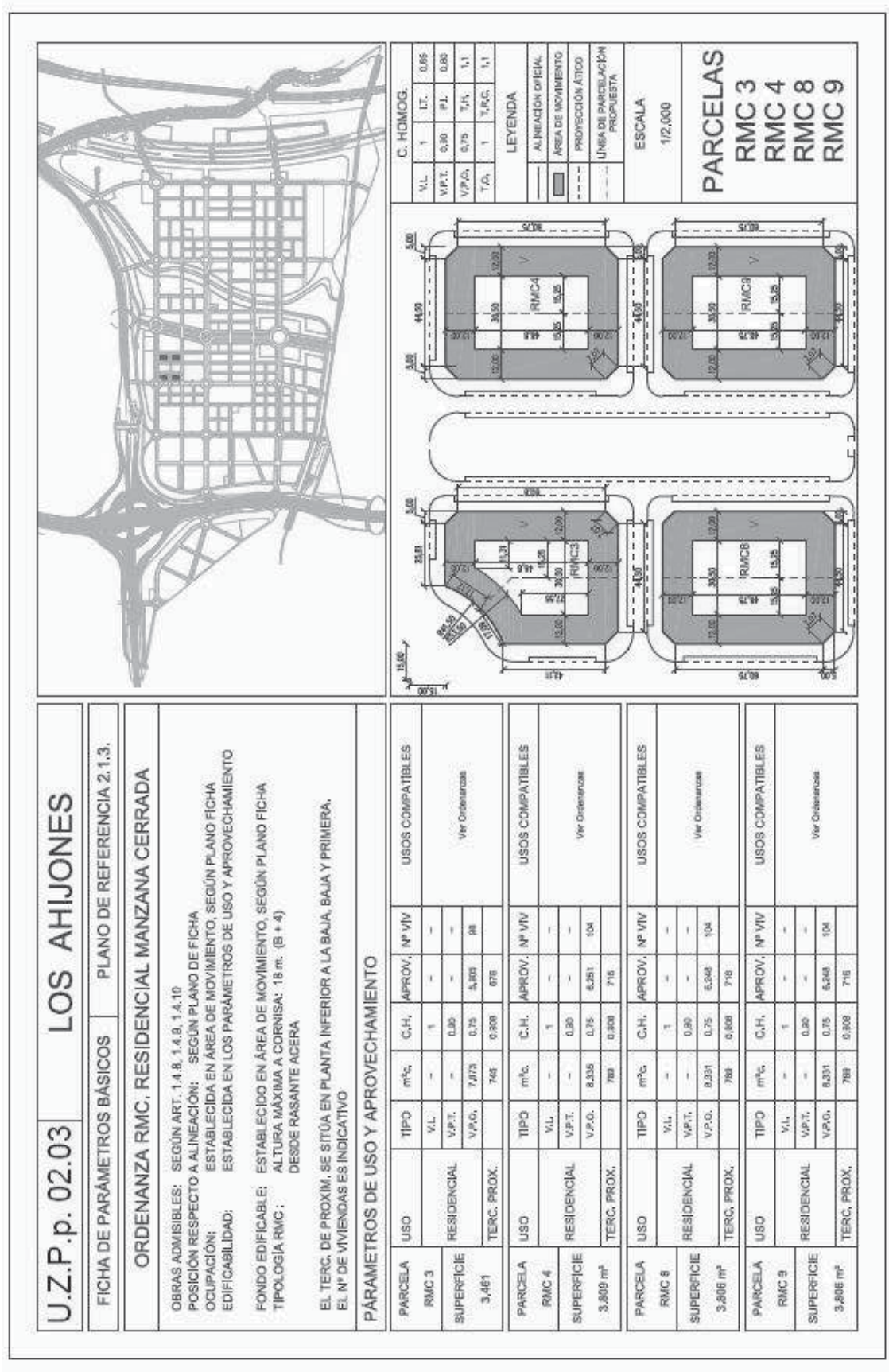
Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

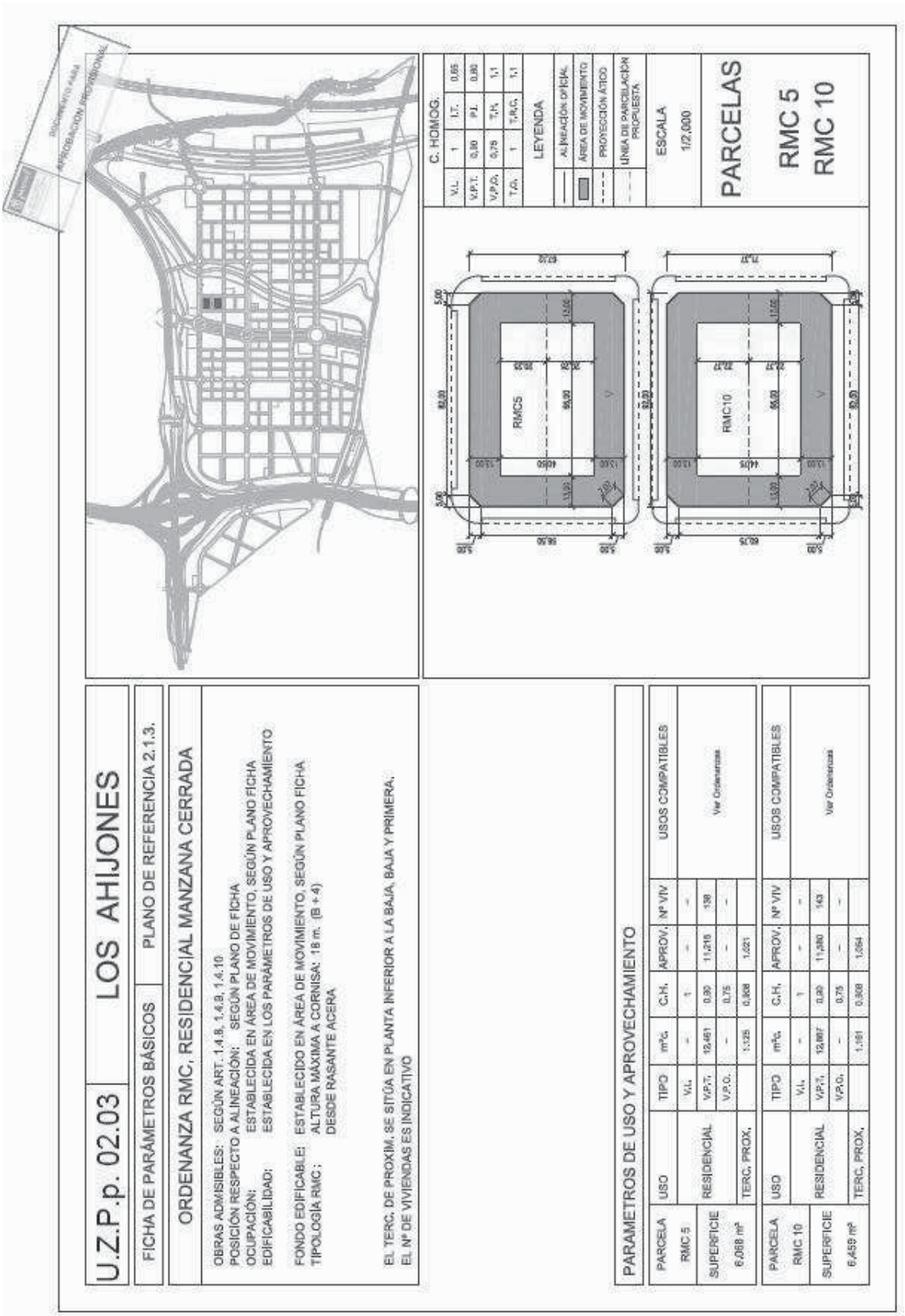
BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12

U.Z.P.p. 02.03 LOS AHIJONES

FICHA DE PARÁMETROS BÁSICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.3.

ORDENANZA RMC, RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

OBRAS ADMISIBLES: SEGÚN ART. 1.4.8, 1.4.9, 1.4.10
POSICIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACIÓN: ESTABLECIDA EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: ESTABLECIDO EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
TIPOLOGÍA RMC: ALTURA MÁXIMA A CORNISA: 18 m. (B + 4)
DESDE RASANTE ACERA

EL TERC. DE PROXIM. SE SITÚA EN PLANTA INFERIOR A LA BAJA, BAJA Y PRIMERA.
EL Nº DE VIVIENDAS ES INDICATIVO

PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

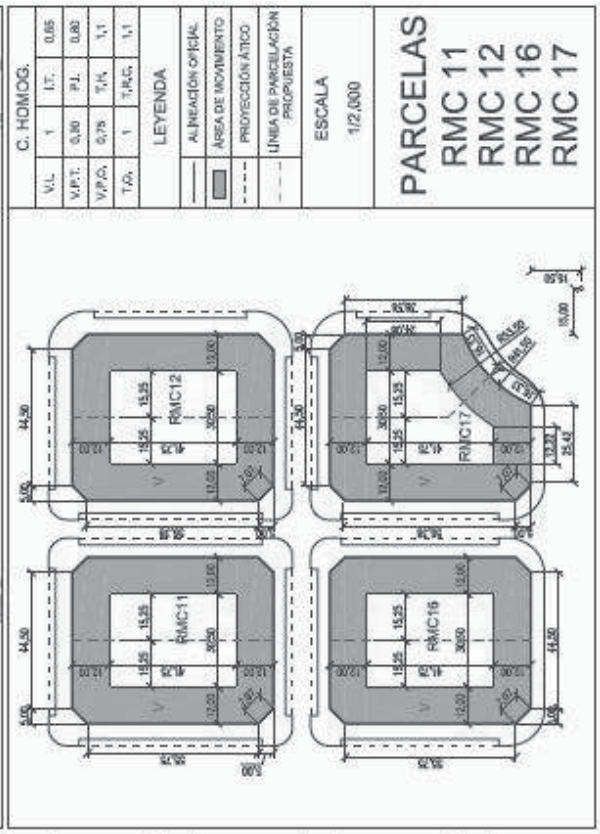
PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 11		V.L.	-	1	-	-	
SUPERFICIE	RESIDENCIAL	V.P.T.	8.295	0,90	7.466	92	Ver Ordenanzas
3.533		V.P.O.	-	0,75	-	-	
	TERC. PROX.		749	0,808	680		

PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 12		V.L.	-	1	-	-	
SUPERFICIE	RESIDENCIAL	V.P.T.	8.295	0,90	7.466	92	Ver Ordenanzas
3.533 m²		V.P.O.	-	0,75	-	-	
	TERC. PROX.		749	0,808	680		

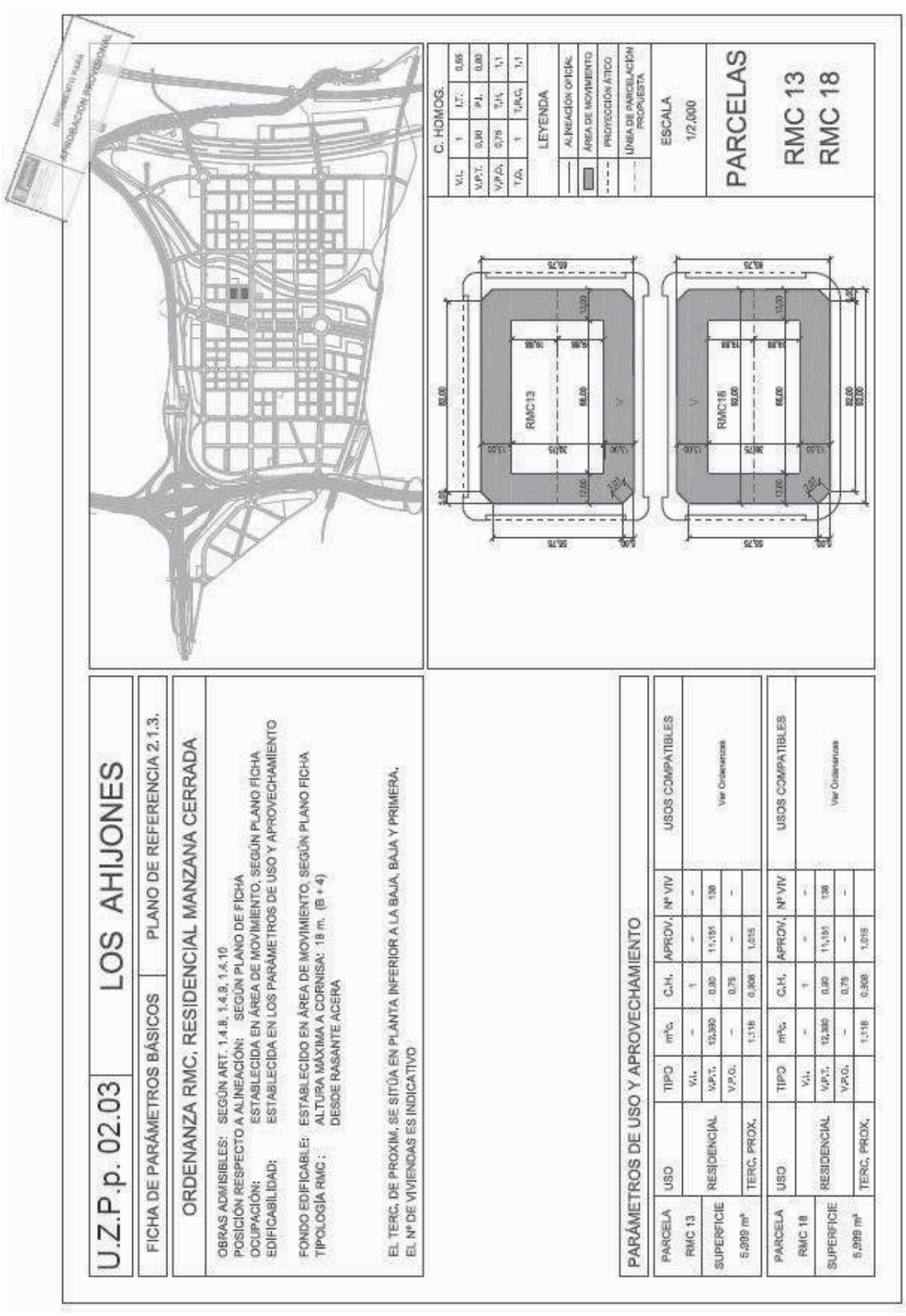
PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 16		V.L.	7.319	1	7.913	79	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE	RESIDENCIAL	V.P.T.	-	0,90	-	-	
3.533 m²		V.P.O.	-	0,75	-	-	
	TERC. PROX.		749	0,808	680		

PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 17		V.L.	7.481	1	7.481	75	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE	RESIDENCIAL	V.P.T.	-	0,90	-	-	
3.221 m²		V.P.O.	-	0,75	-	-	
	TERC. PROX.		707	0,908	642		

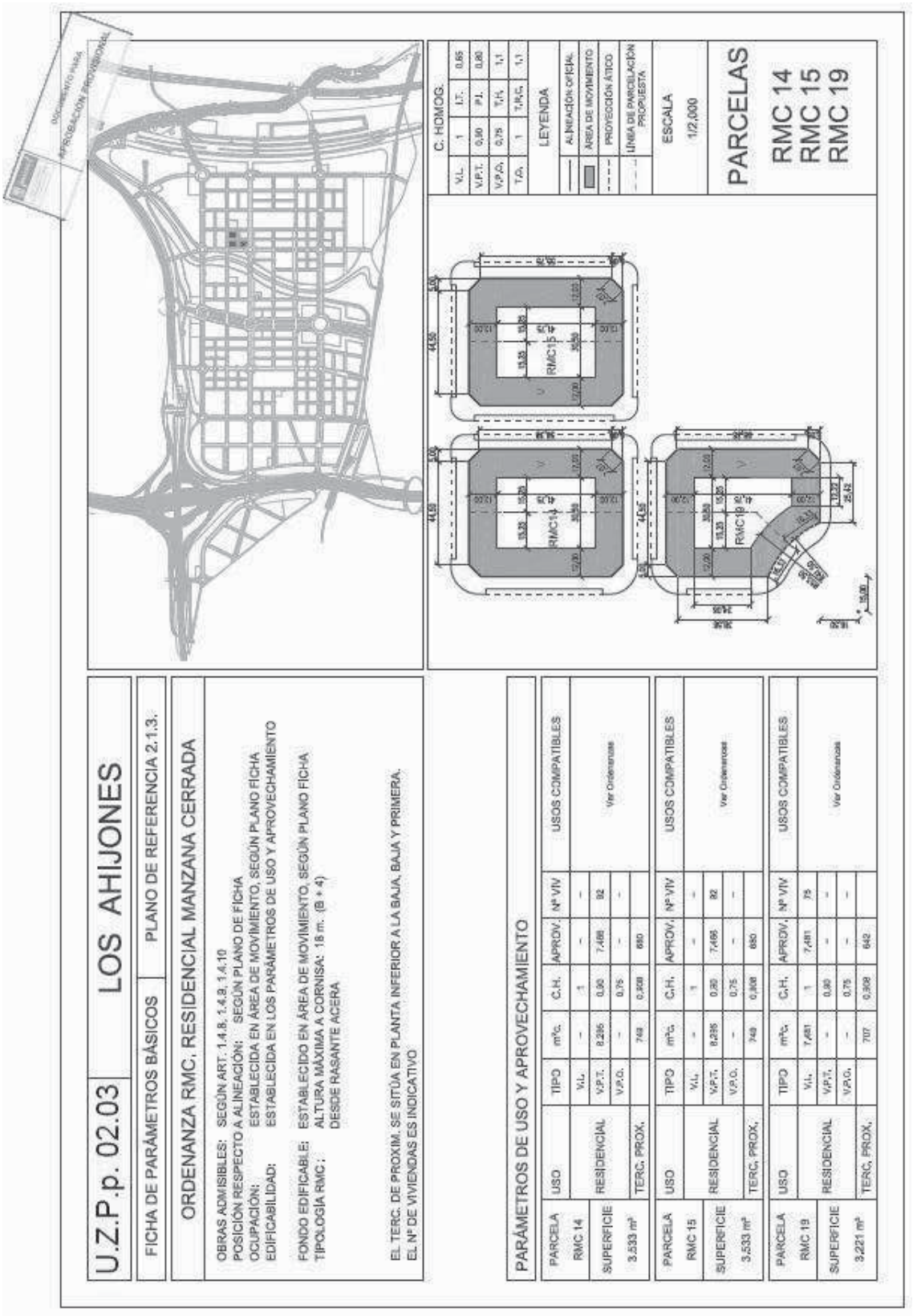




BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12

U.Z.P.p 02.03

U.Z.P.p 02.03 LOS AHIJONES

FICHA DE PARÁMETROS BÁSICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.3.

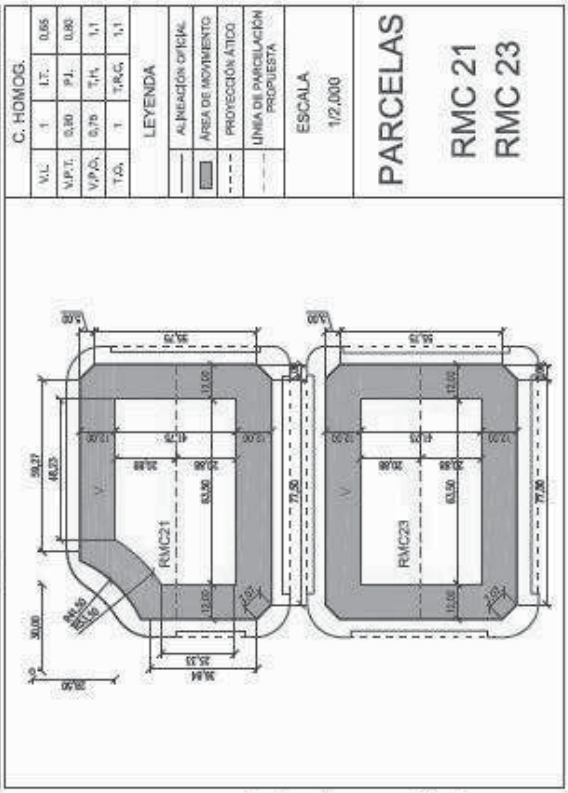
ORDENANZA RMC, RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

OBRAS ADMISIBLES: SEGÚN ART. 1.4.8, 1.4.9, 1.4.10
POSICIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACIÓN: ESTABLECIDA EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: ESTABLECIDO EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
TIPOLOGÍA RMC : ALTURA MÁXIMA A CORNISA: 18 m. (B + 4)
DESDE RASANTE ACERA

EL TERC. DE PROXIM. SE SITÚA EN PLANTA INFERIOR A LA BAJA, BAJA Y PRIMERA.
EL Nº DE VIVIENDAS ES INDICATIVO



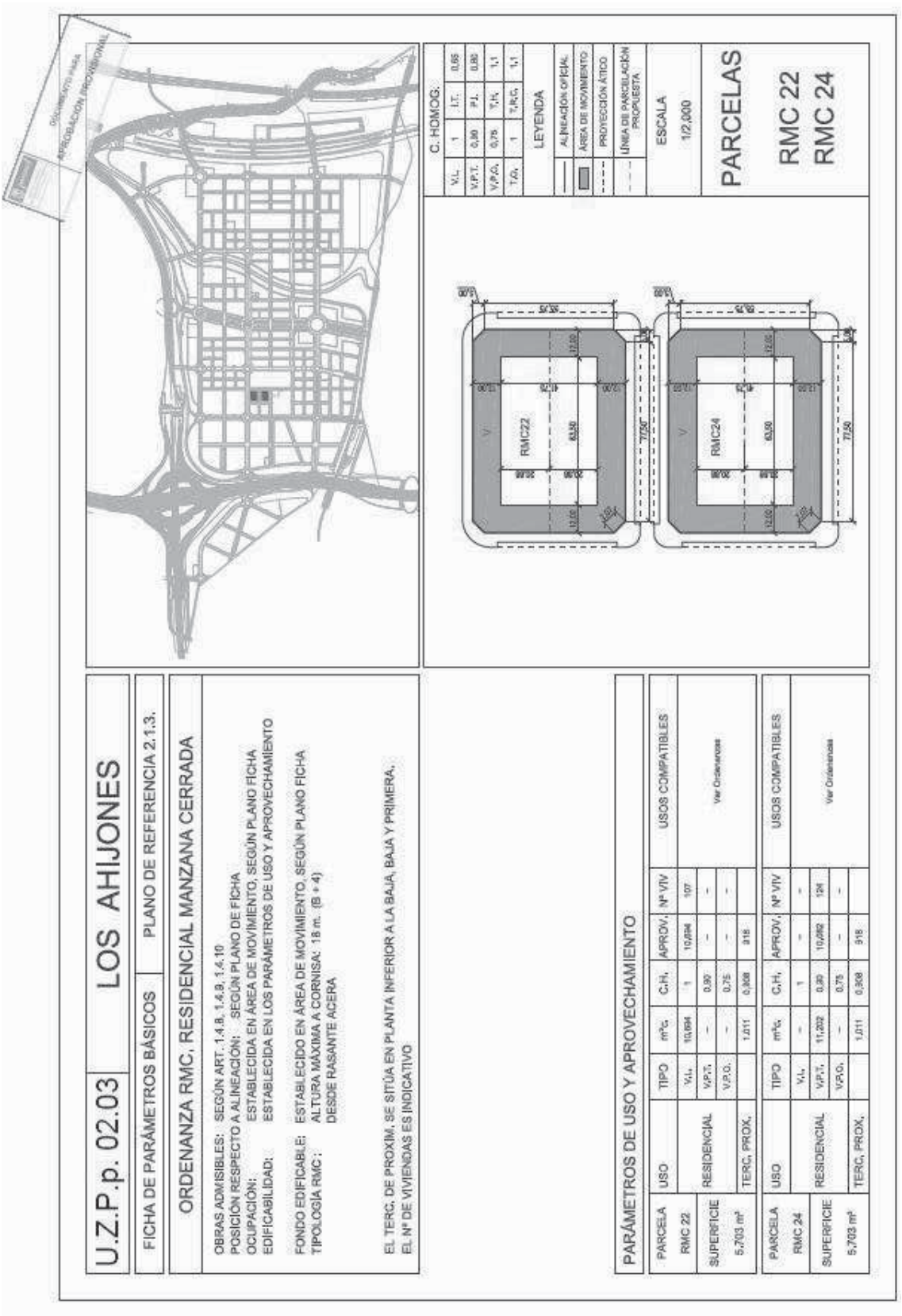


PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

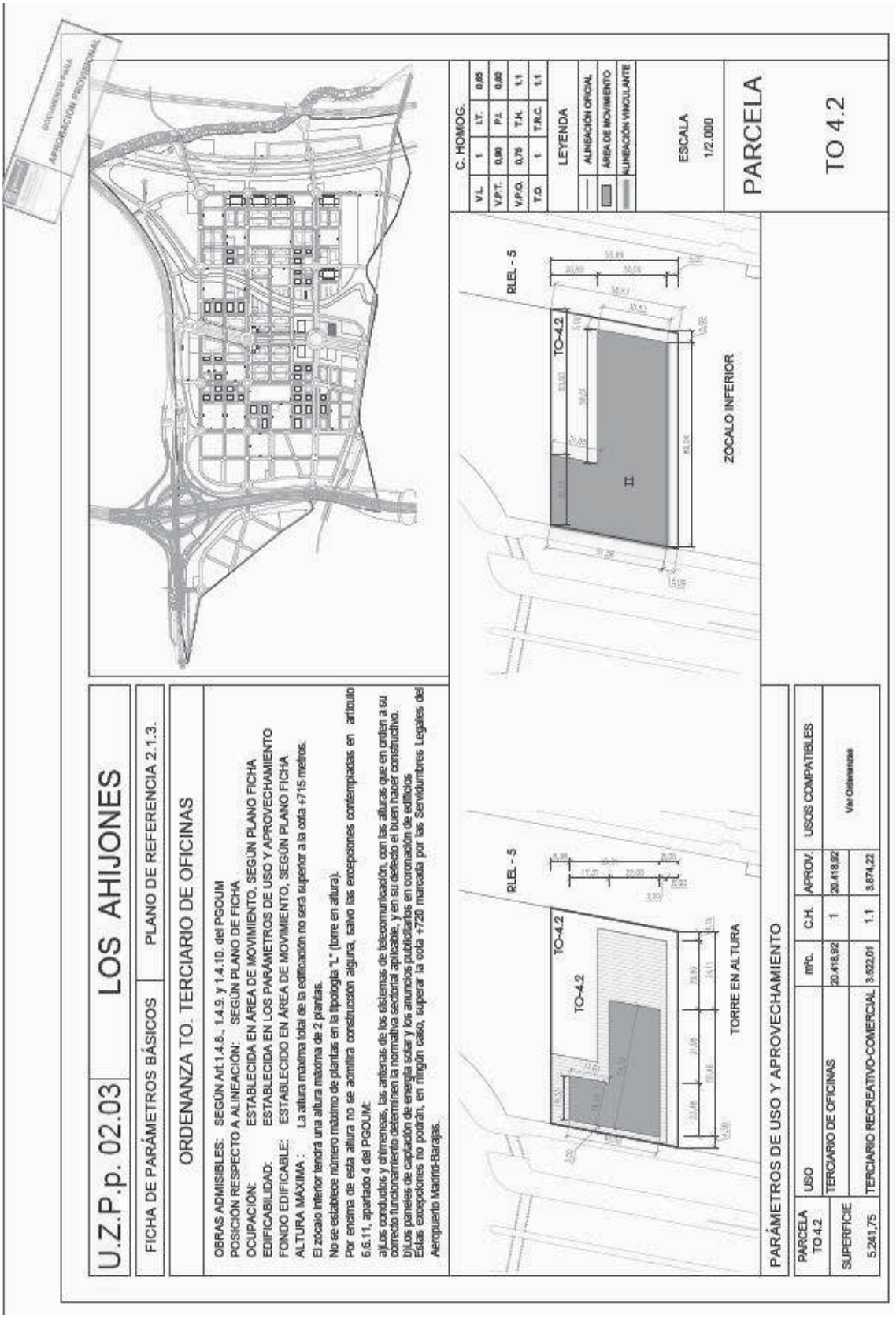
PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 21	RESIDENCIAL	V.L.	-	1	-	-	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE		V.P.T.	-	0,80	-	-	
5.455 m²		V.P.O.	10.236	0,75	7.722	129	
	TERC. PROX.		975	0,308	885		

PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 23	RESIDENCIAL	V.L.	-	1	-	-	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE		V.P.T.	-	0,80	-	-	
5.703 m²		V.P.O.	10.693	0,75	8.013	134	
	TERC. PROX.		1.011	0,308	918		

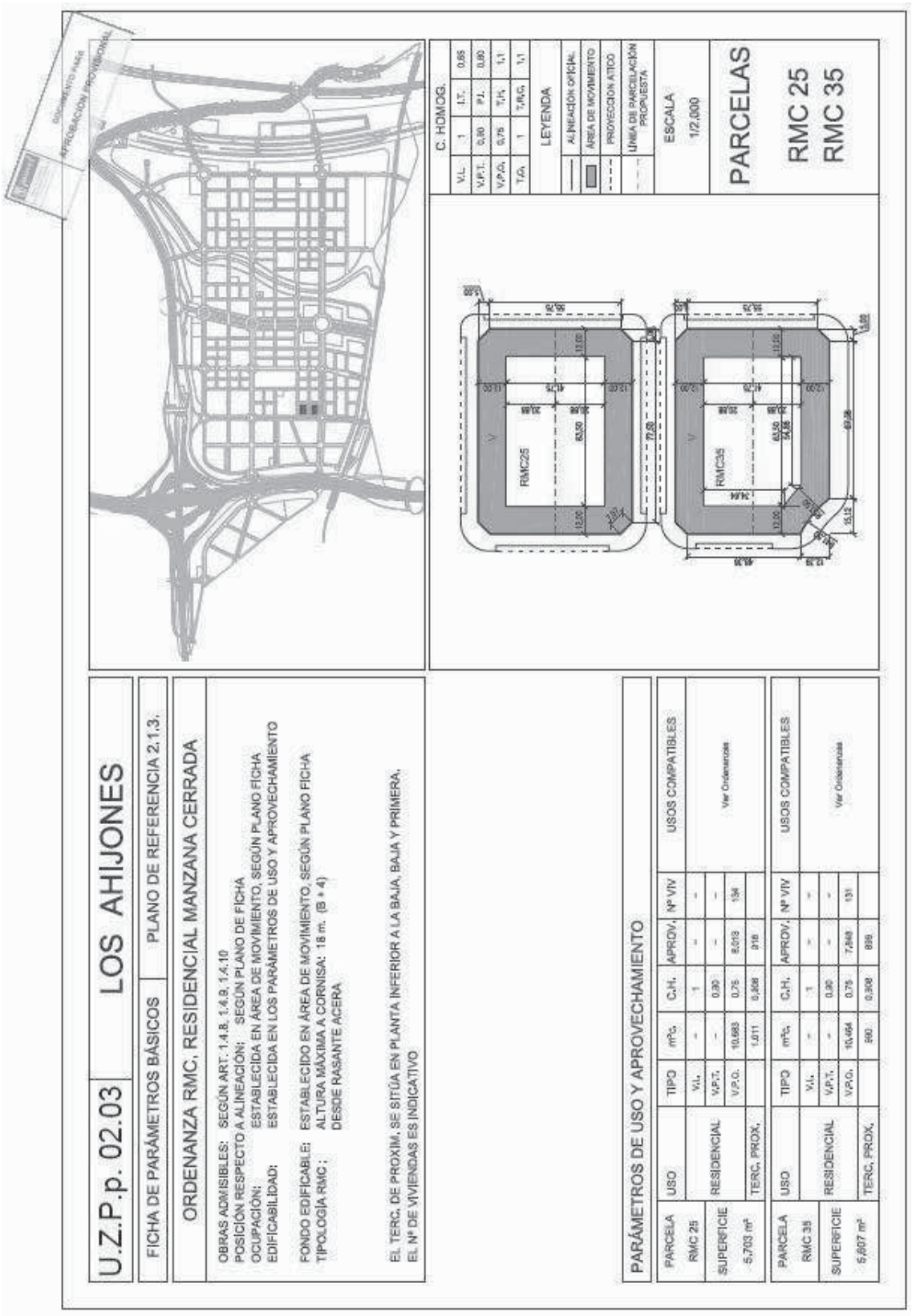
BOCM-20130802-12



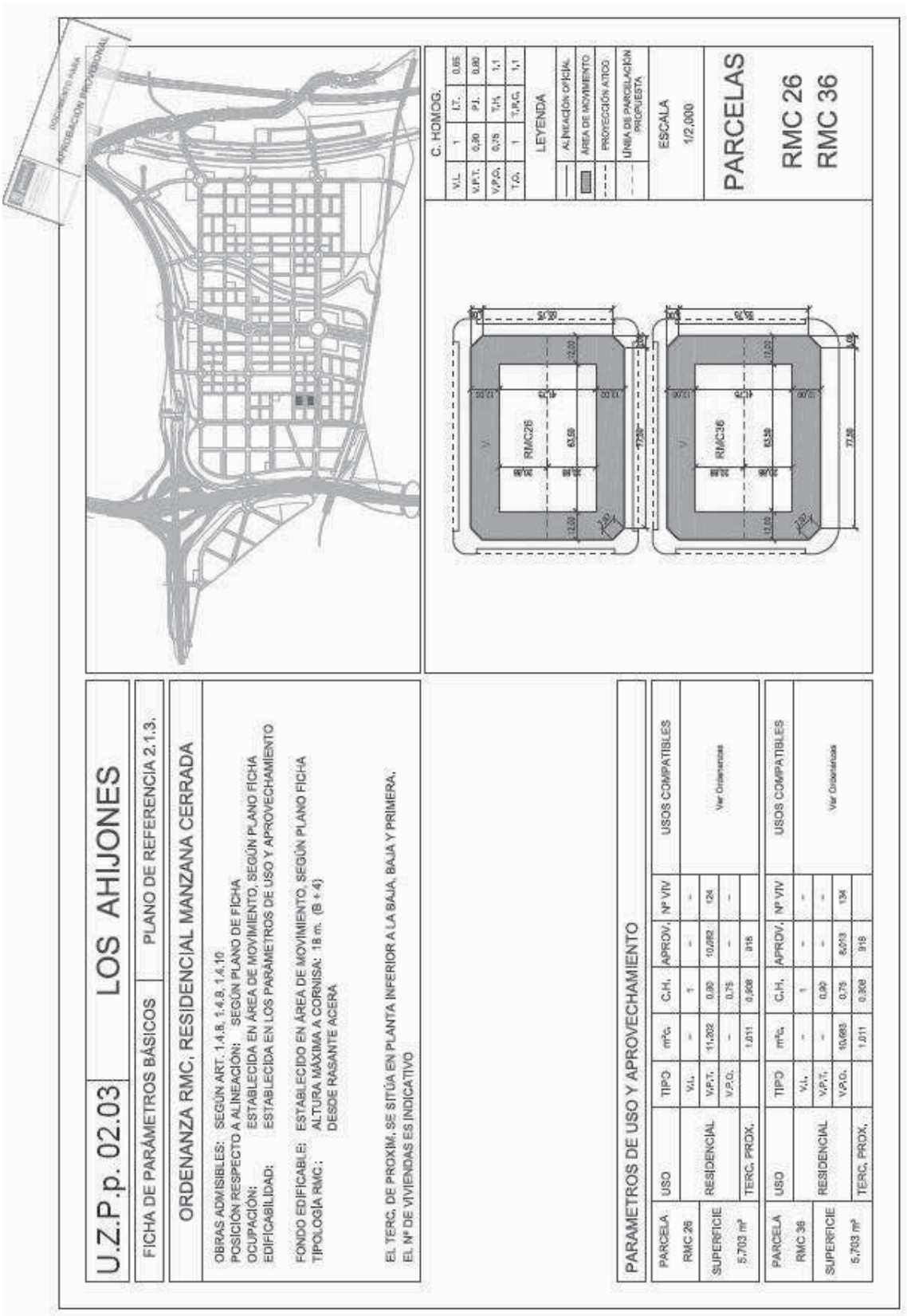
BOCM-20130802-12



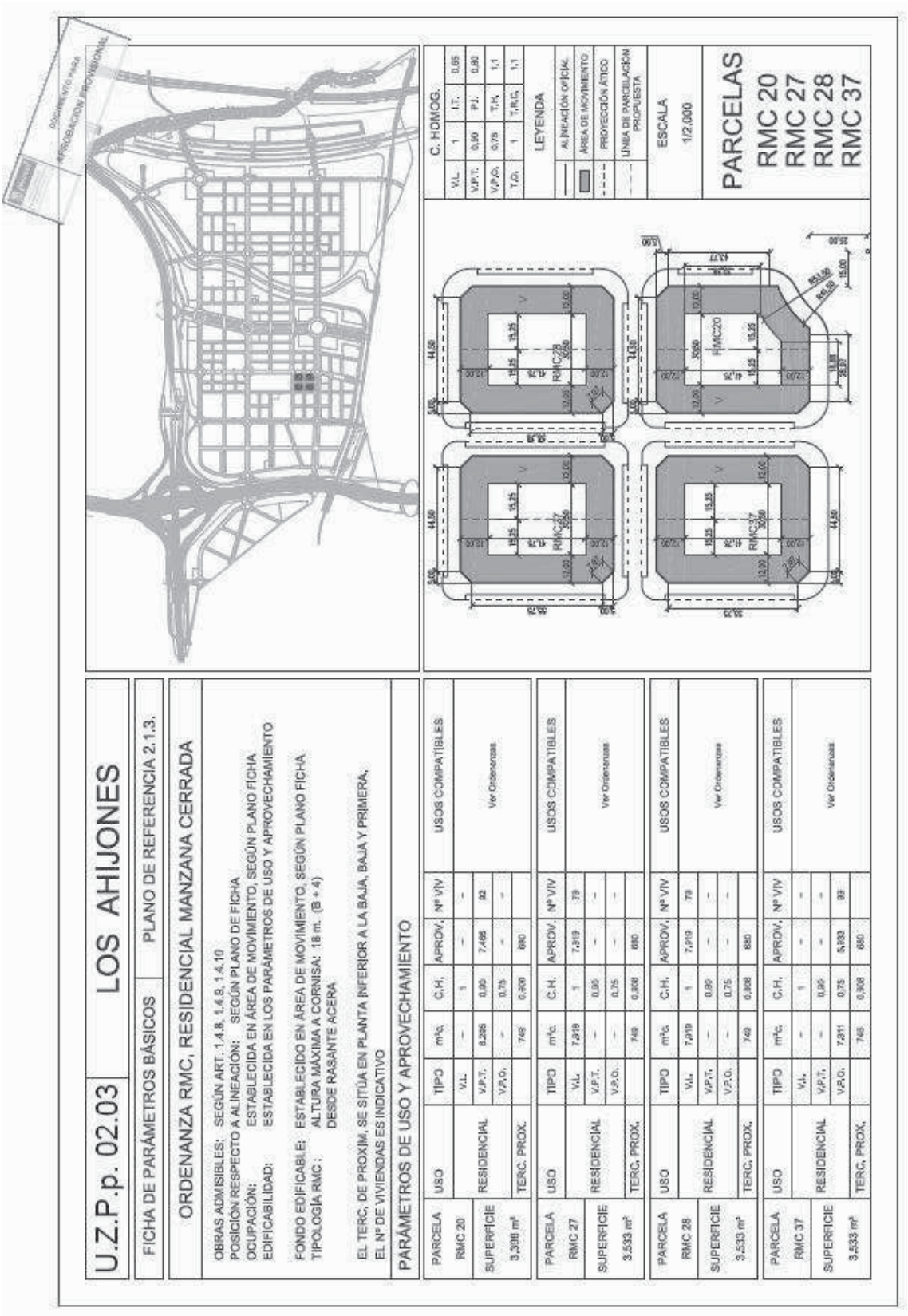
BOCM-20130802-12



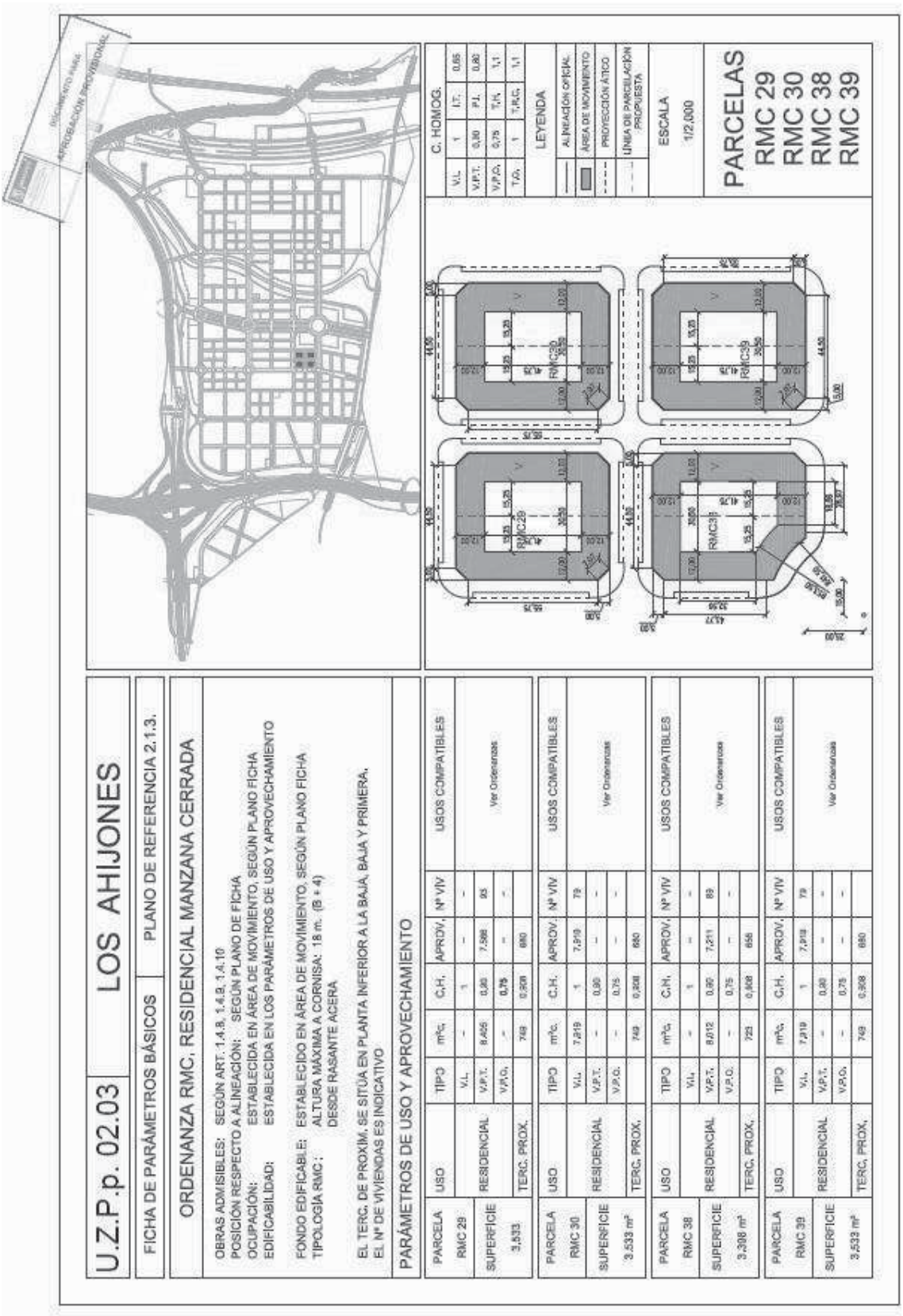
BOCM-20130802-12



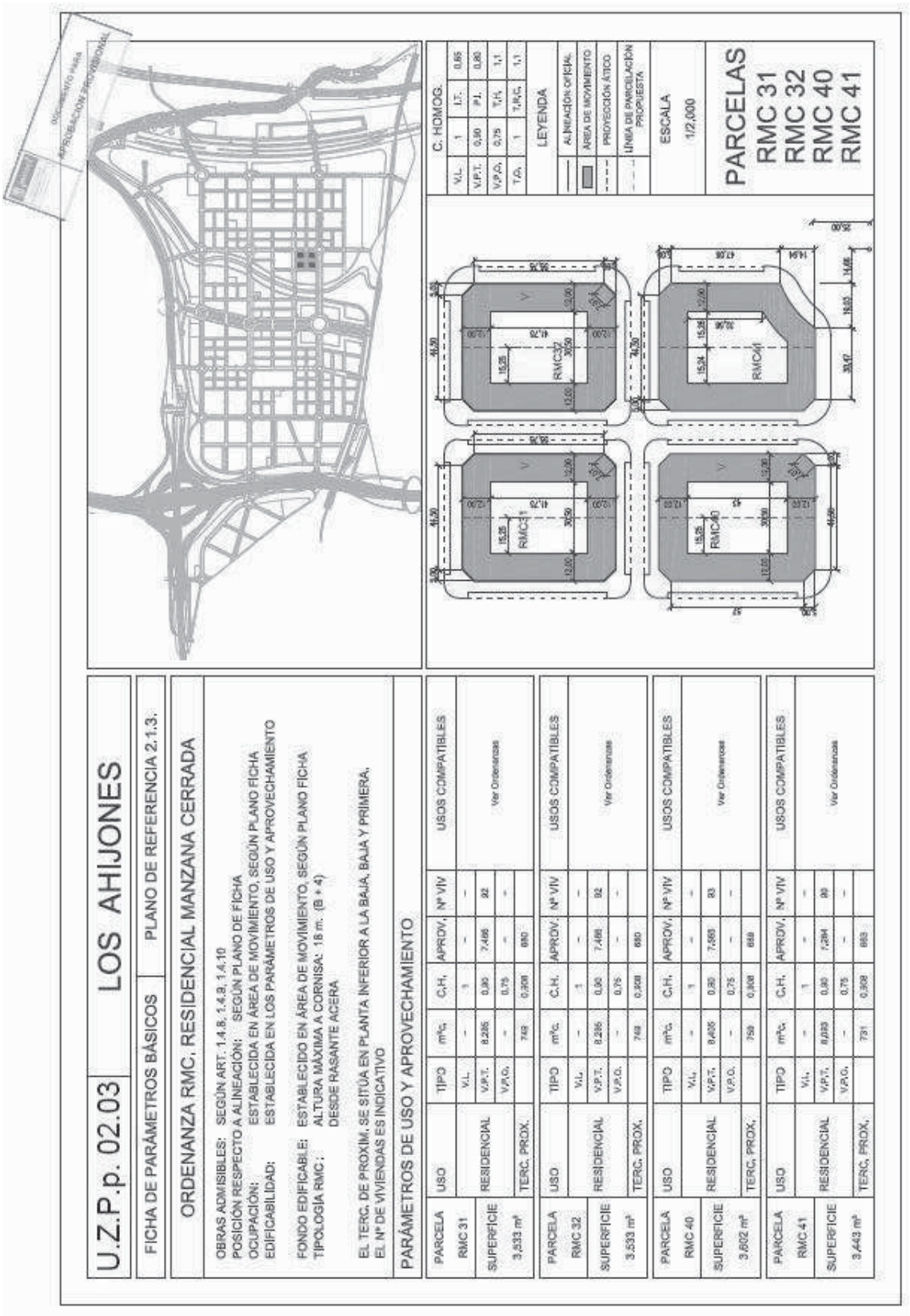
BOCM-20130802-12



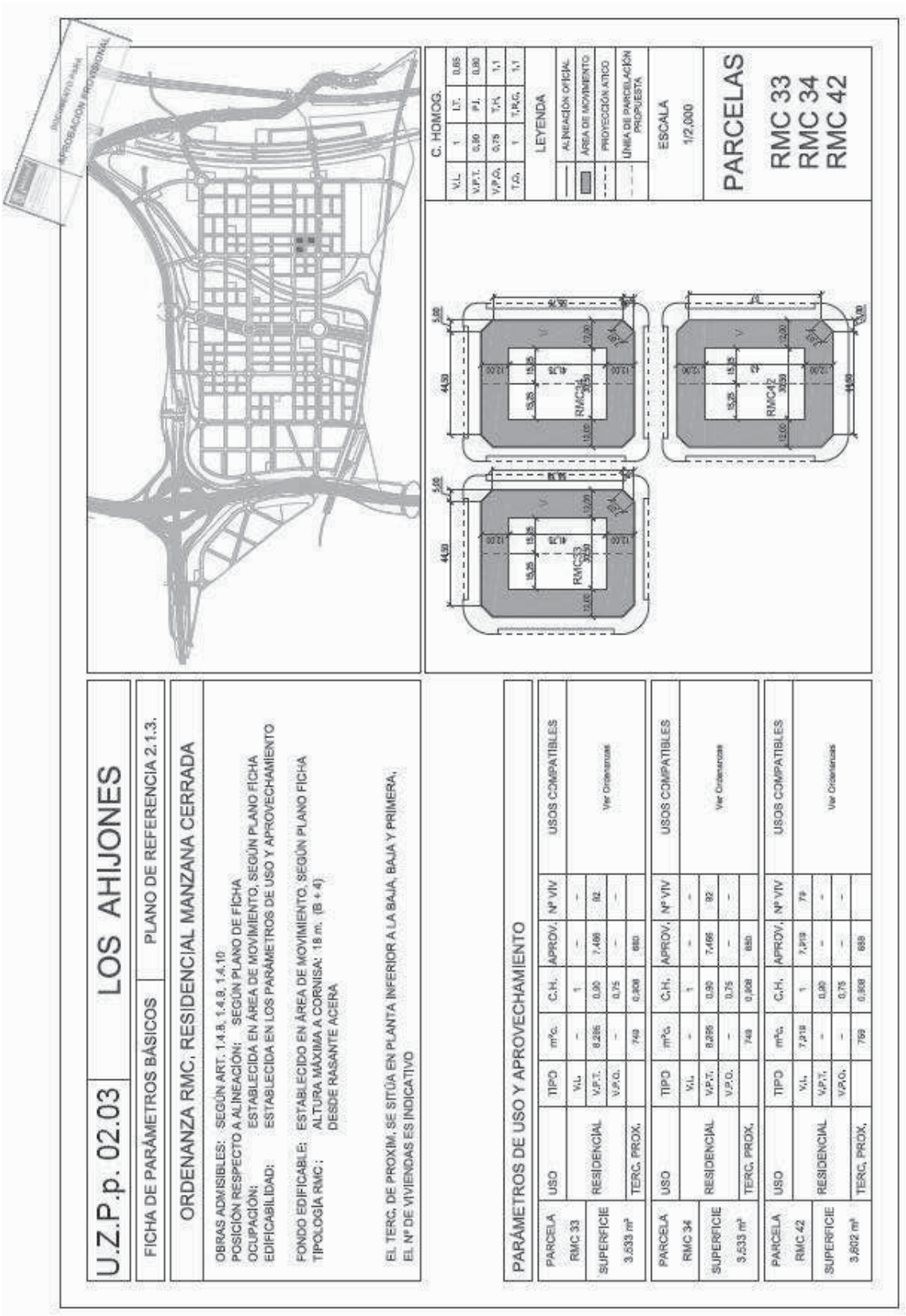
BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



BOCM-20130802-12



U.Z.P.p. 02.03 LOS AHIJONES

FICHA DE PARÁMETROS BÁSICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.3.

ORDENANZA RMC. RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

OBRAS ADMISIBLES: SEGÚN ART. 1.4.8, 1.4.9, 1.4.10
POSICIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACIÓN: ESTABLECIDA EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: ESTABLECIDO EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
TIPOLOGÍA RMC: ALTURA MÁXIMA A CORNISA: 18 m. (B + 4)
DESDE RASANTE ACERA

EL TERC. DE PROXIM. SE SITÚA EN PLANTA INFERIOR A LA BAJA, BAJA Y PRIMERA,
EL Nº DE VIVIENDAS ES INDICATIVO

PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 33	RESIDENCIAL	V.L.	–	1	–	–	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE 3.633 m²		V.P.T.	8.286	0,90	7.466	82	
		V.P.O.	–	0,75	–	–	
	TERC. PROX.		749	0,808	680		
PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 34	RESIDENCIAL	V.L.	–	1	–	–	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE 3.533 m²		V.P.T.	8.286	0,90	7.466	82	
		V.P.O.	–	0,75	–	–	
	TERC. PROX.		749	0,808	680		
PARCELA	USO	TIPO	m²c.	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPATIBLES
RMC 42	RESIDENCIAL	V.L.	7.218	1	7.218	79	Ver Ordenanzas
SUPERFICIE 3.602 m²		V.P.T.	–	0,90	–	–	
		V.P.O.	–	0,75	–	–	
	TERC. PROX.		769	0,808	688		

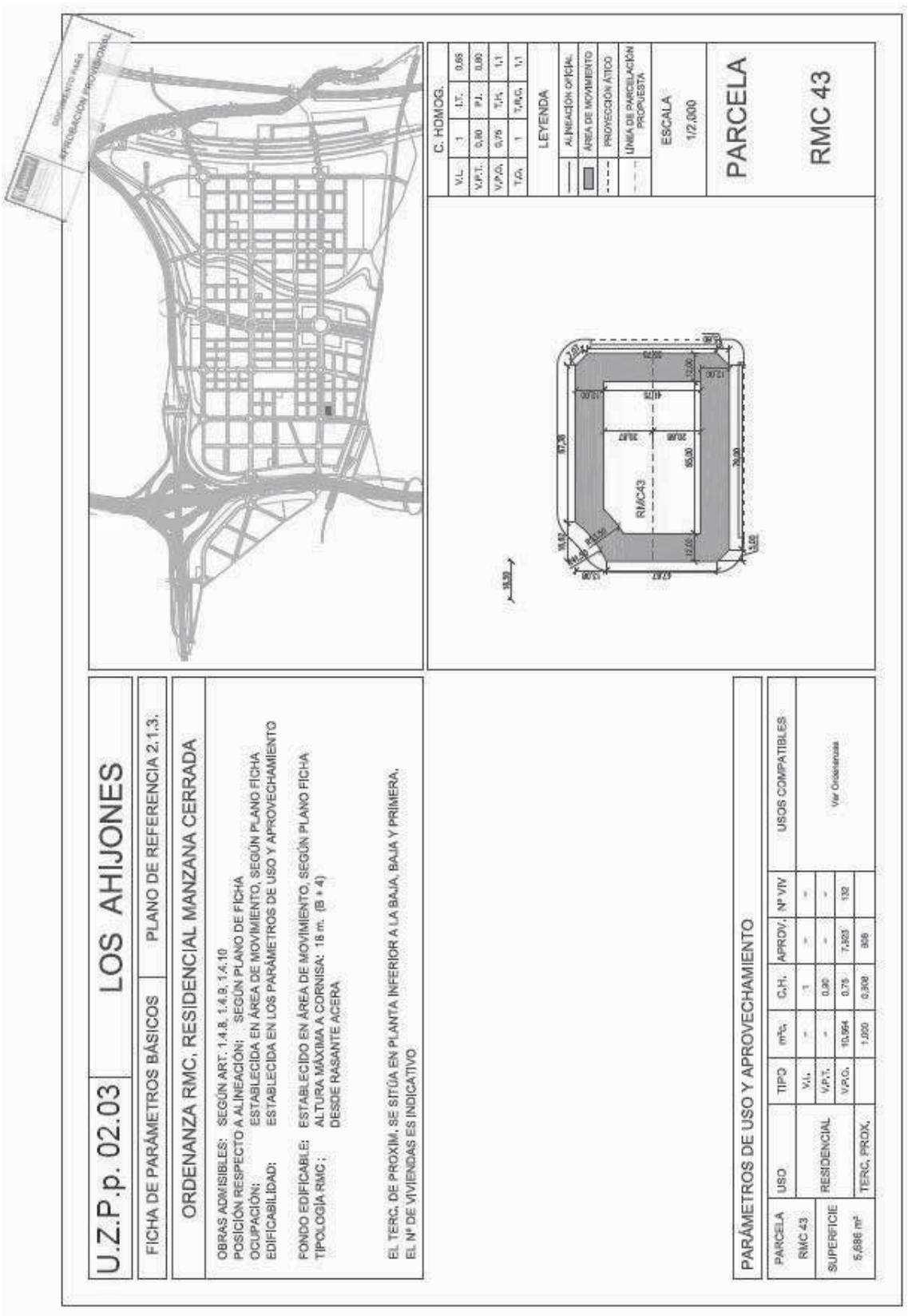
C. HOMOG.

V.L.	1	I.T.	0,65
V.P.T.	0,90	P.I.	0,80
V.P.O.	0,75	T.H.	1,1
T.O.	1	T.R.G.	1,1

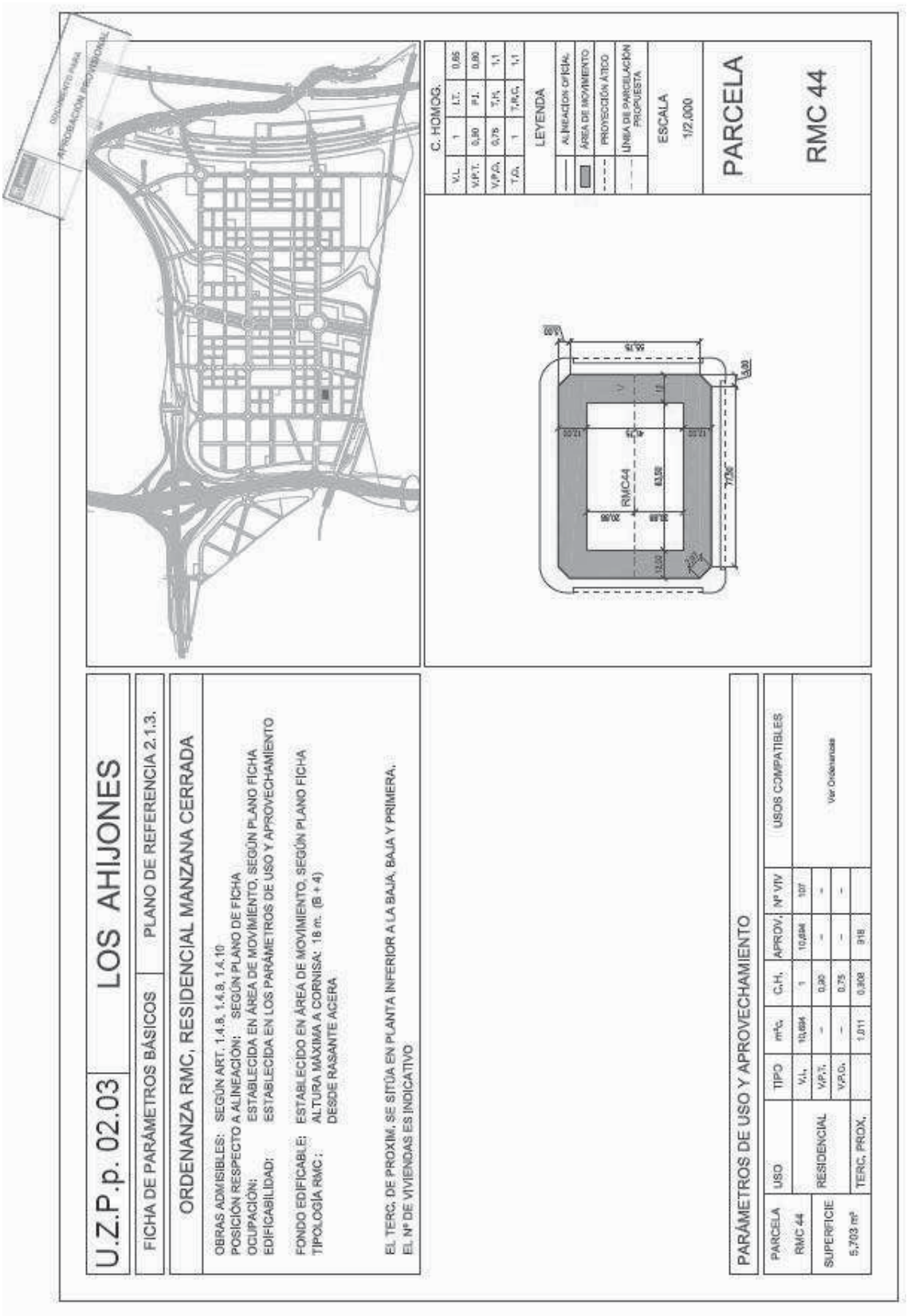
LEYENDA
ALINEACIÓN OFICIAL
ÁREA DE MOVIMIENTO
PROYECCIÓN ATICO
LÍNEA DE PARCELACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/2.000

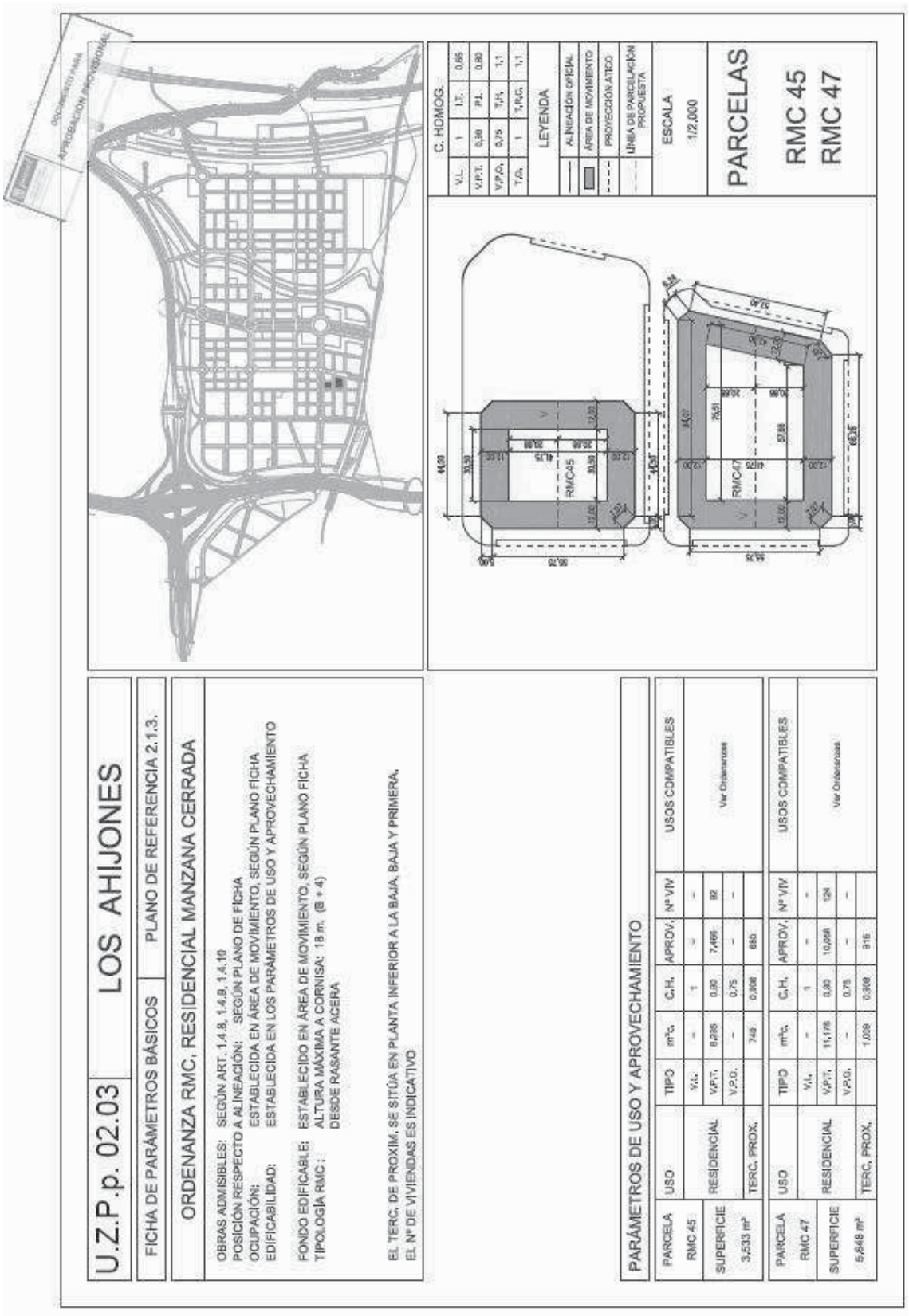
PARCELAS
RMC 33
RMC 34
RMC 42



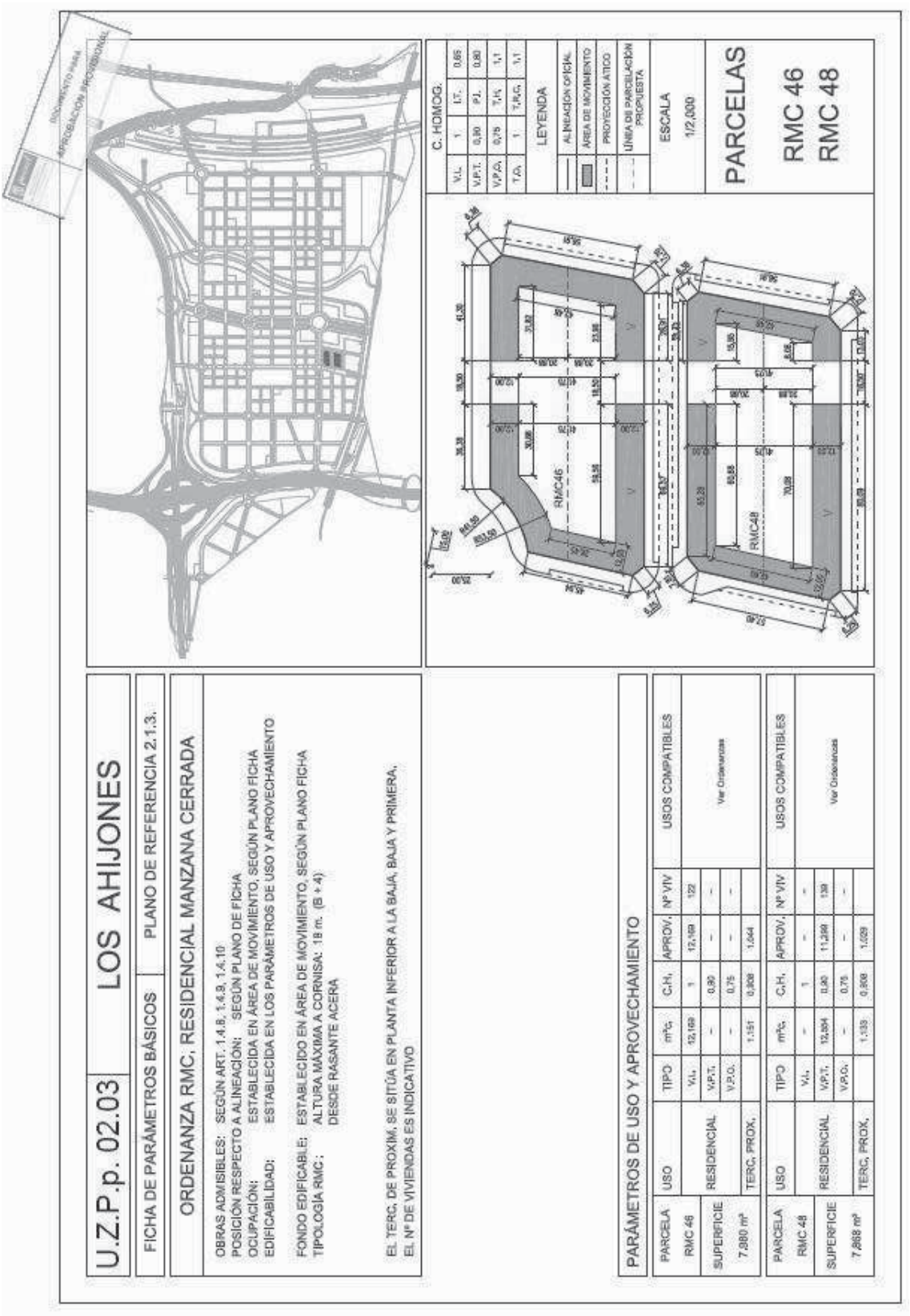
BOCM-20130802-12



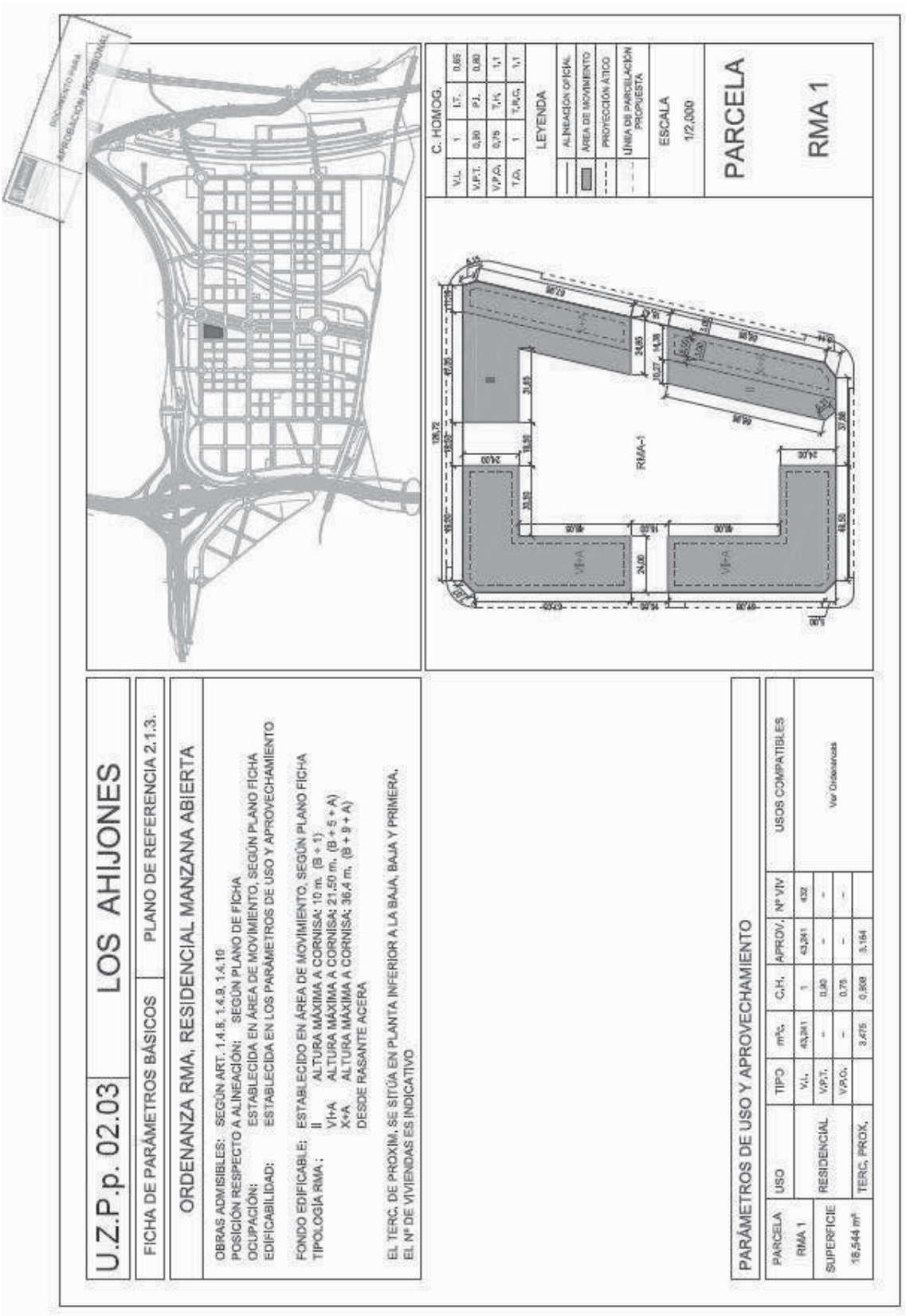
BOCM-20130802-12



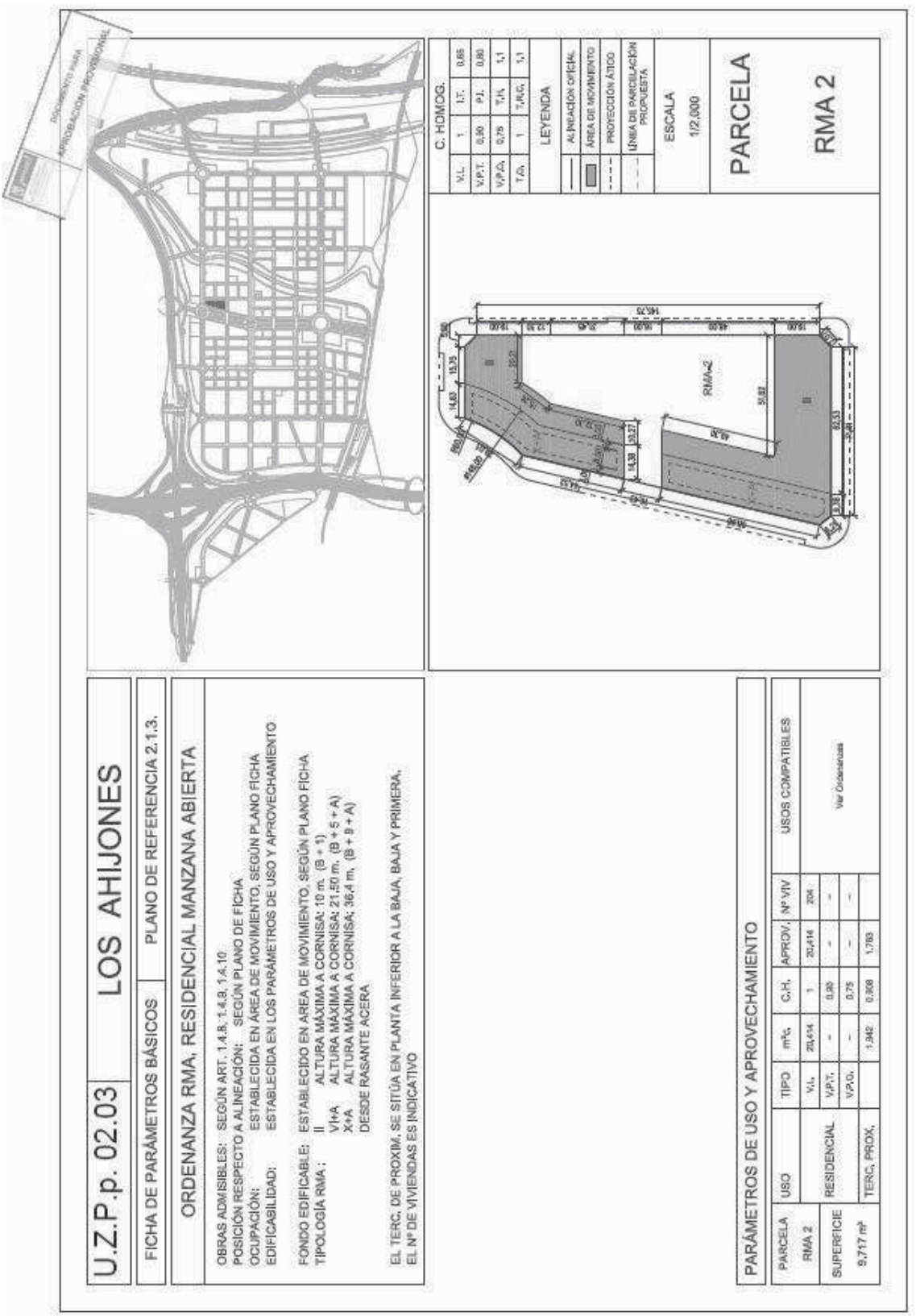
BOCM-20130802-12



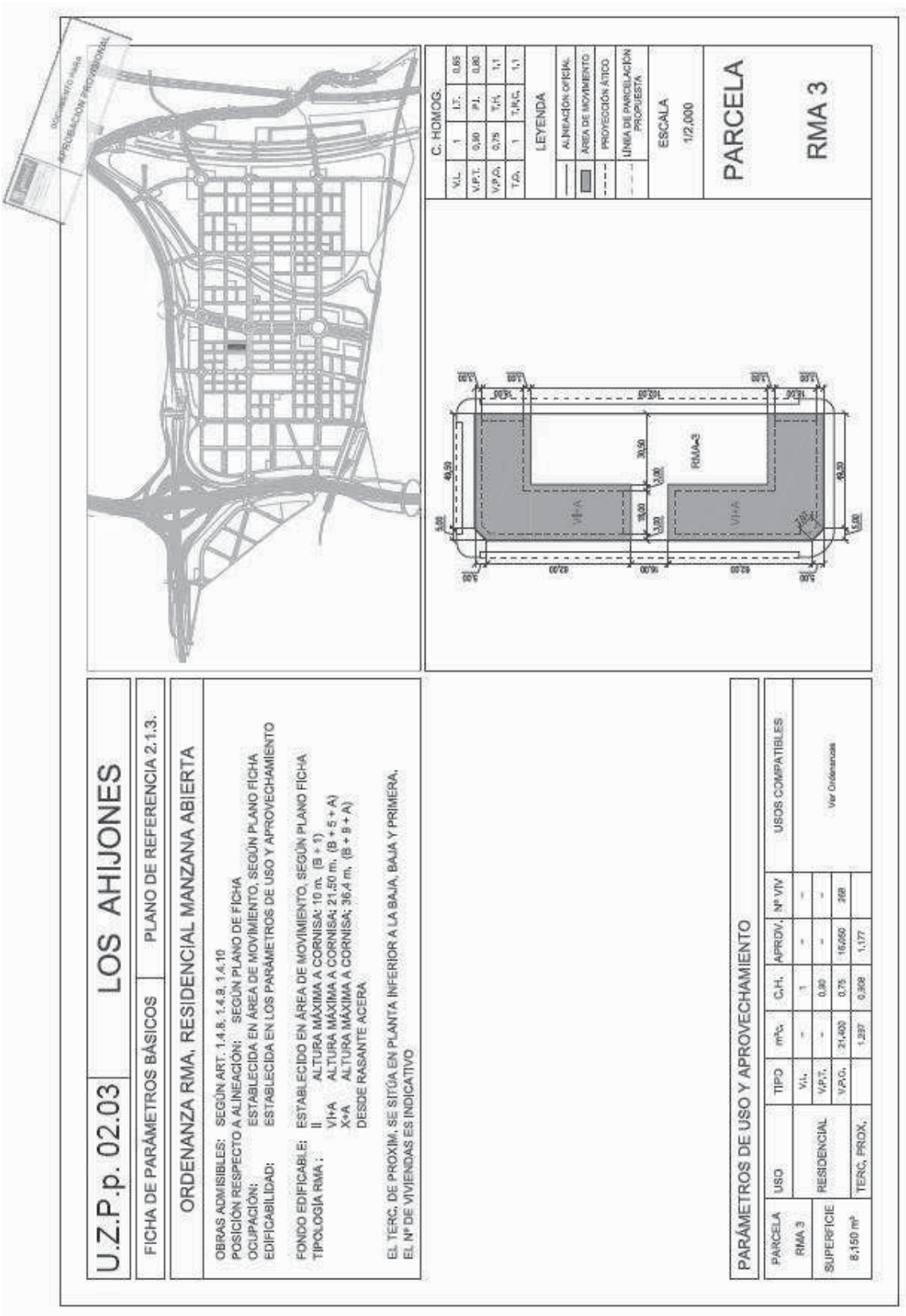
BOCM-20130802-12



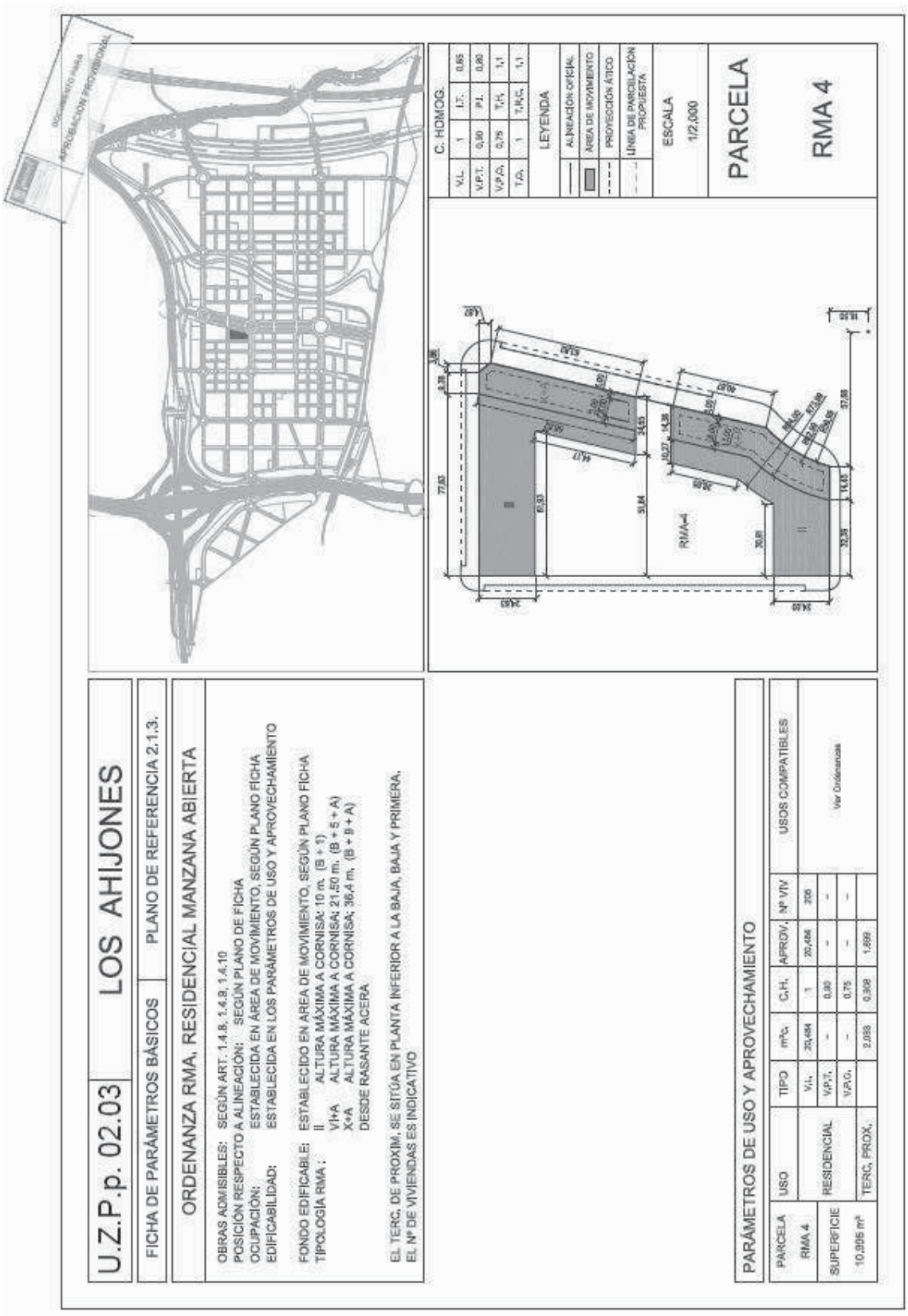
BOCM-20130802-12



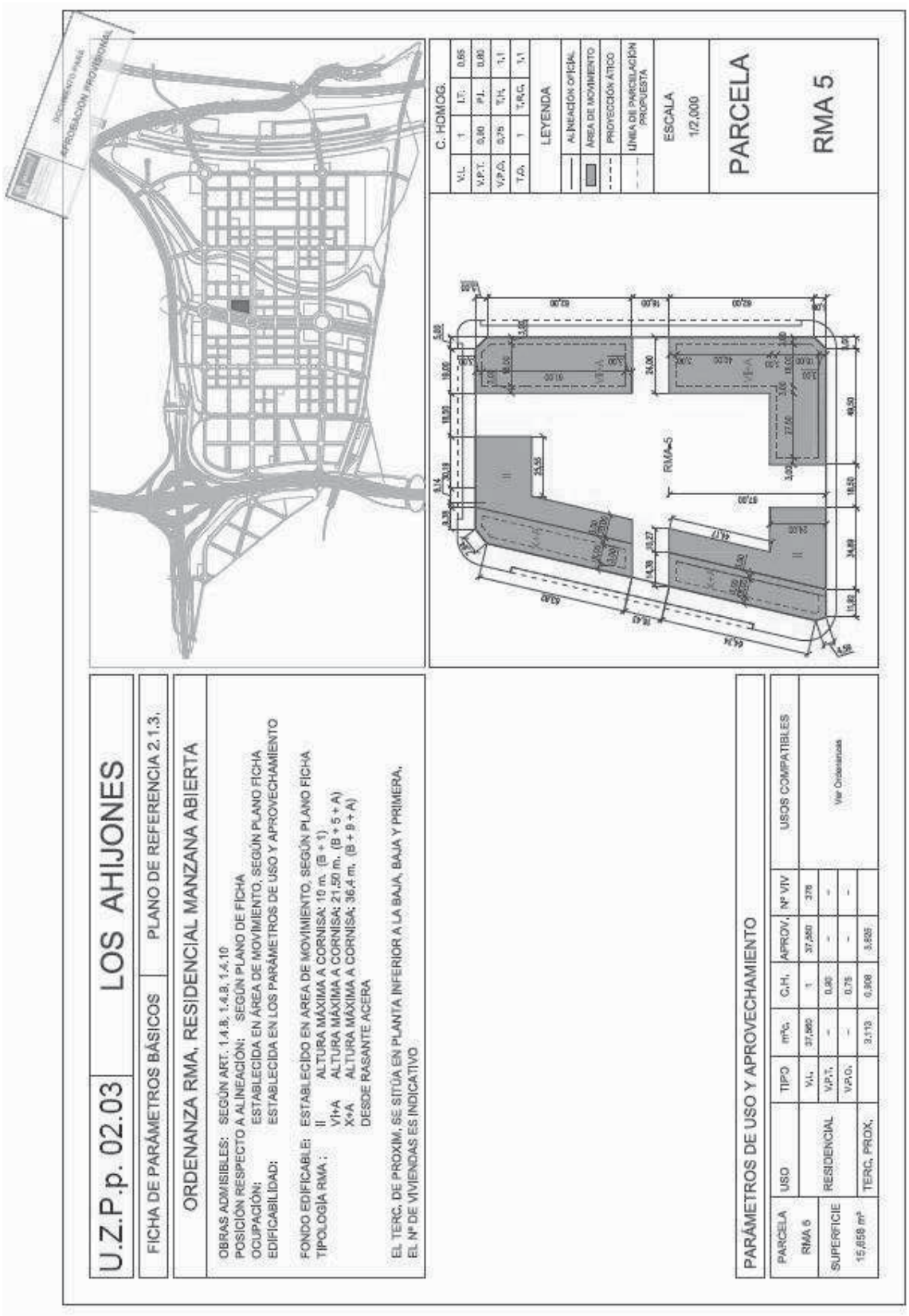
BOCM-20130802-12



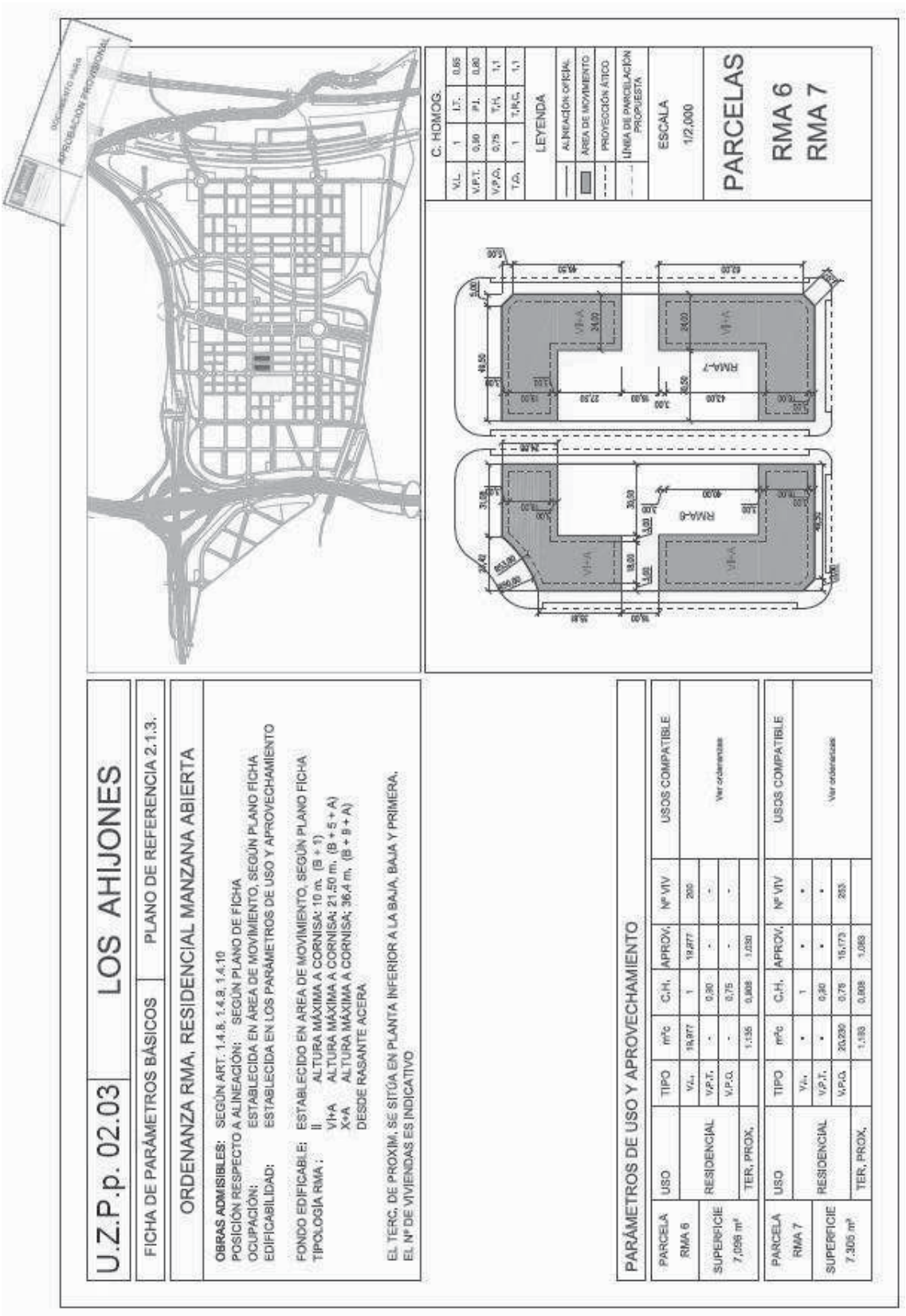
BOCM-20130802-12



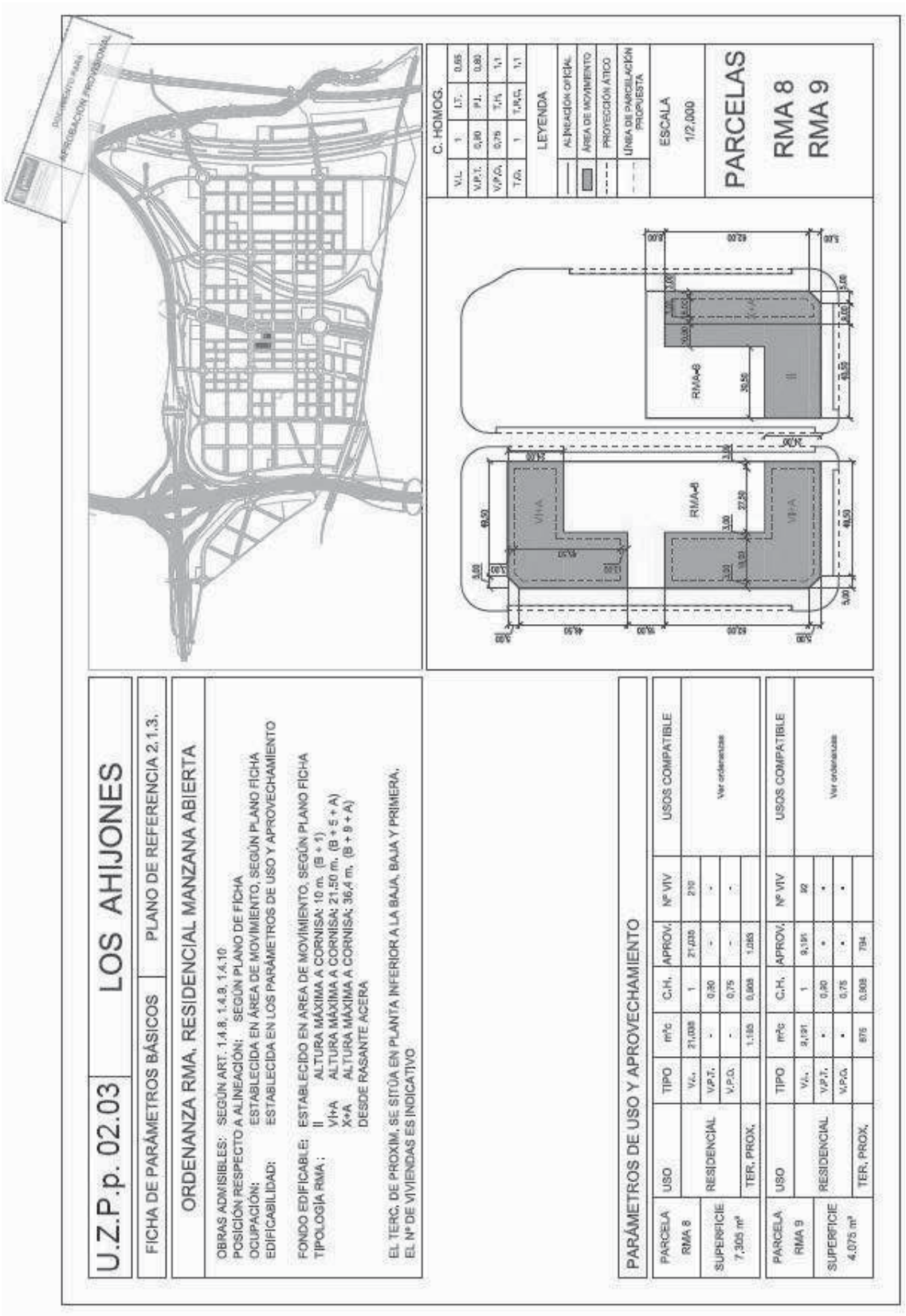
BOCM-20130802-12



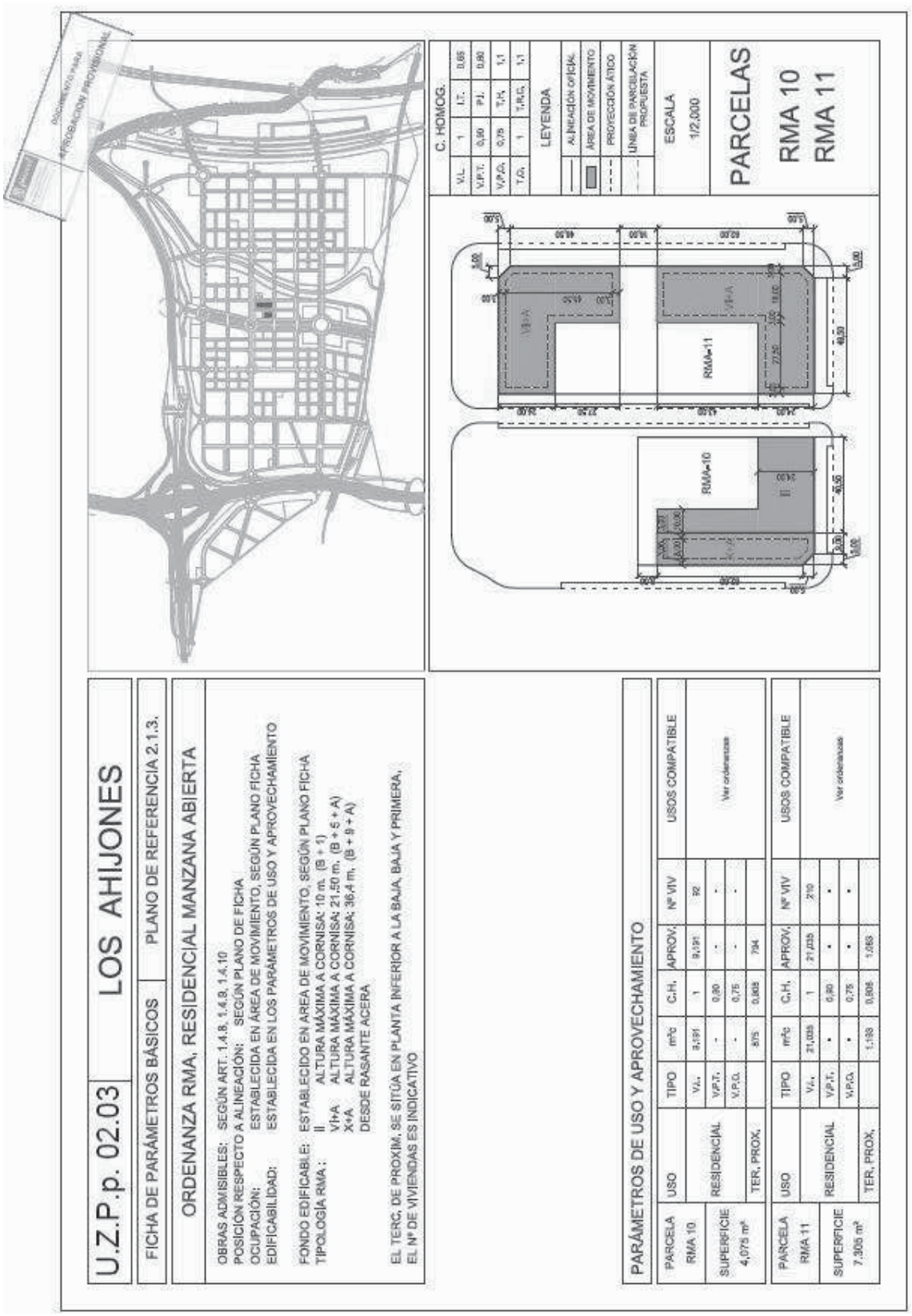
BOCM-20130802-12



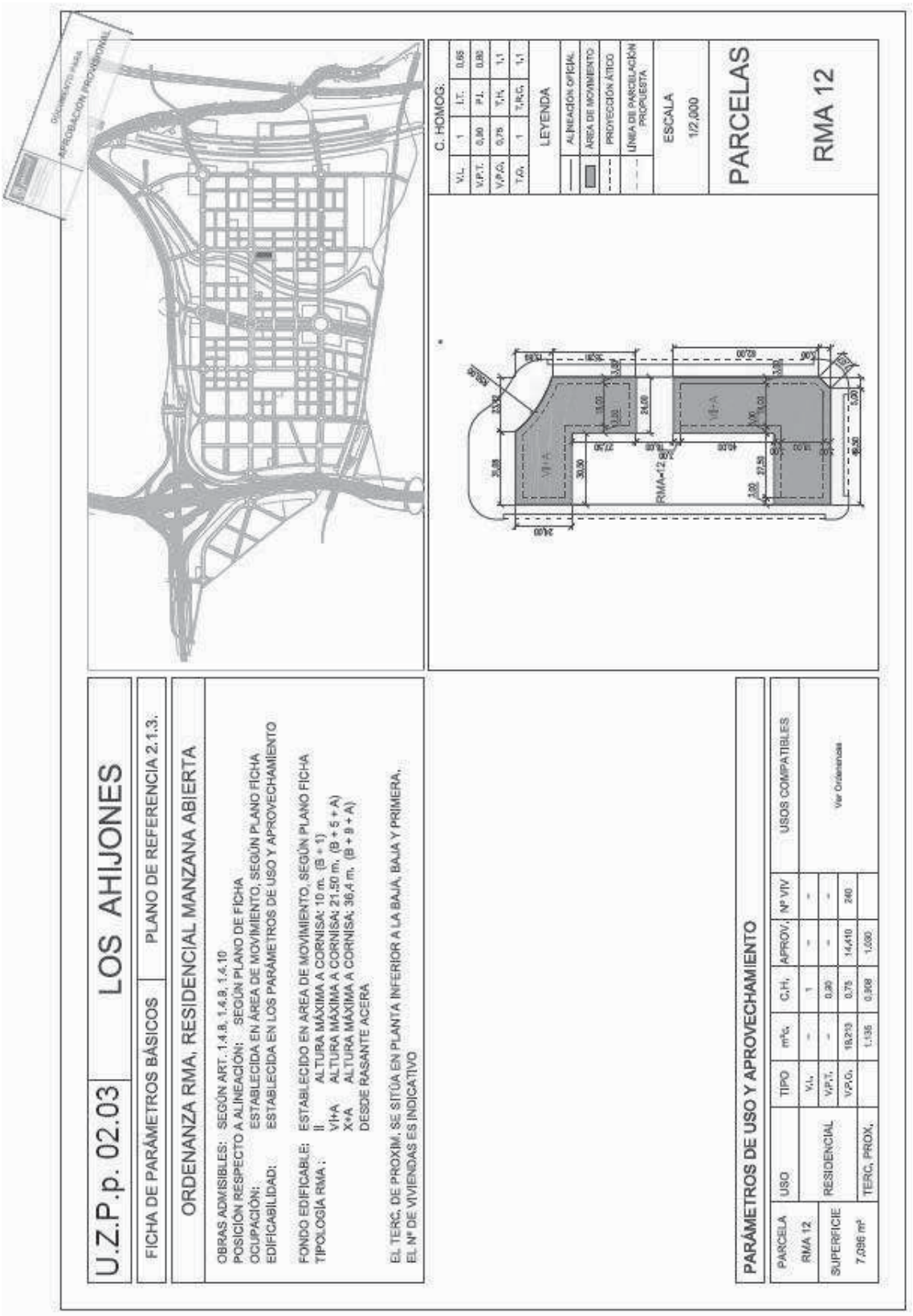
BOCM-20130802-12



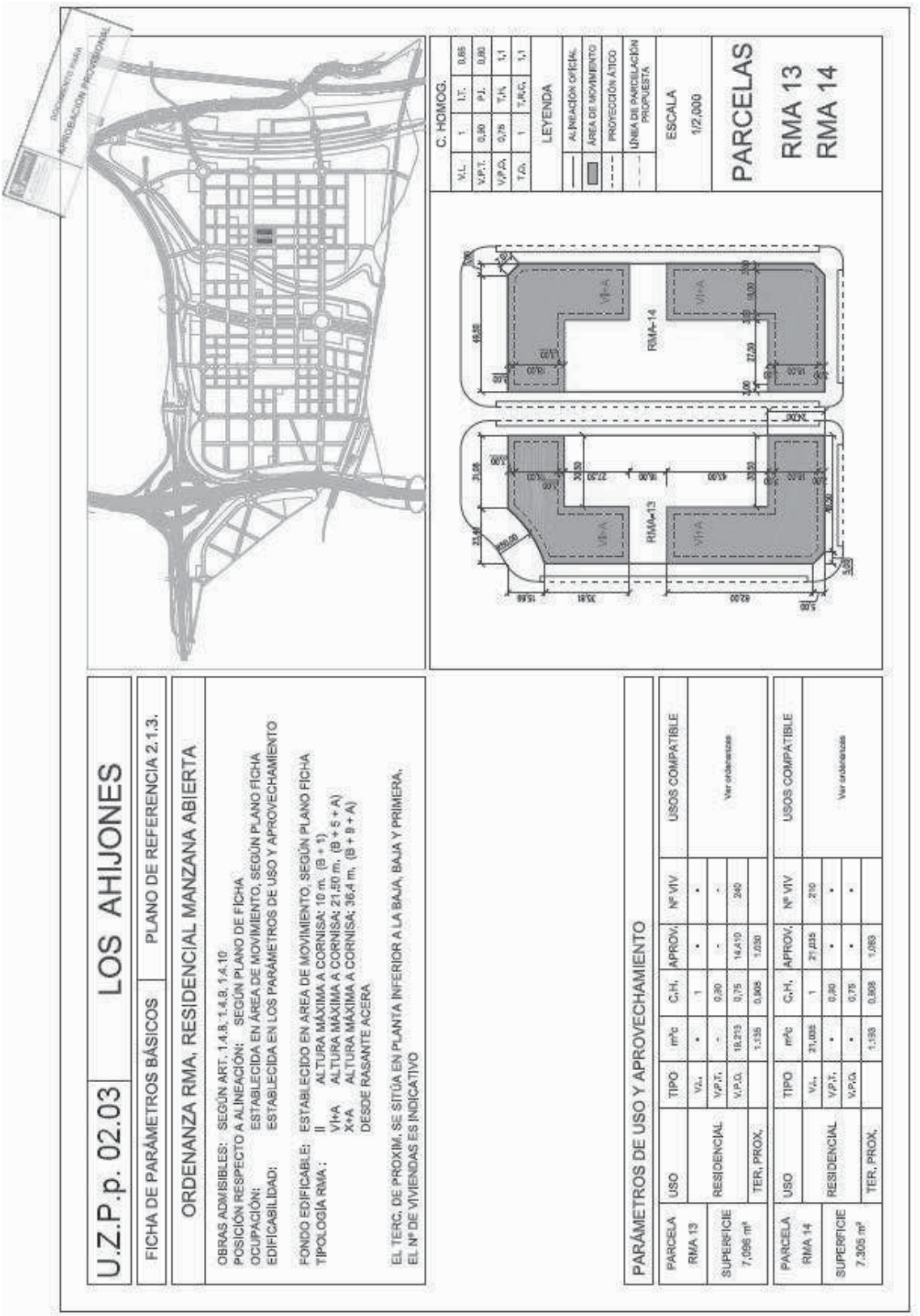
BOCM-20130802-12



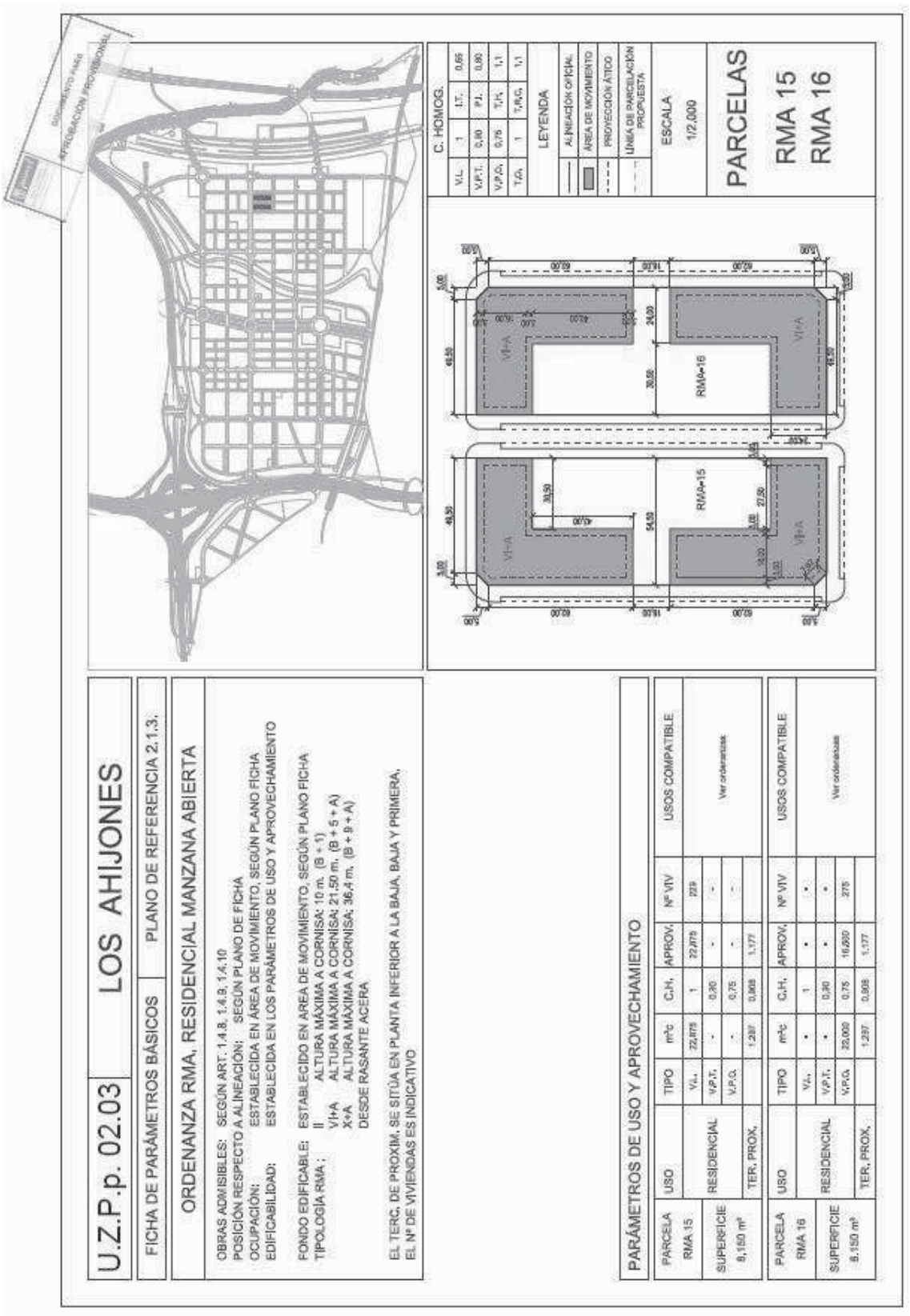
BOCM-20130802-12



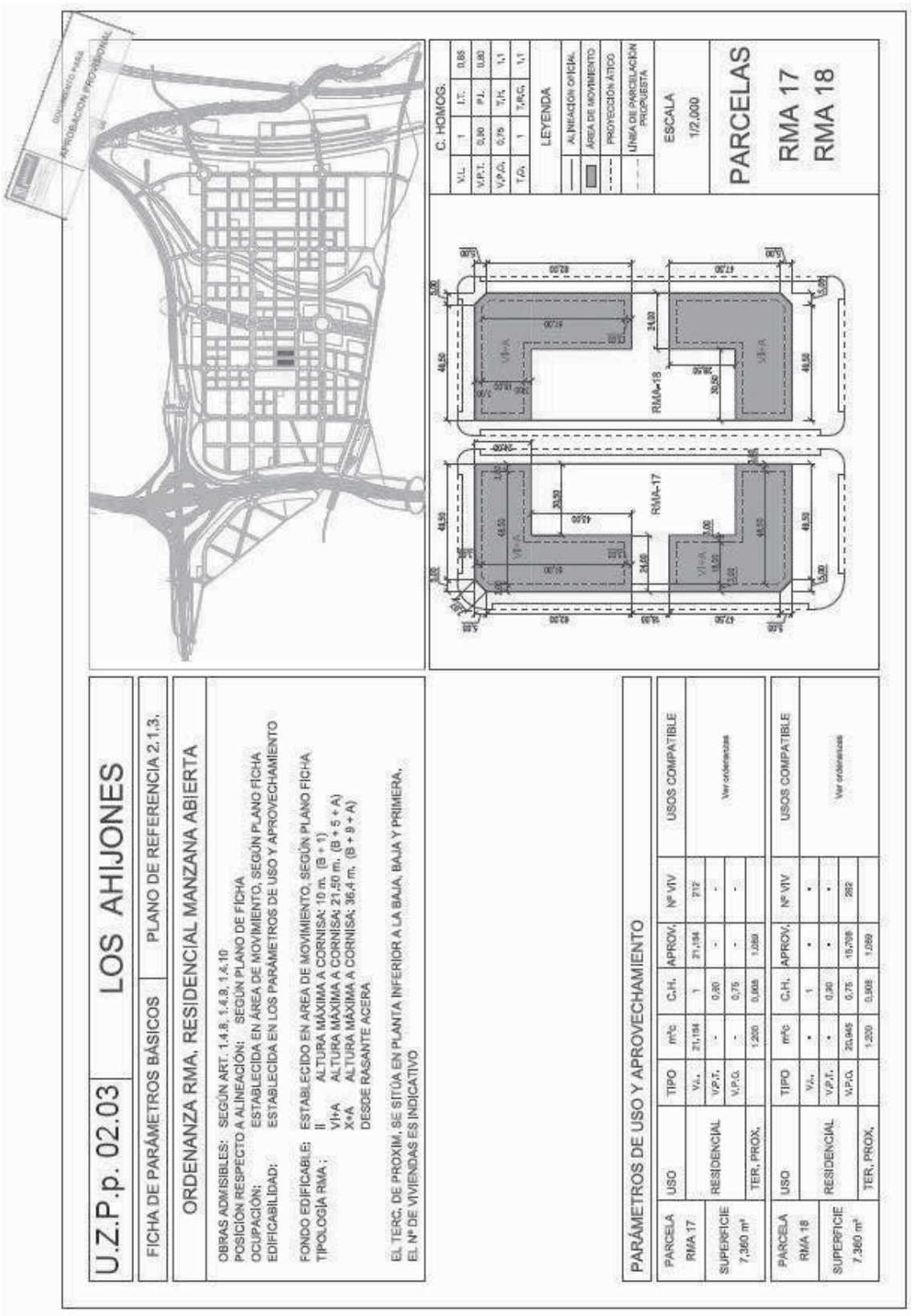
BOCM-20130802-12



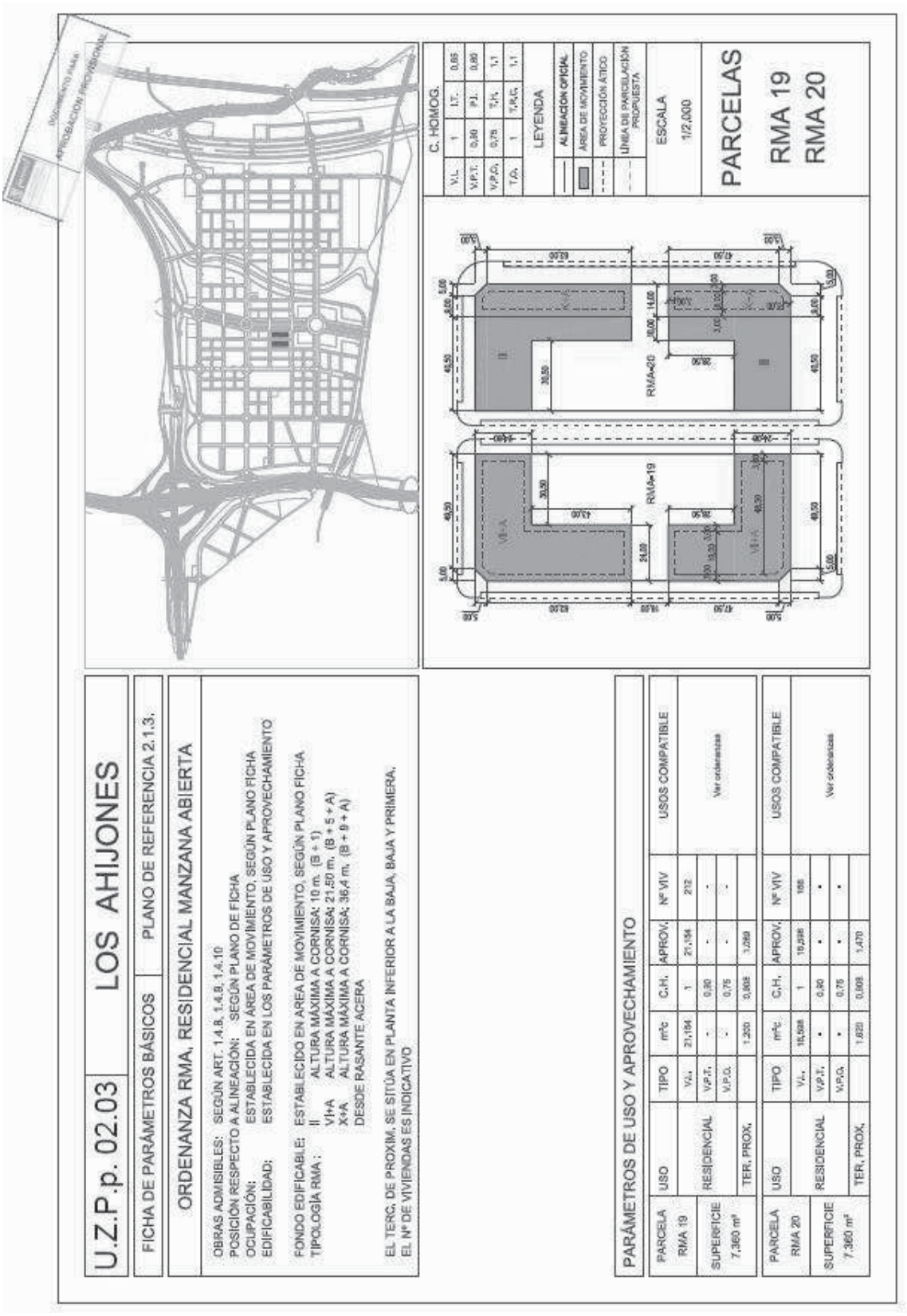
BOCM-20130802-12



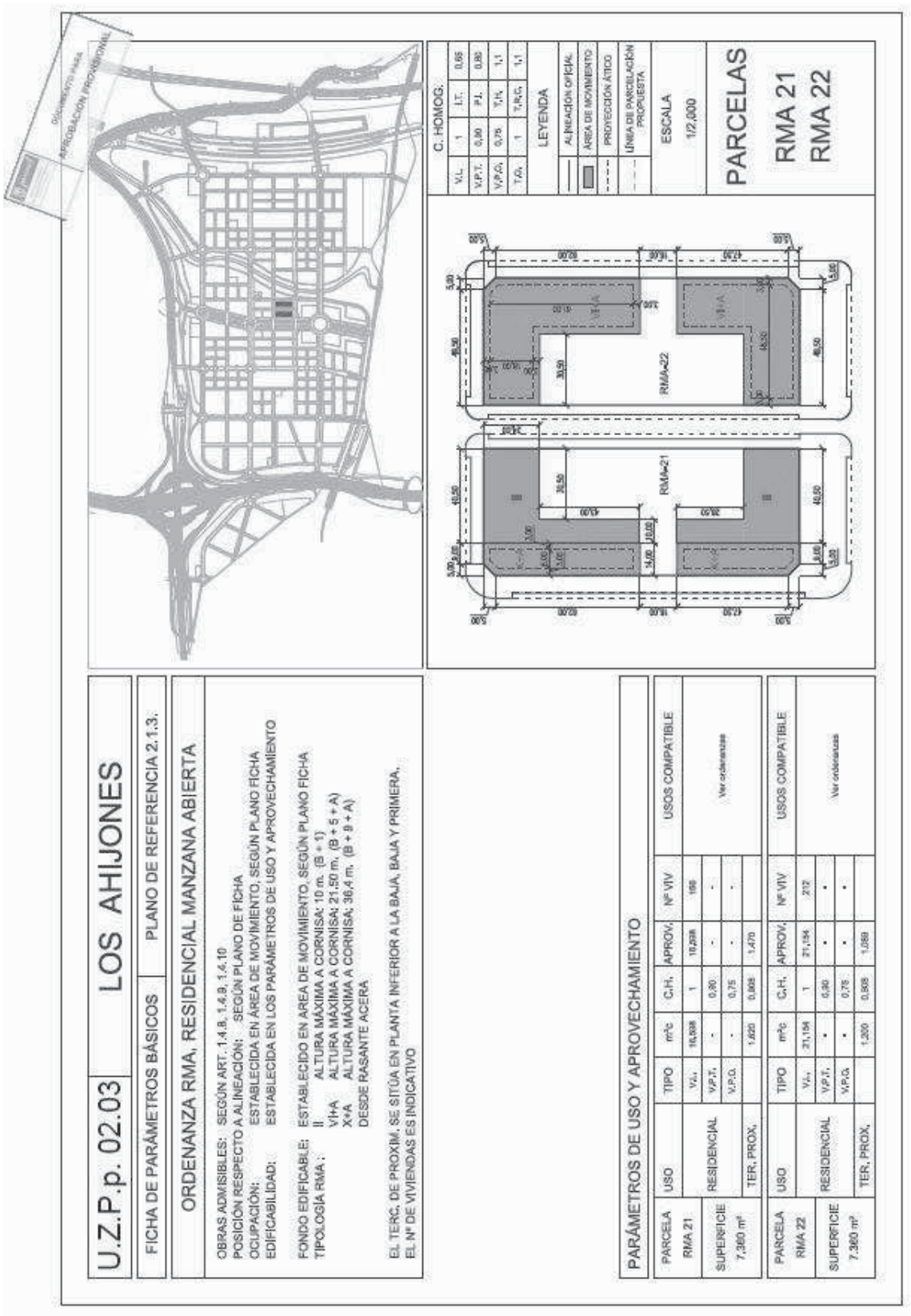
BOCM-20130802-12



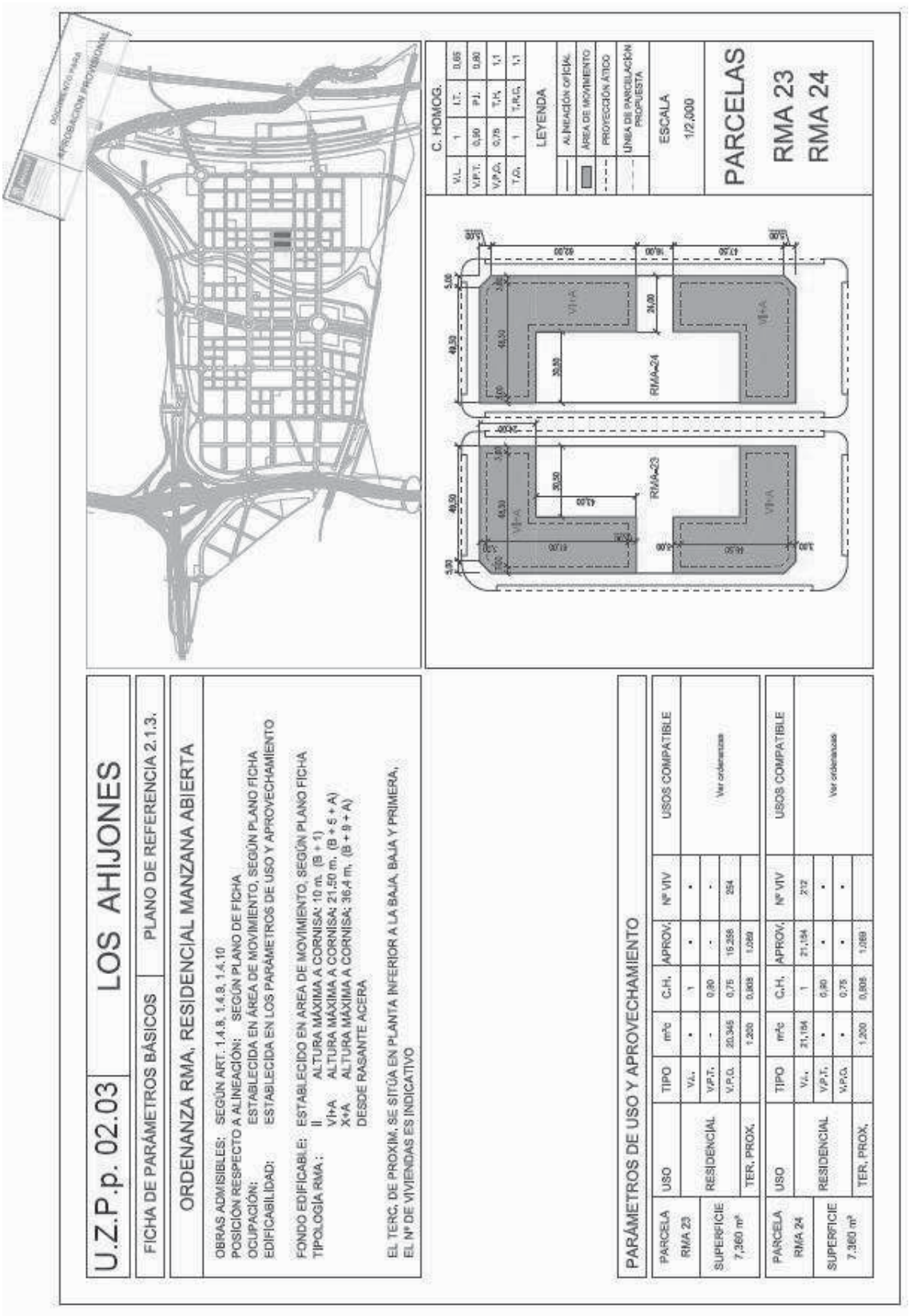
BOCM-20130802-12



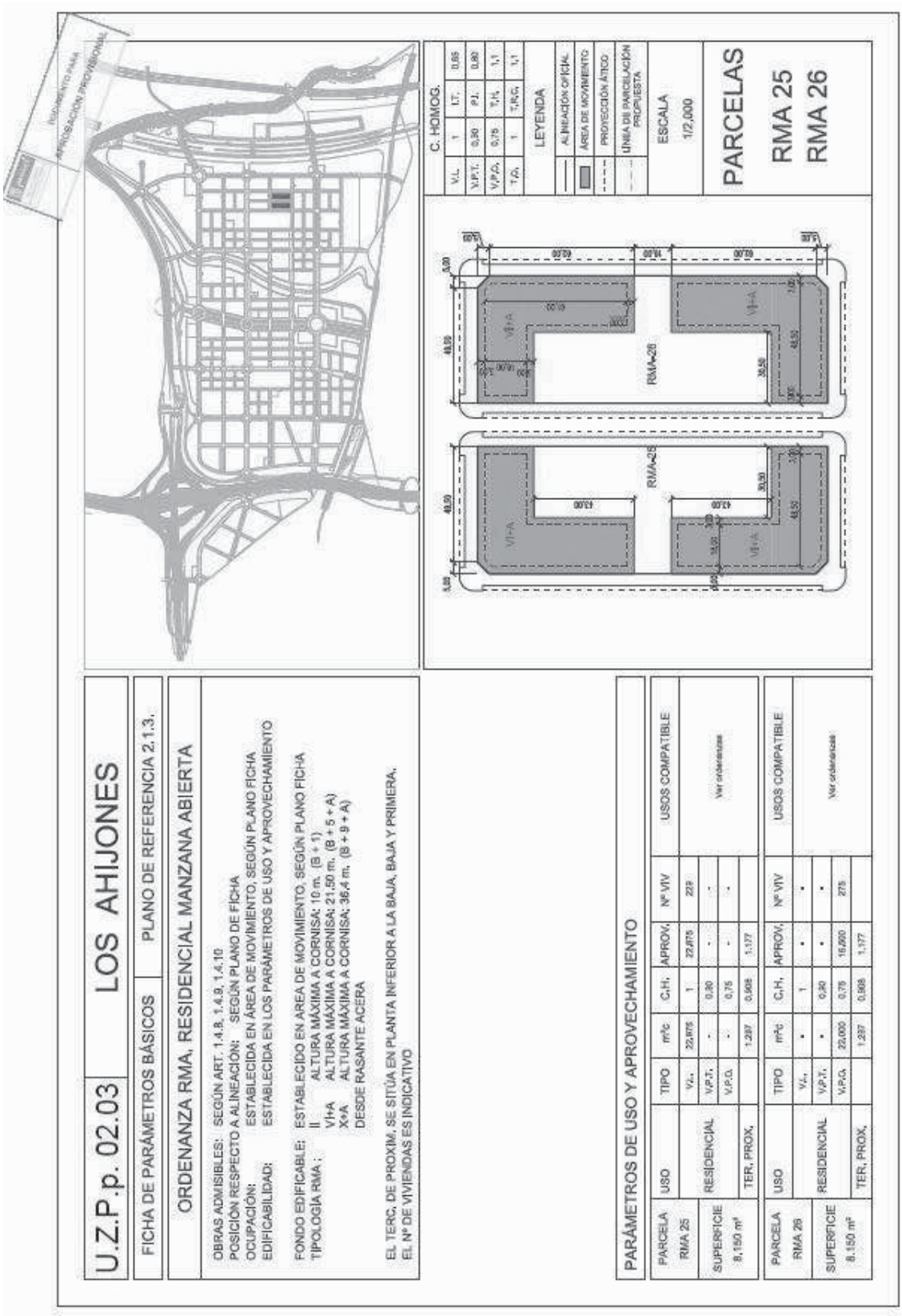
BOCM-20130802-12



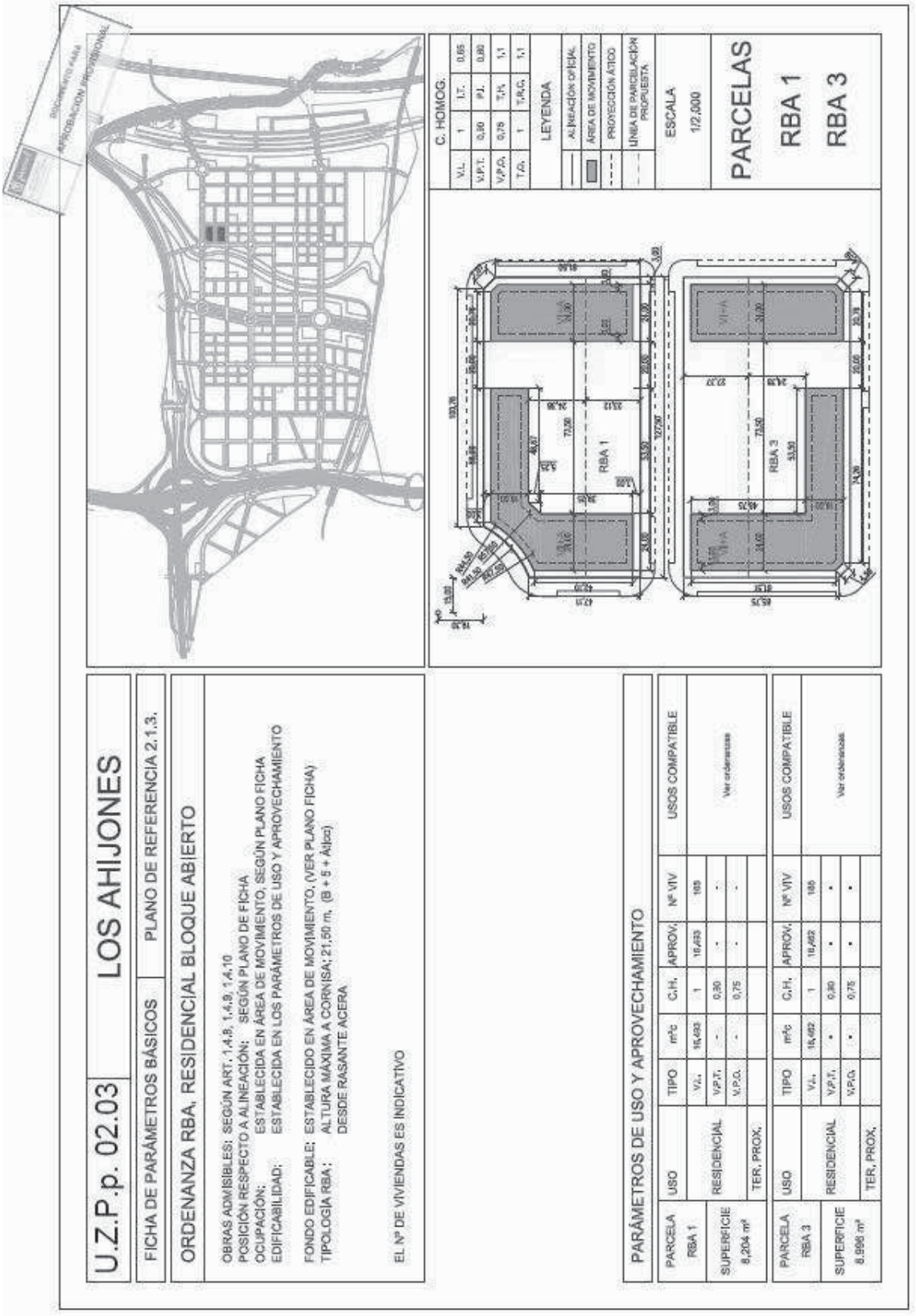
BOCM-20130802-12



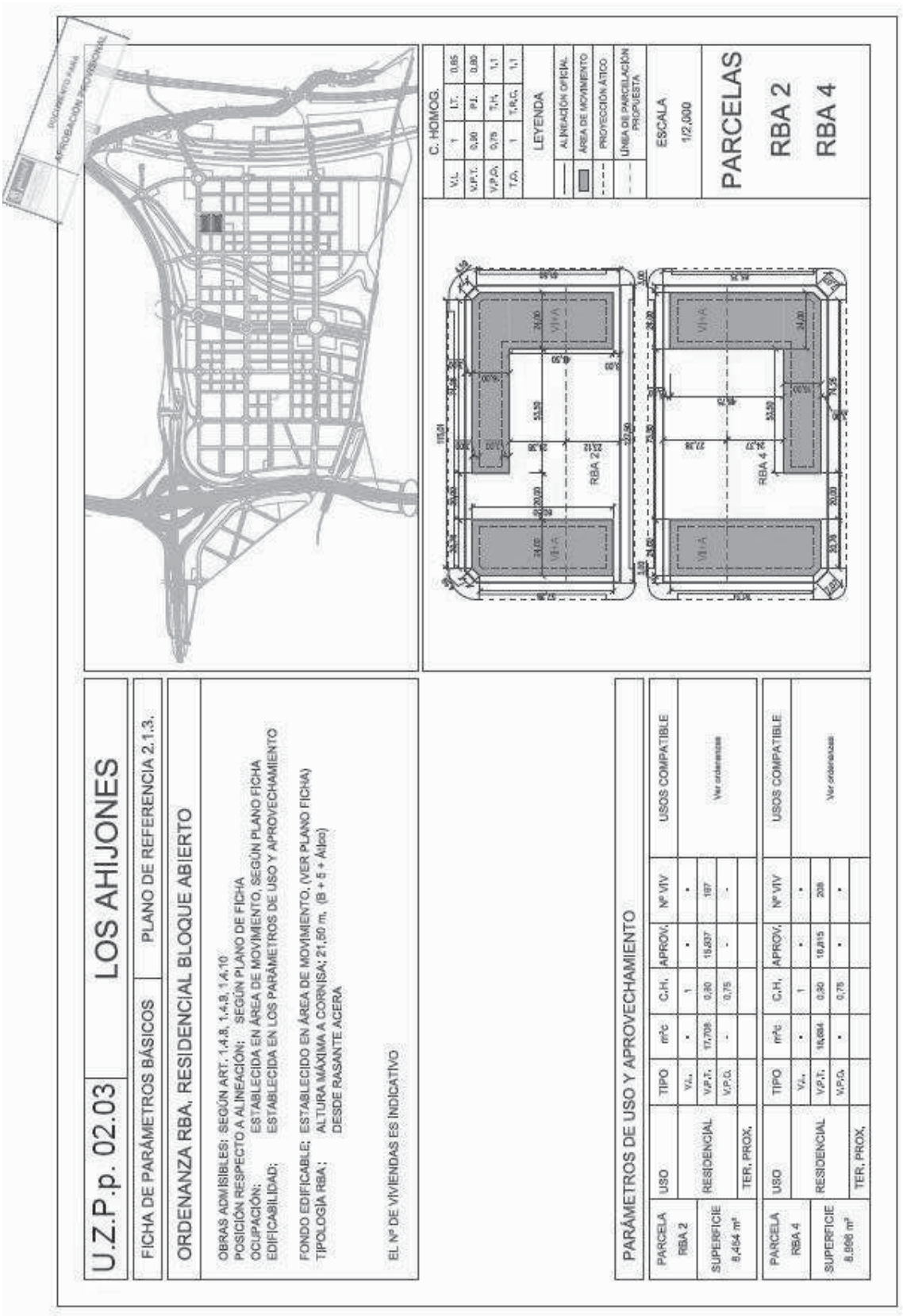
BOCM-20130802-12



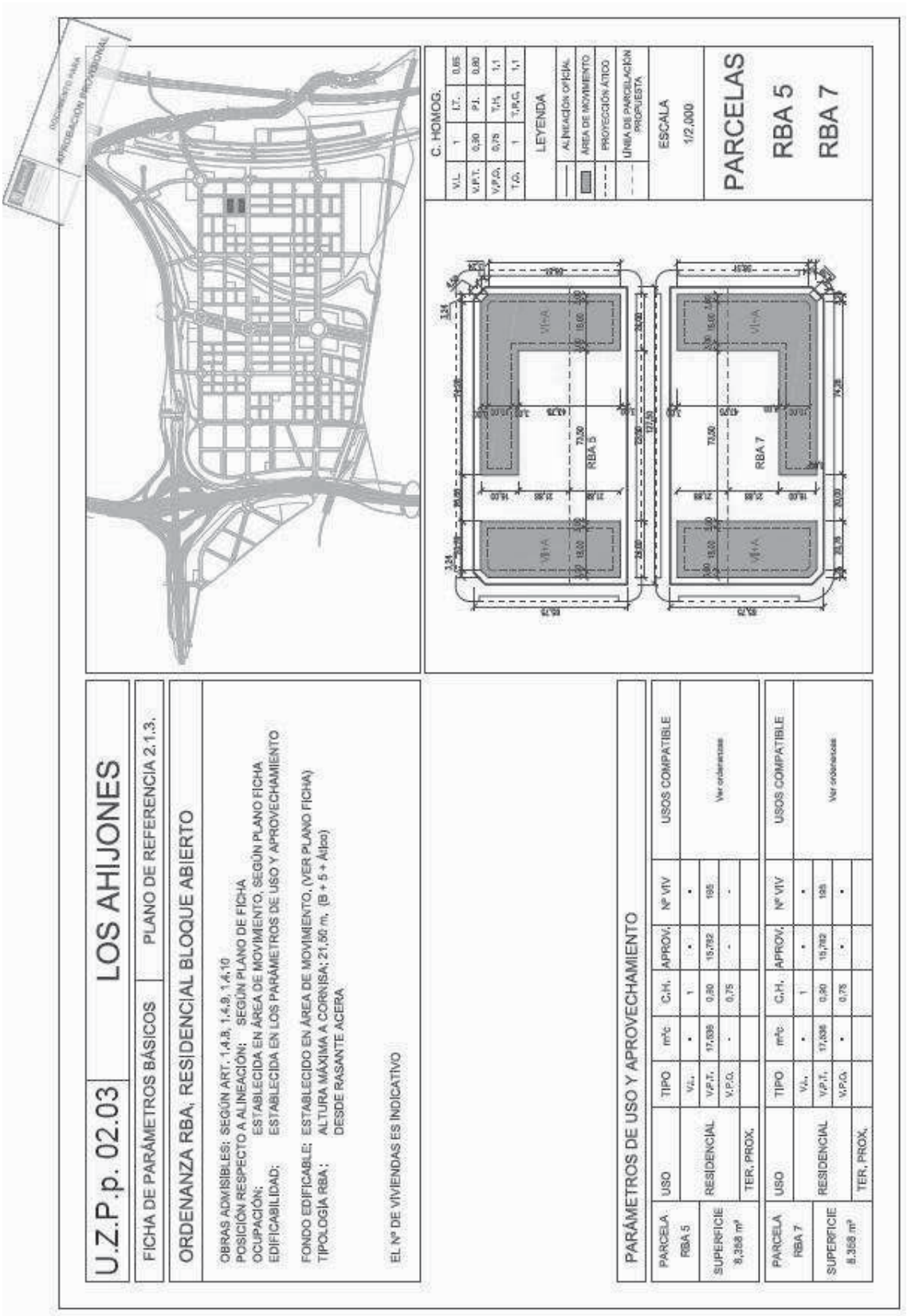
BOCM-20130802-12



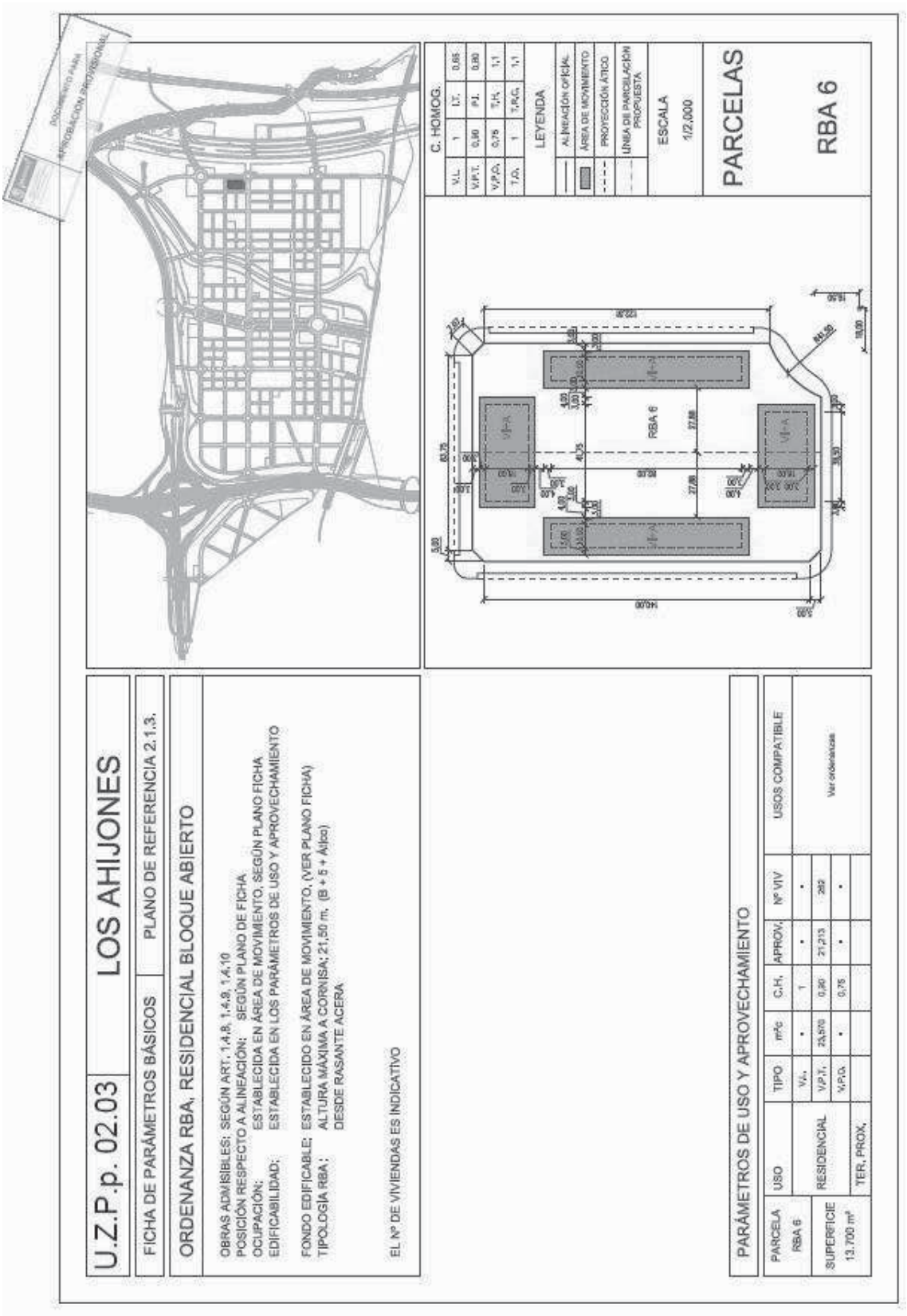
BOCM-20130802-12



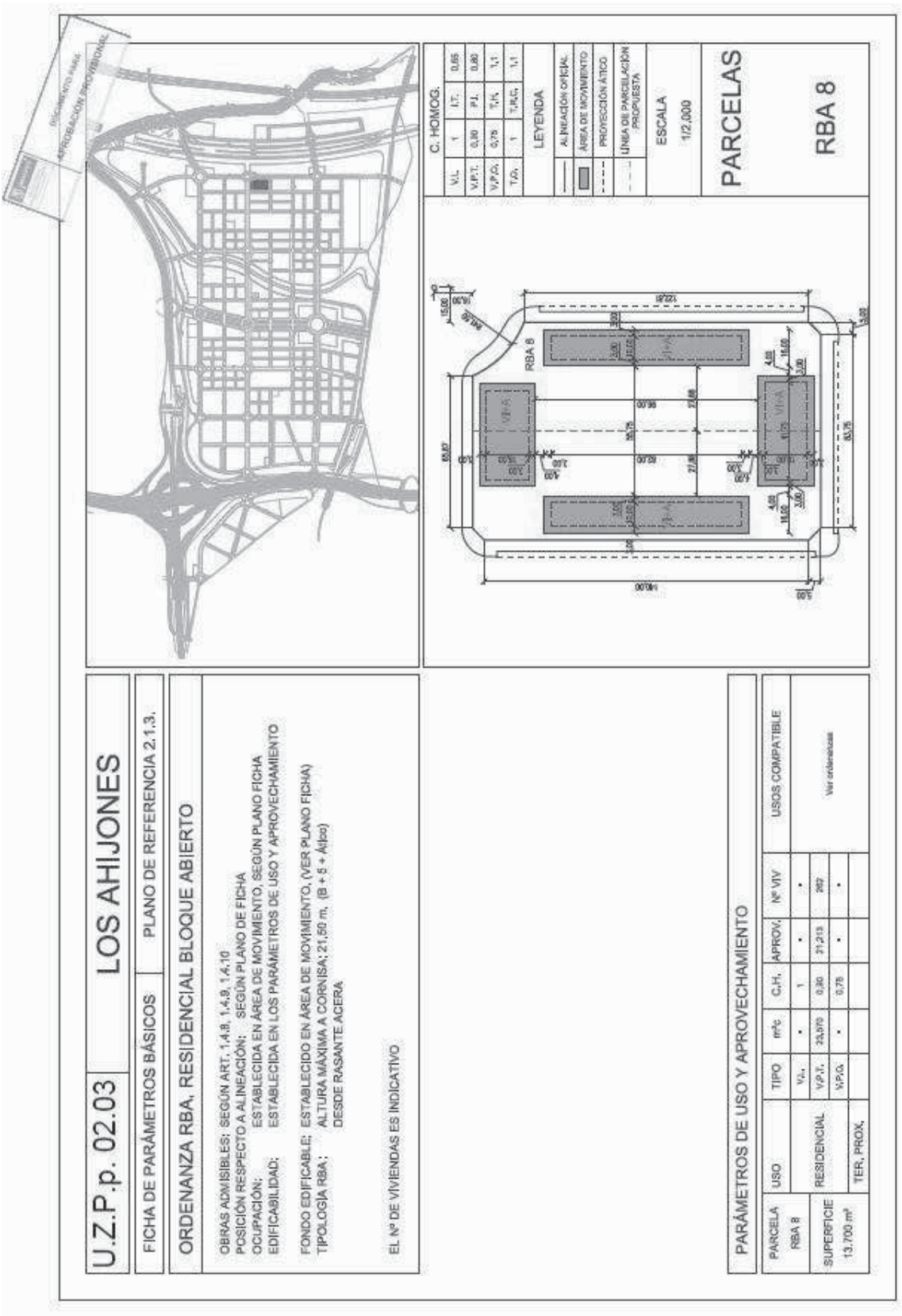
BOCM-20130802-12



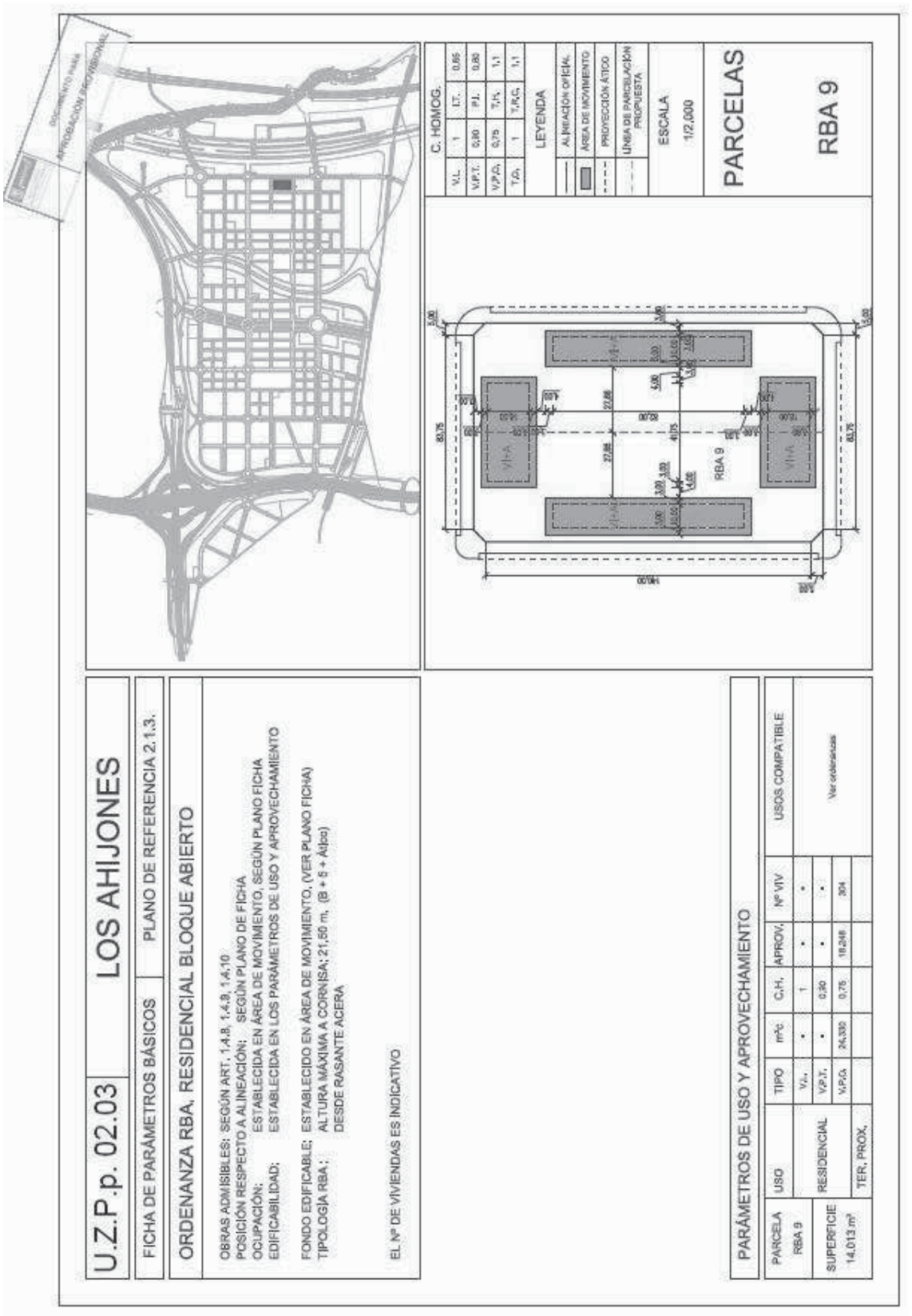
BOCM-20130802-12



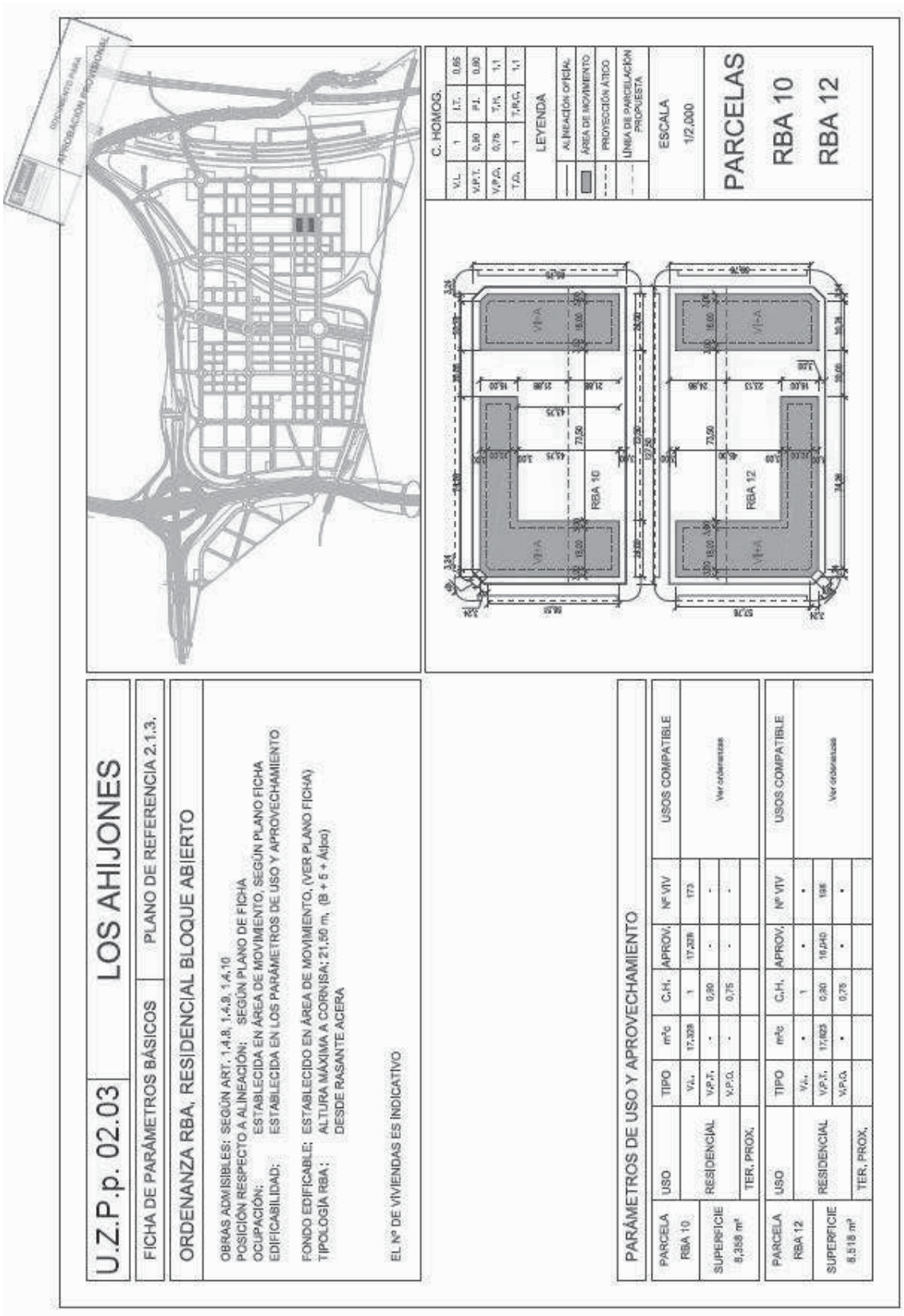
BOCM-20130802-12



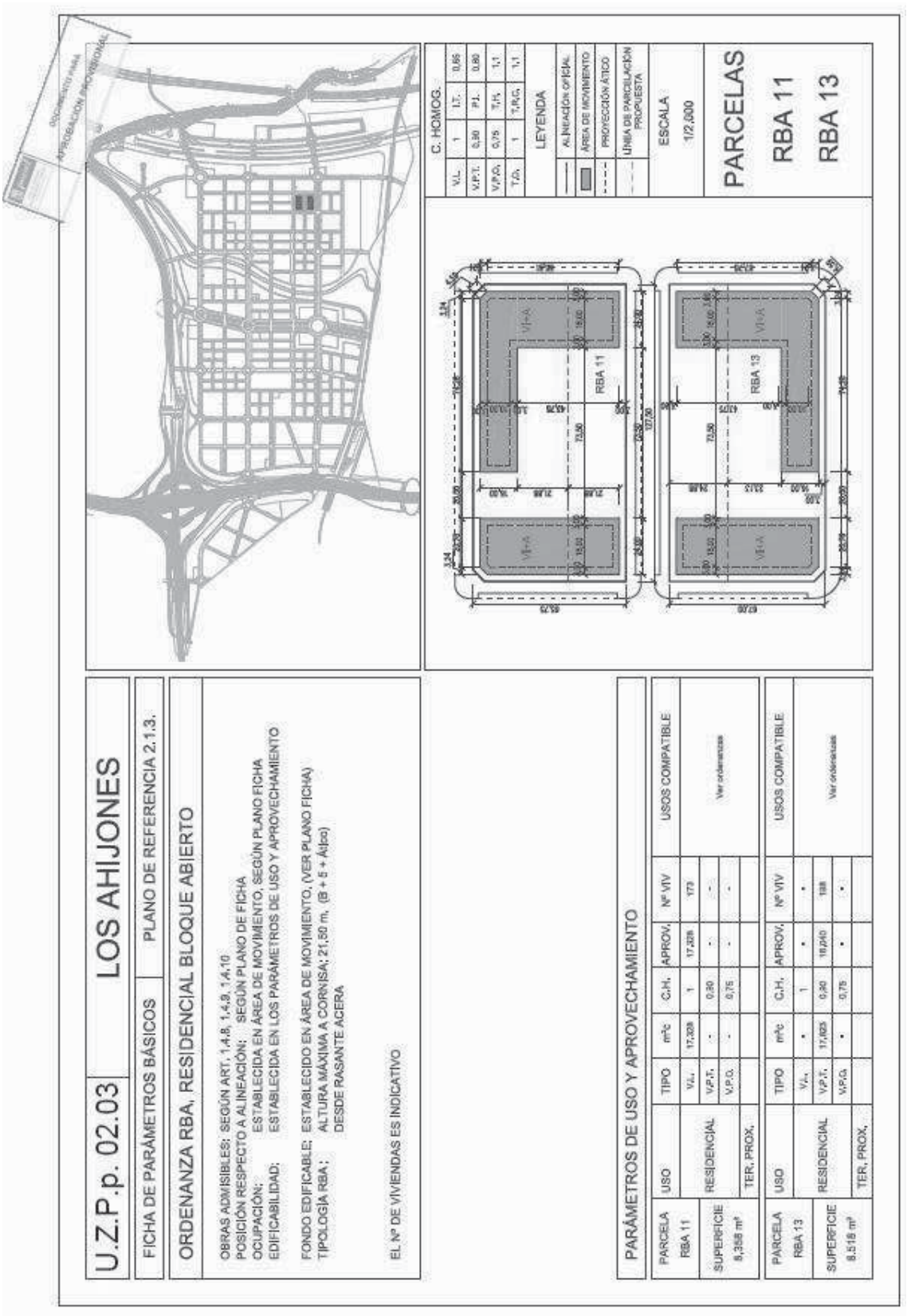
BOCM-20130802-12



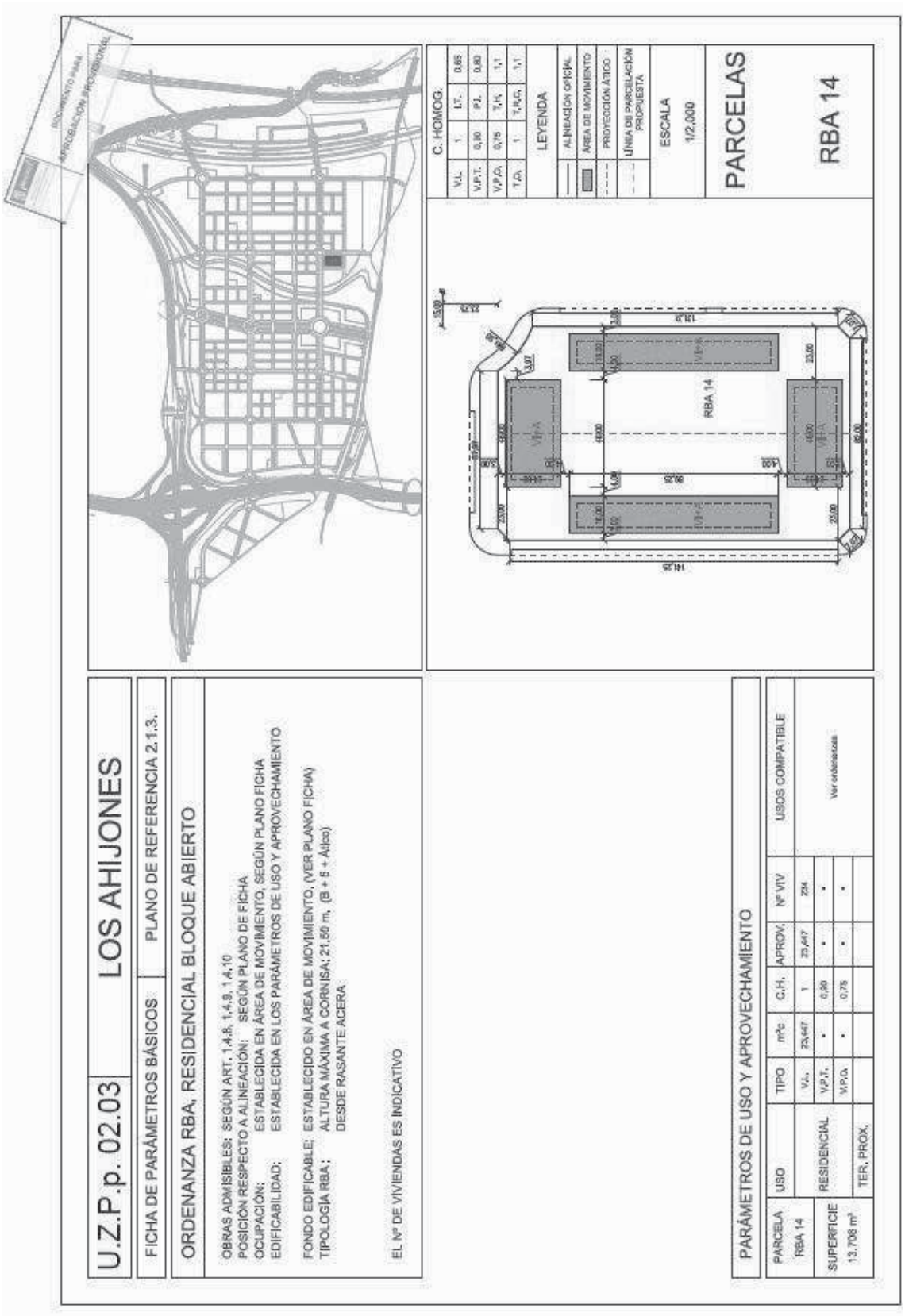
BOCM-20130802-12



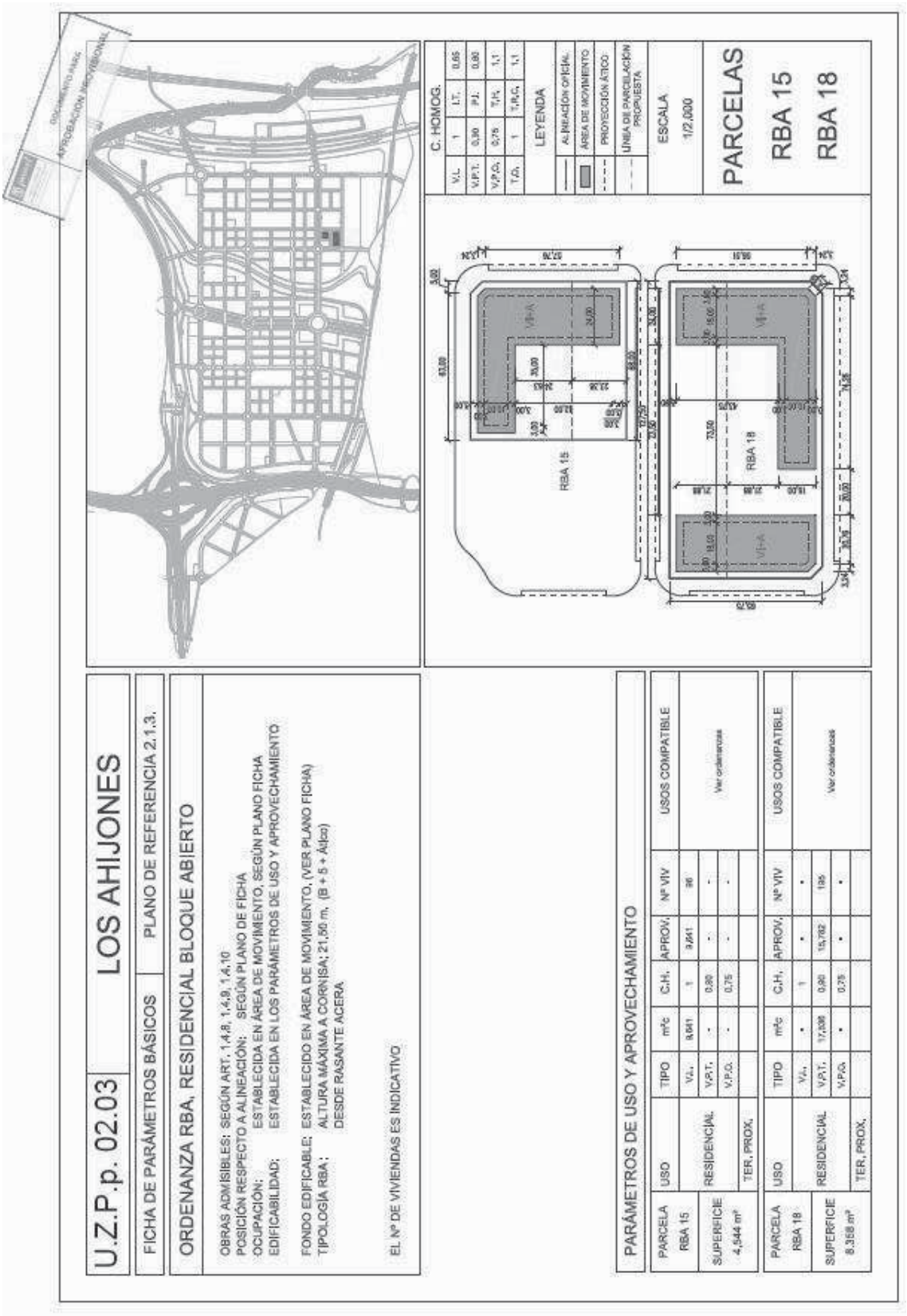
BOCM-20130802-12



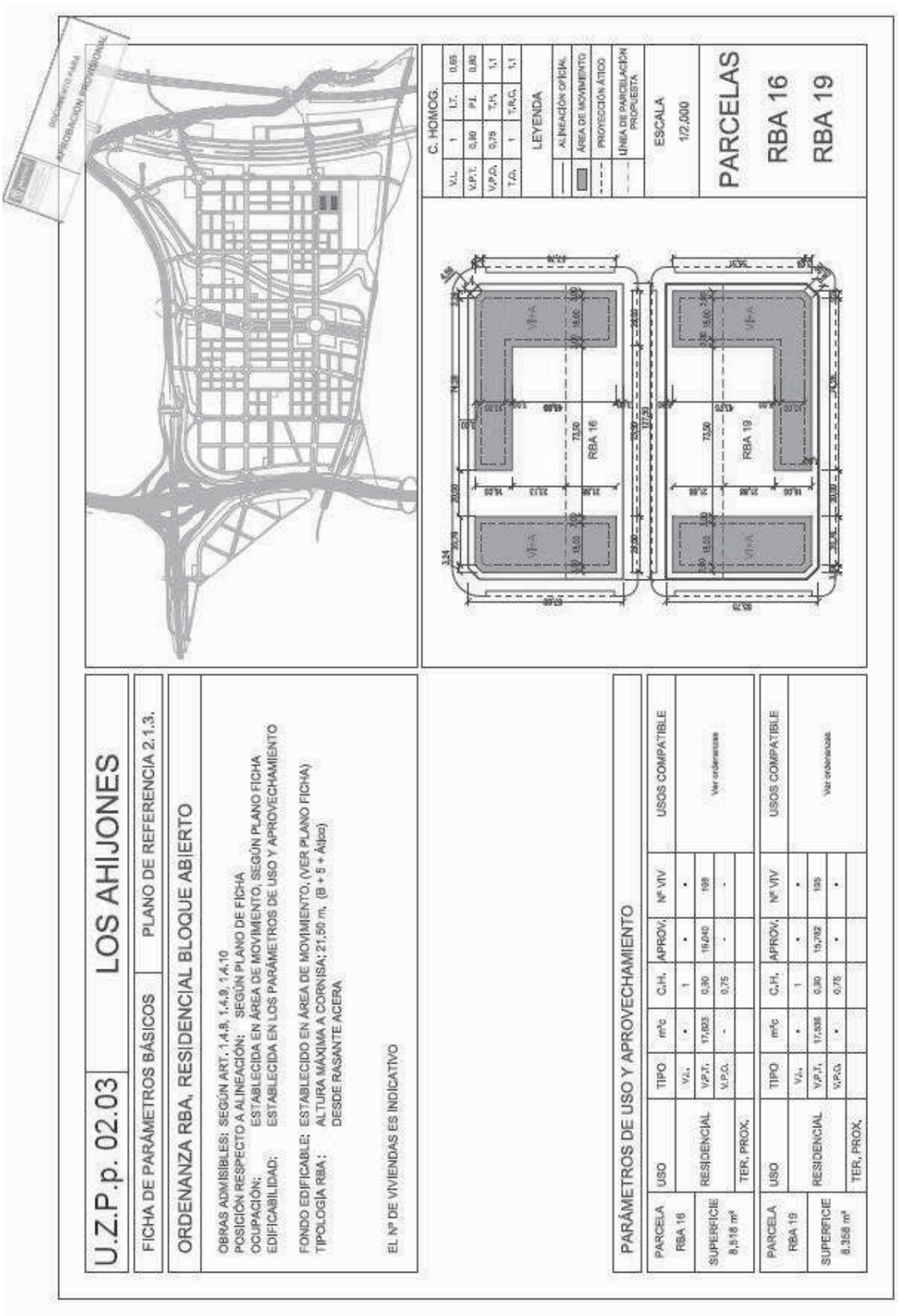
BOCM-20130802-12



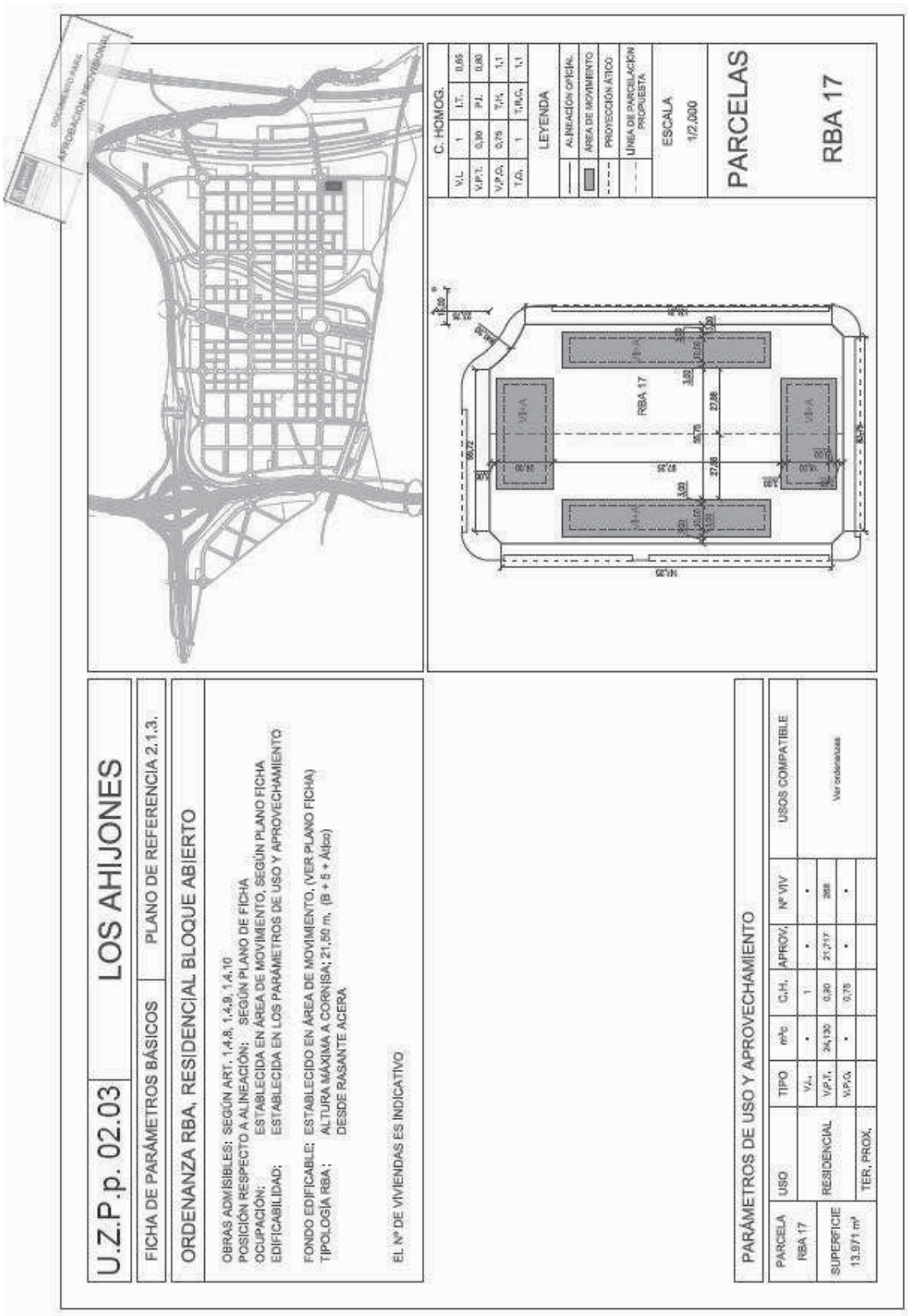
BOCM-20130802-12



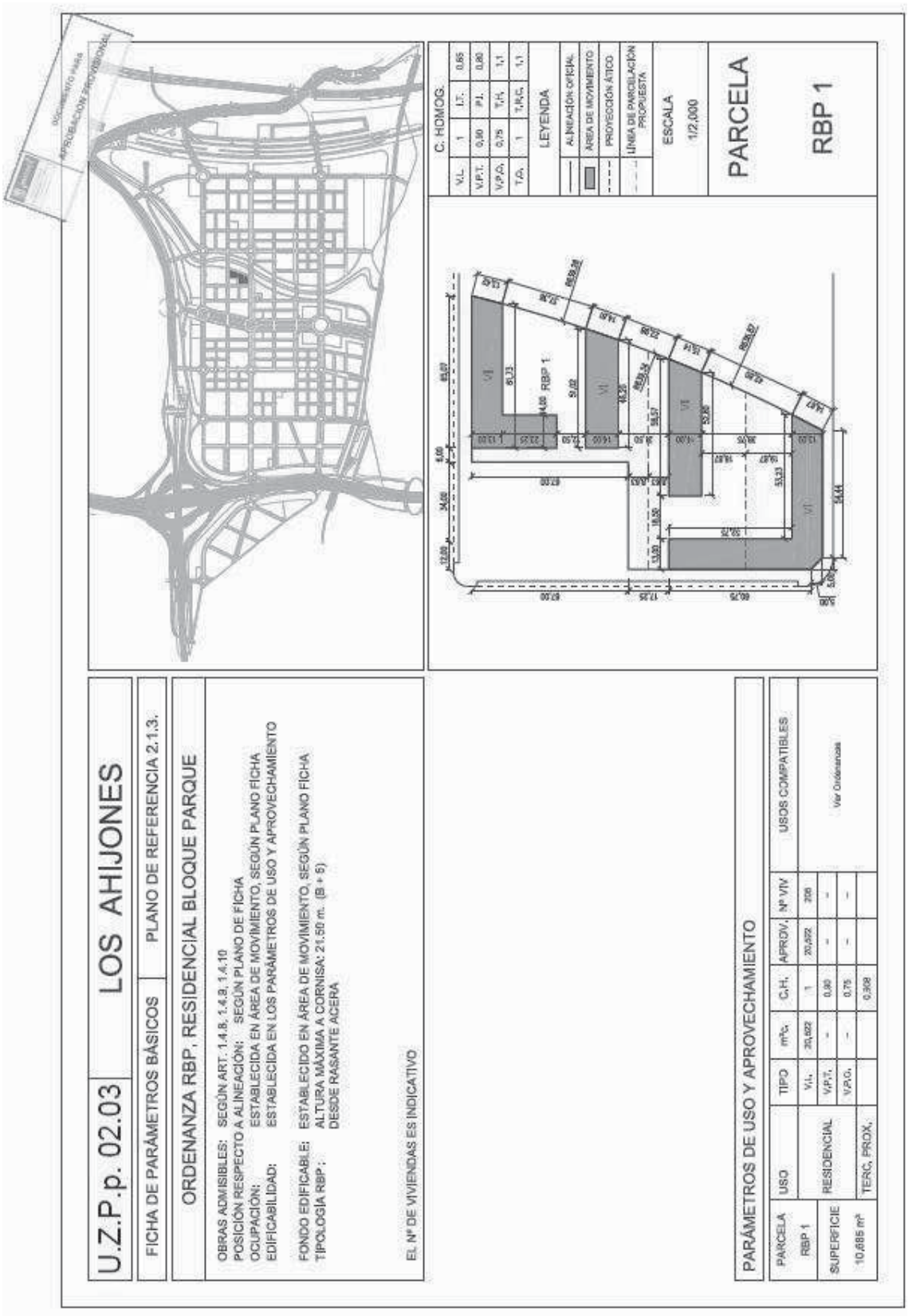
BOCM-20130802-12



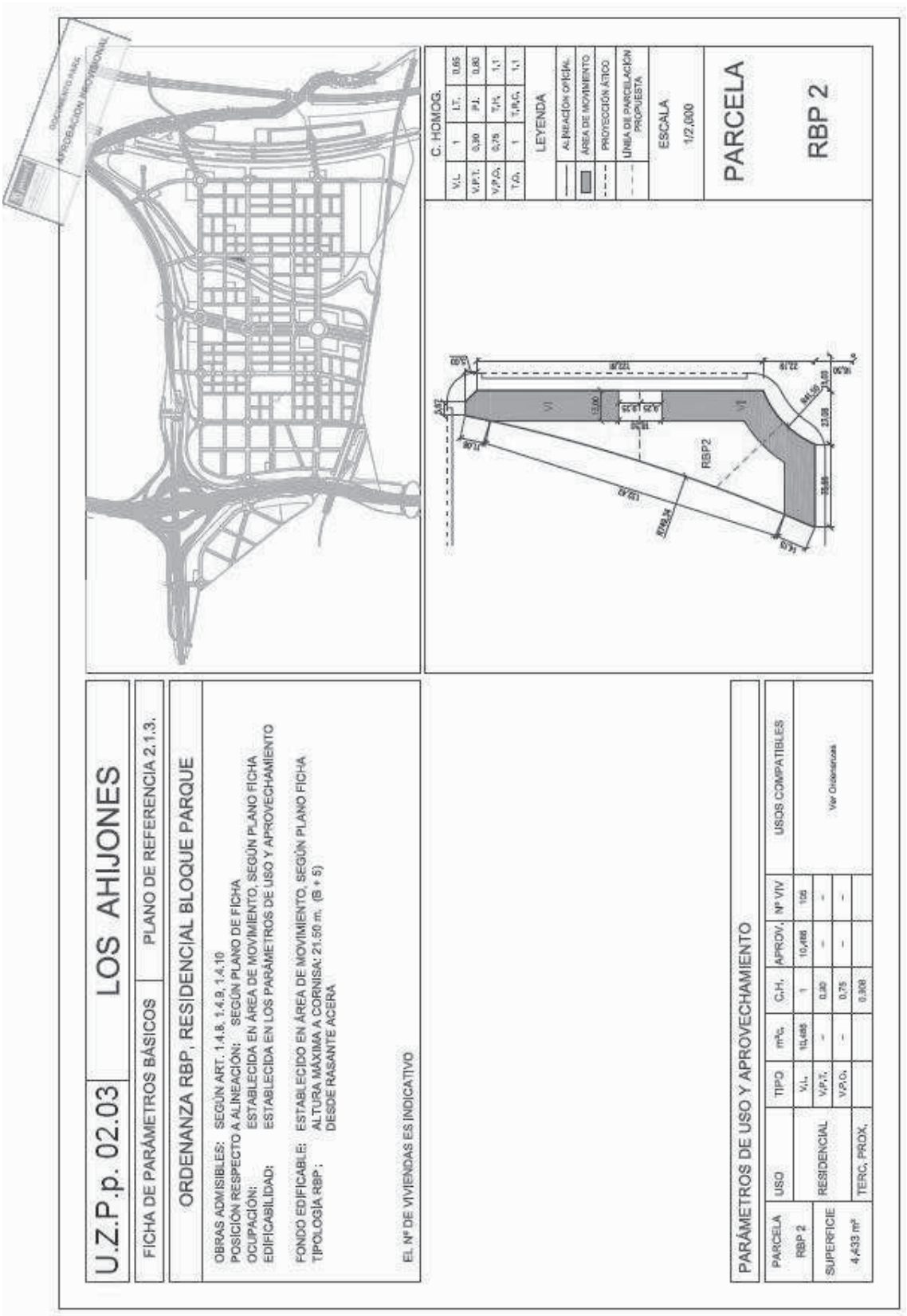
BOCM-20130802-12



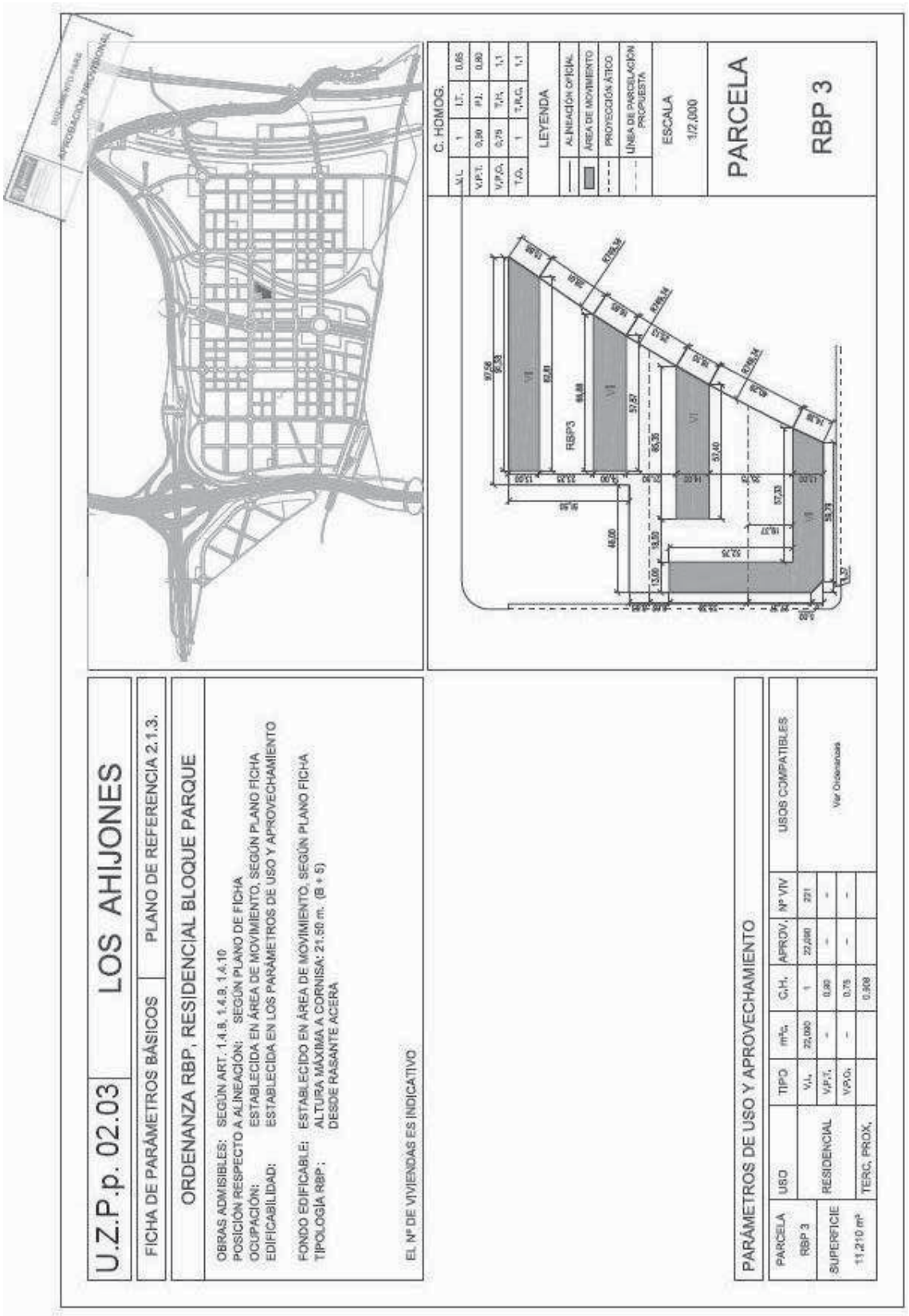
BOCM-20130802-12



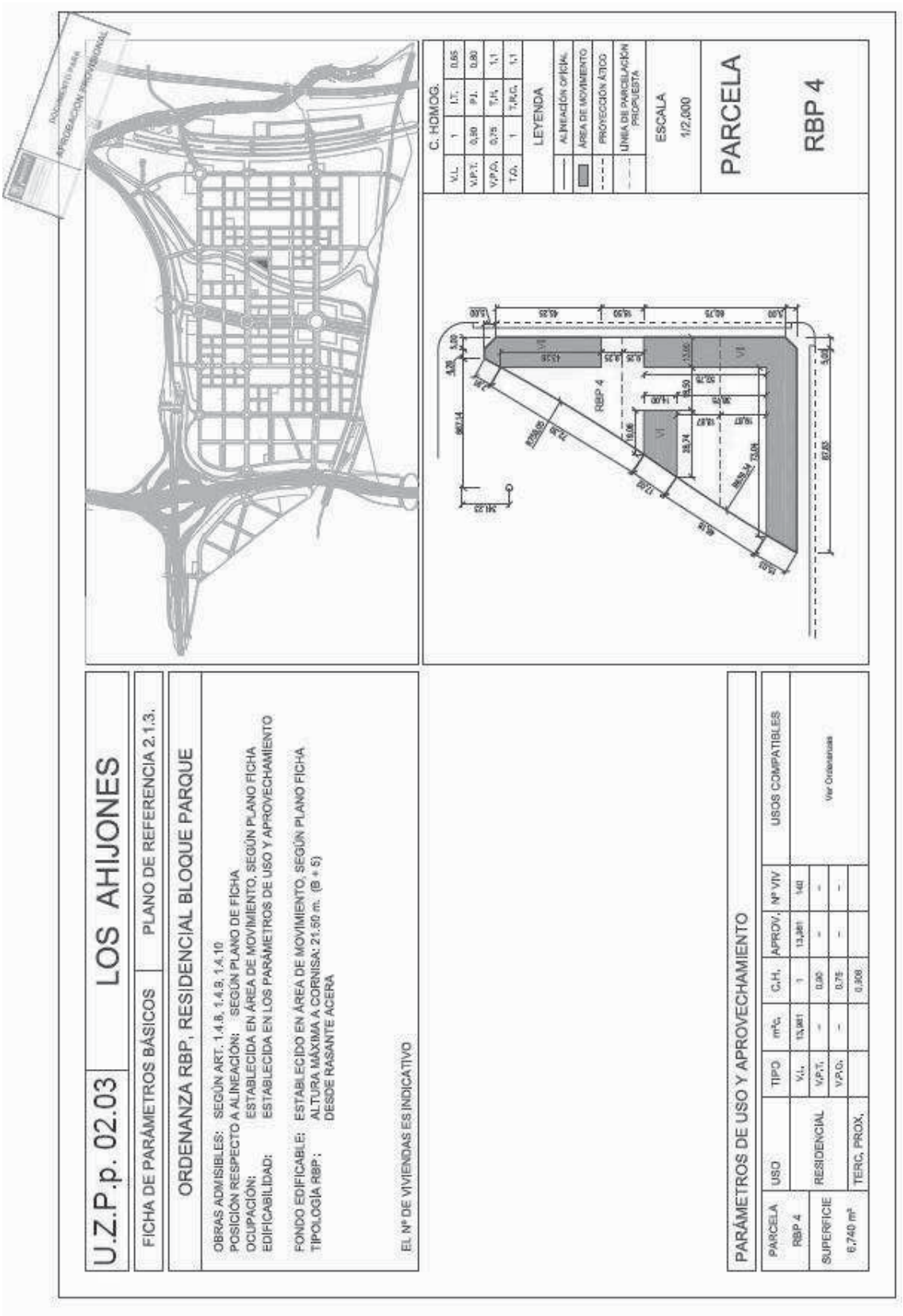
BOCM-20130802-12



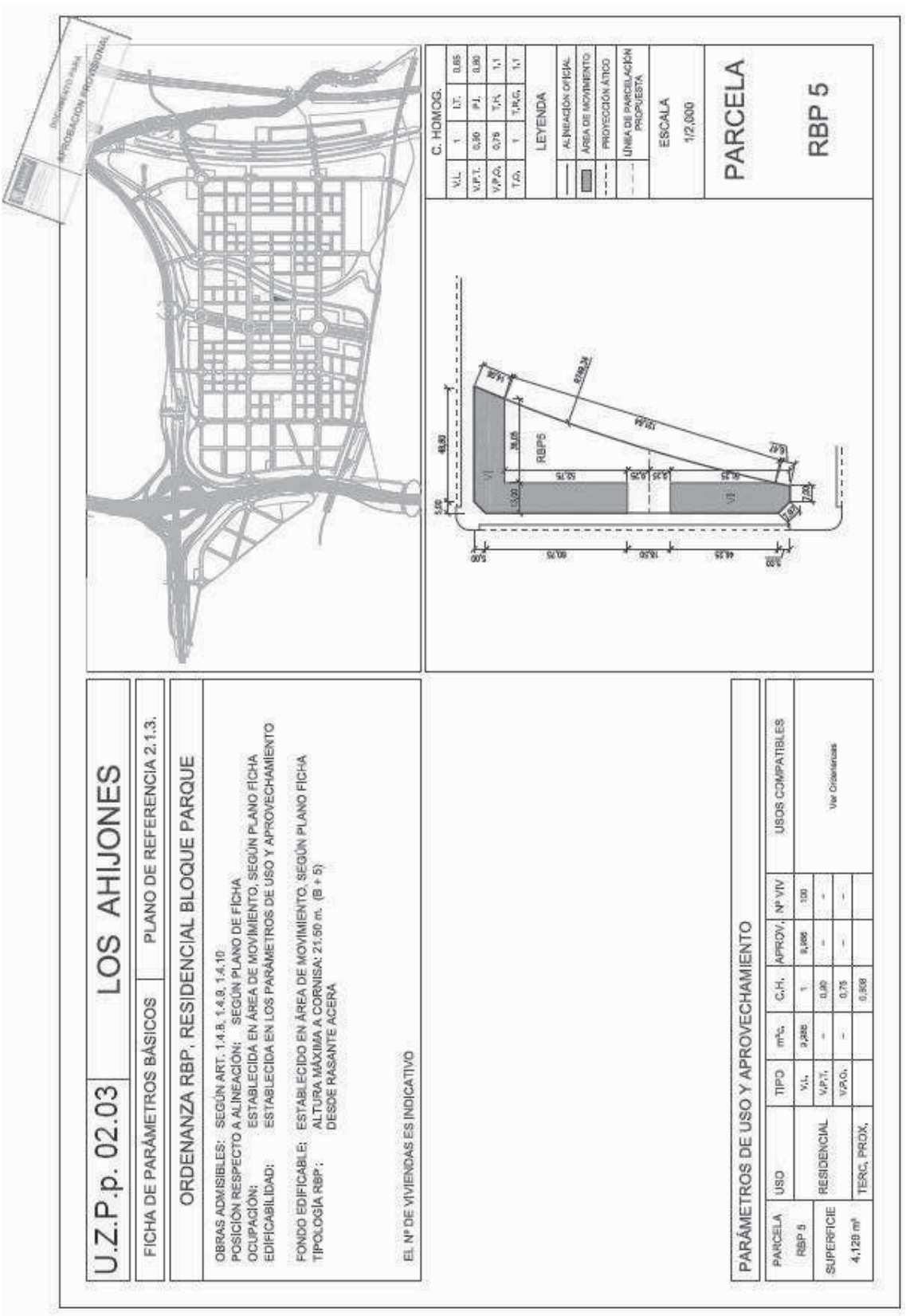
BOCM-20130802-12



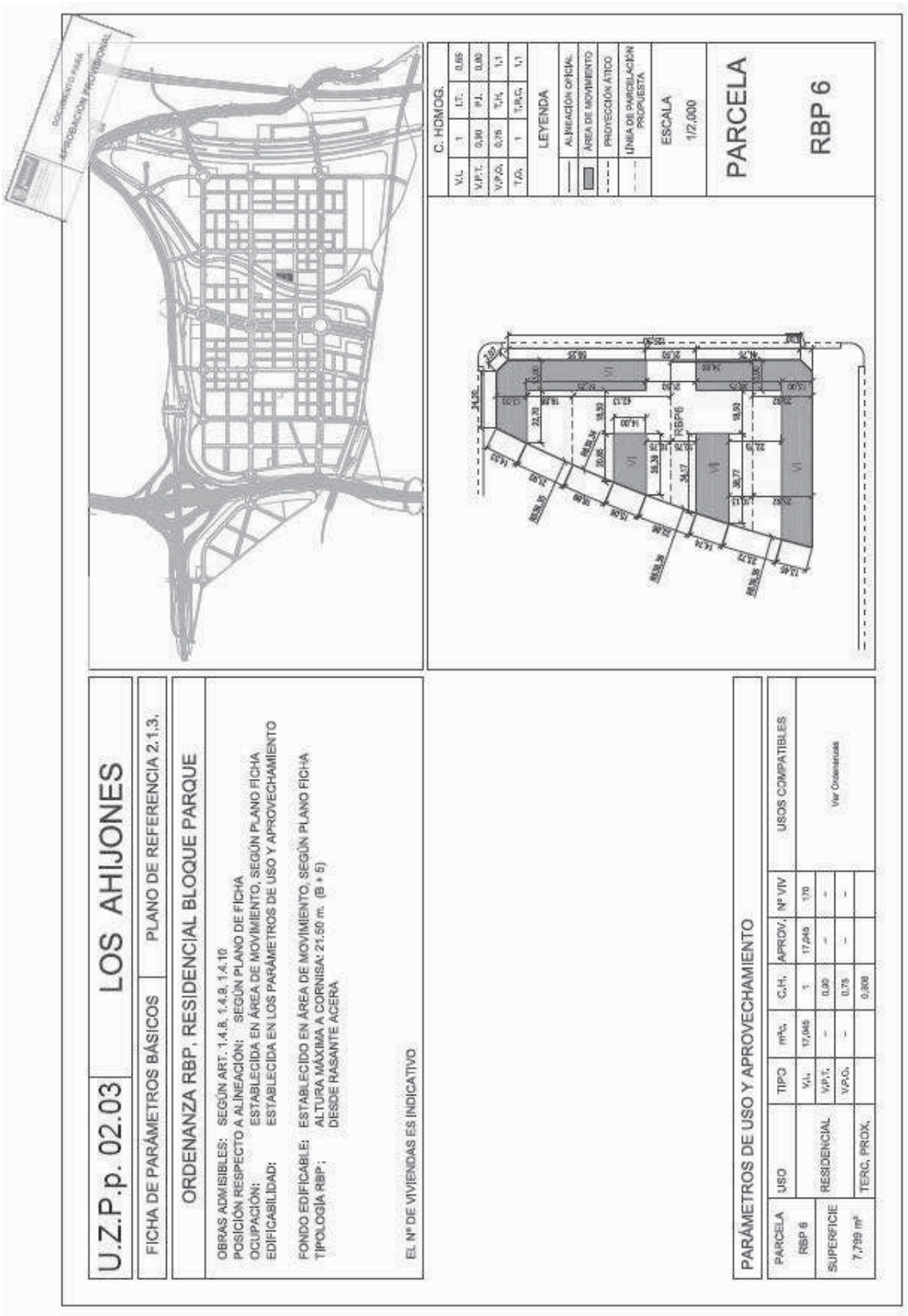
BOCM-20130802-12



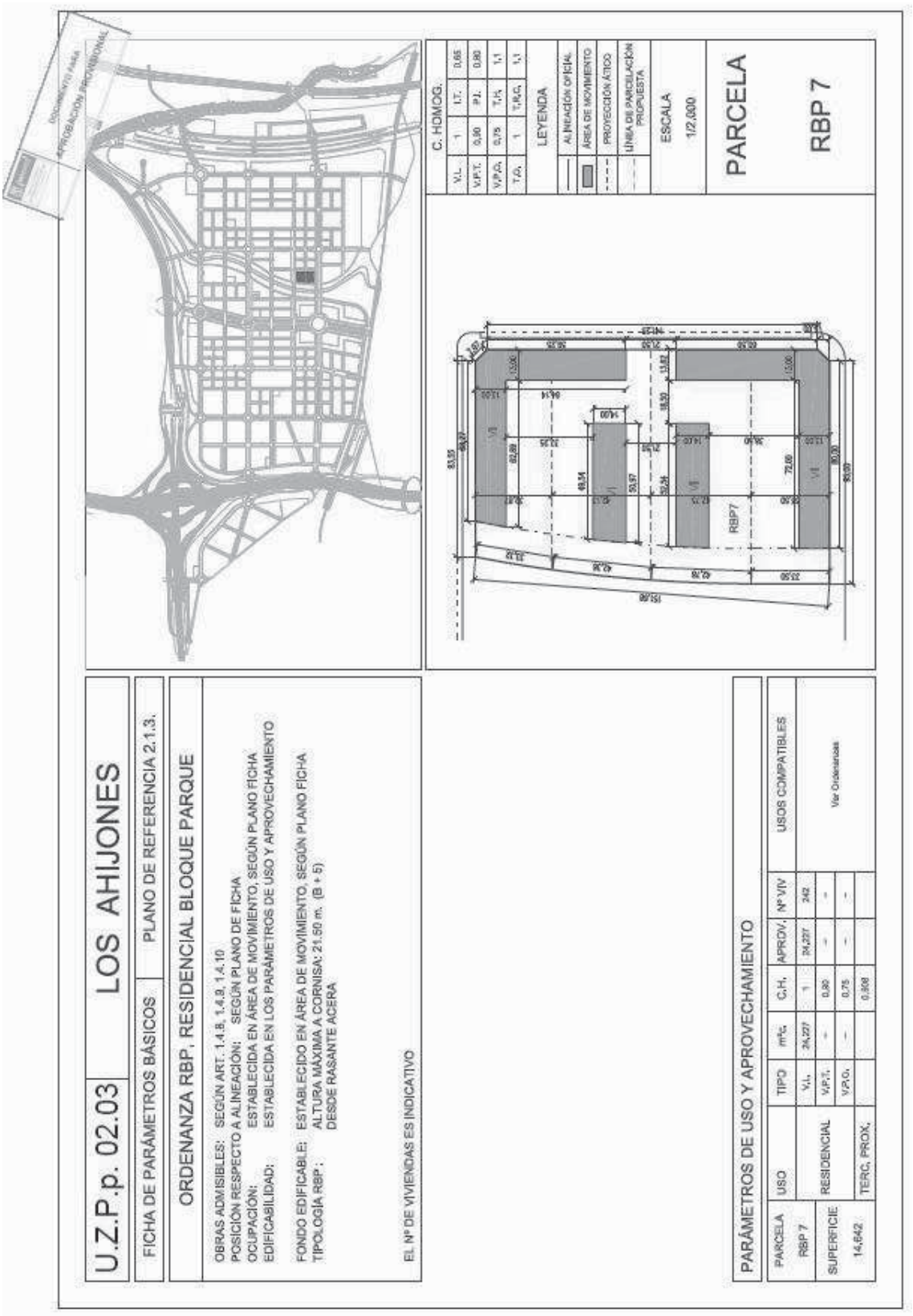
BOCM-20130802-12



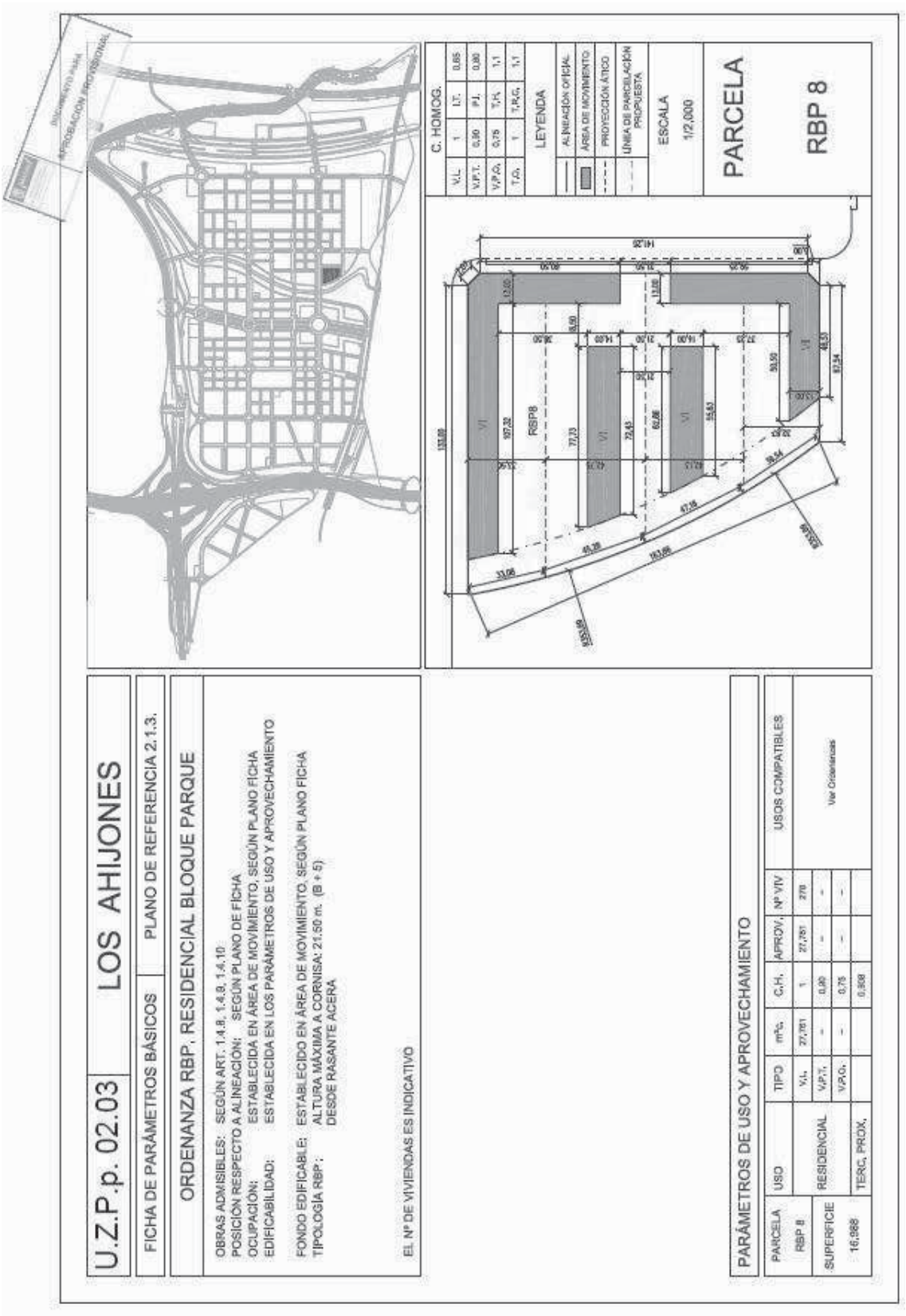
BOCM-20130802-12



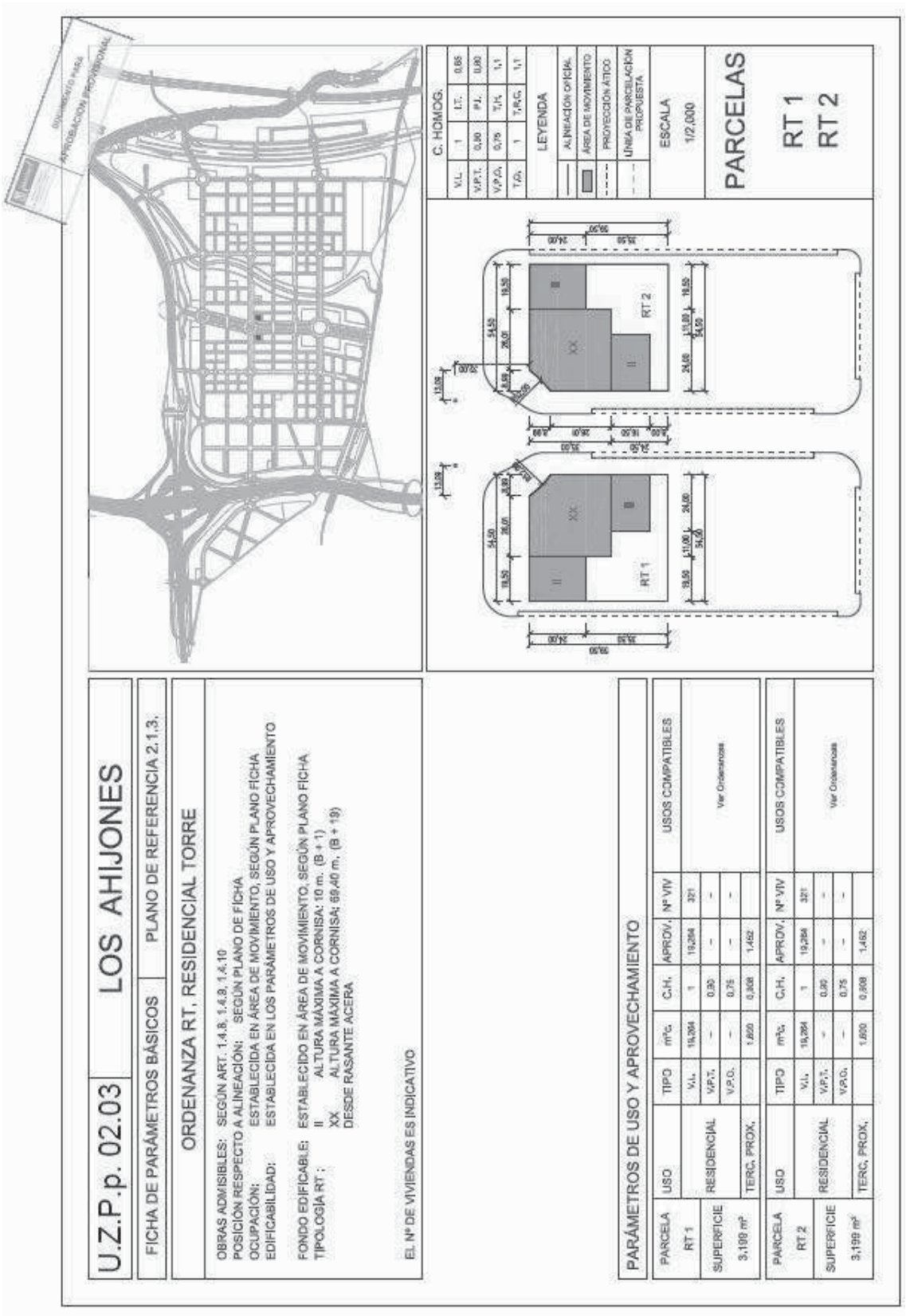
BOCM-20130802-12



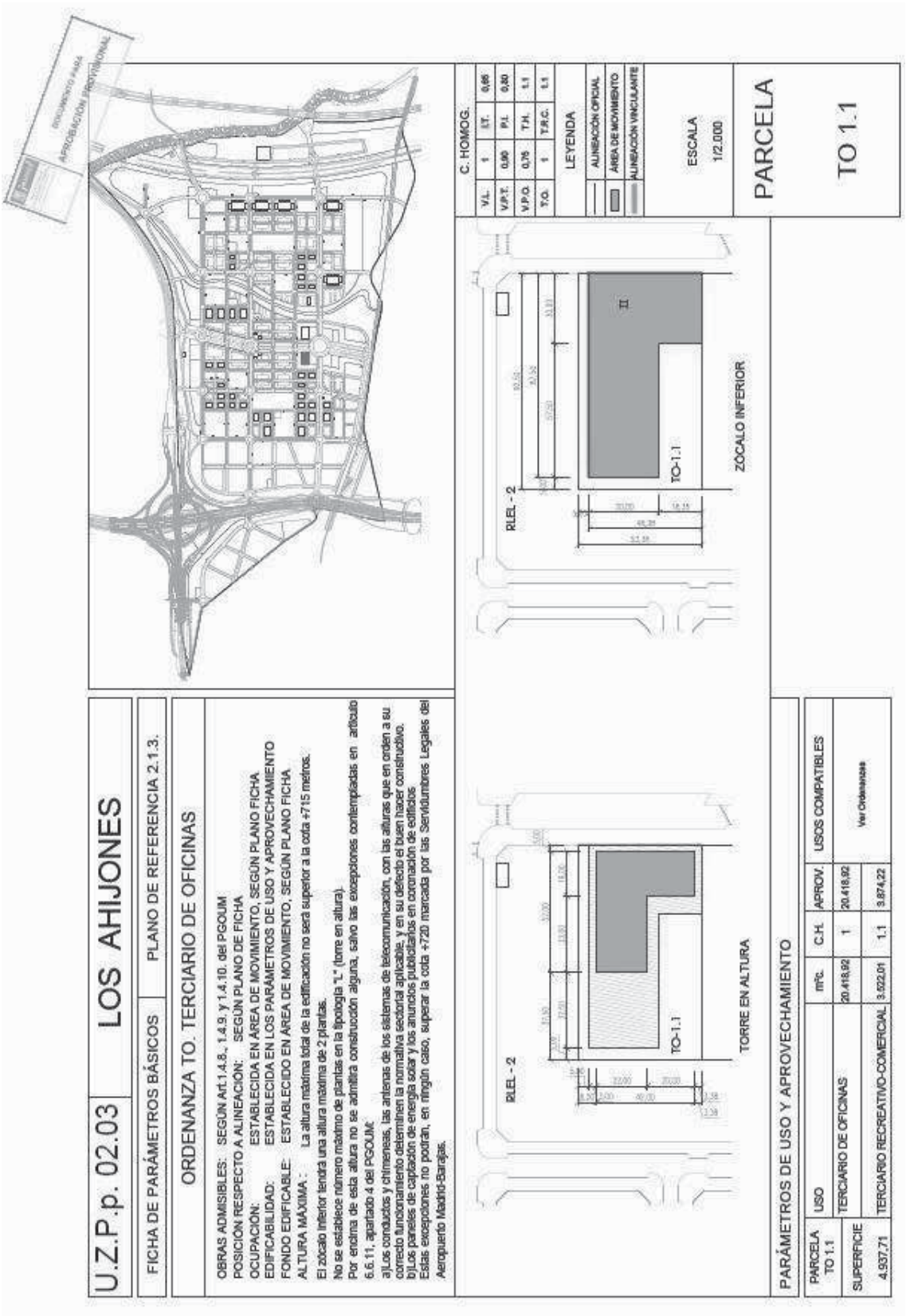
BOCM-20130802-12

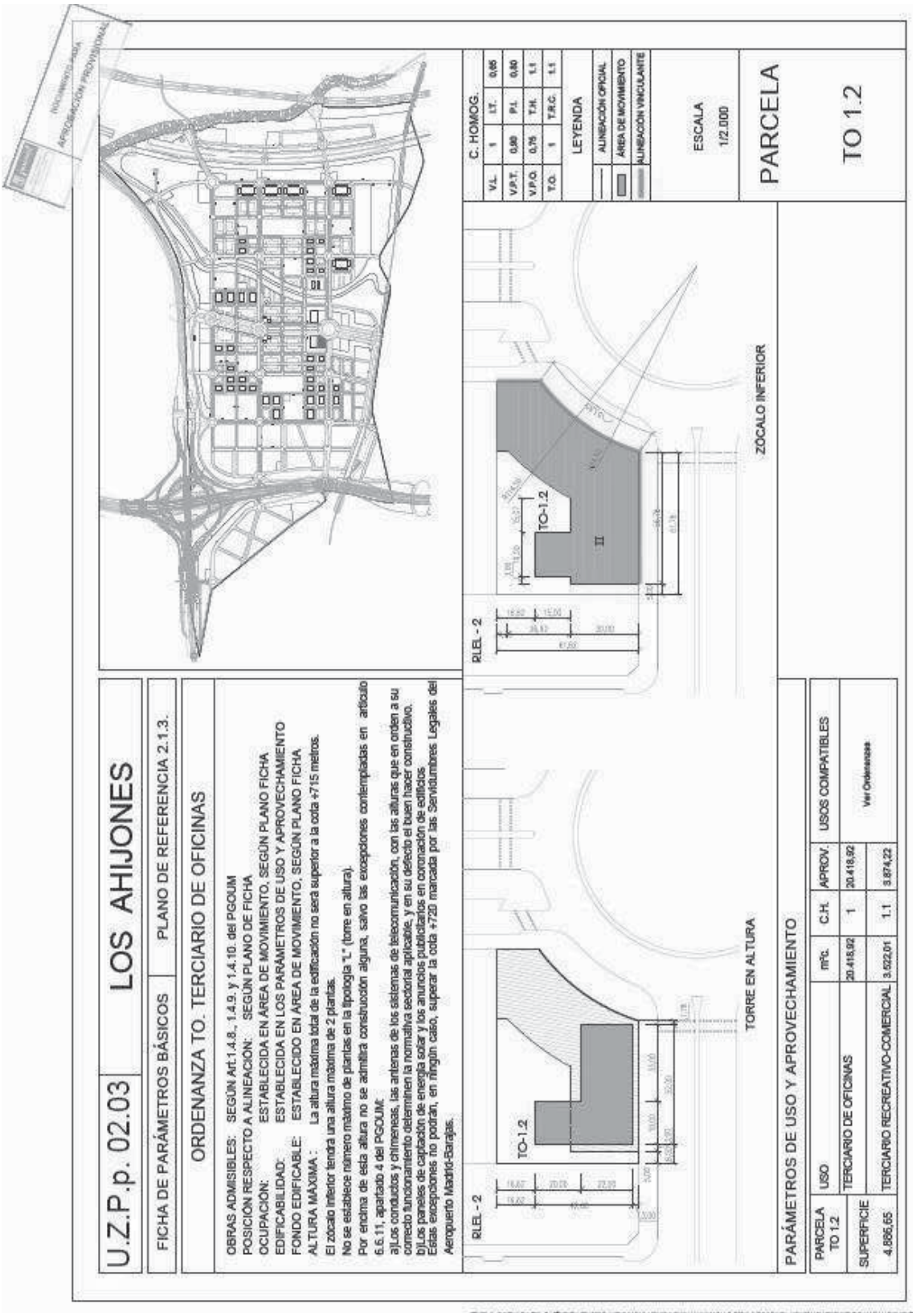


BOCM-20130802-12

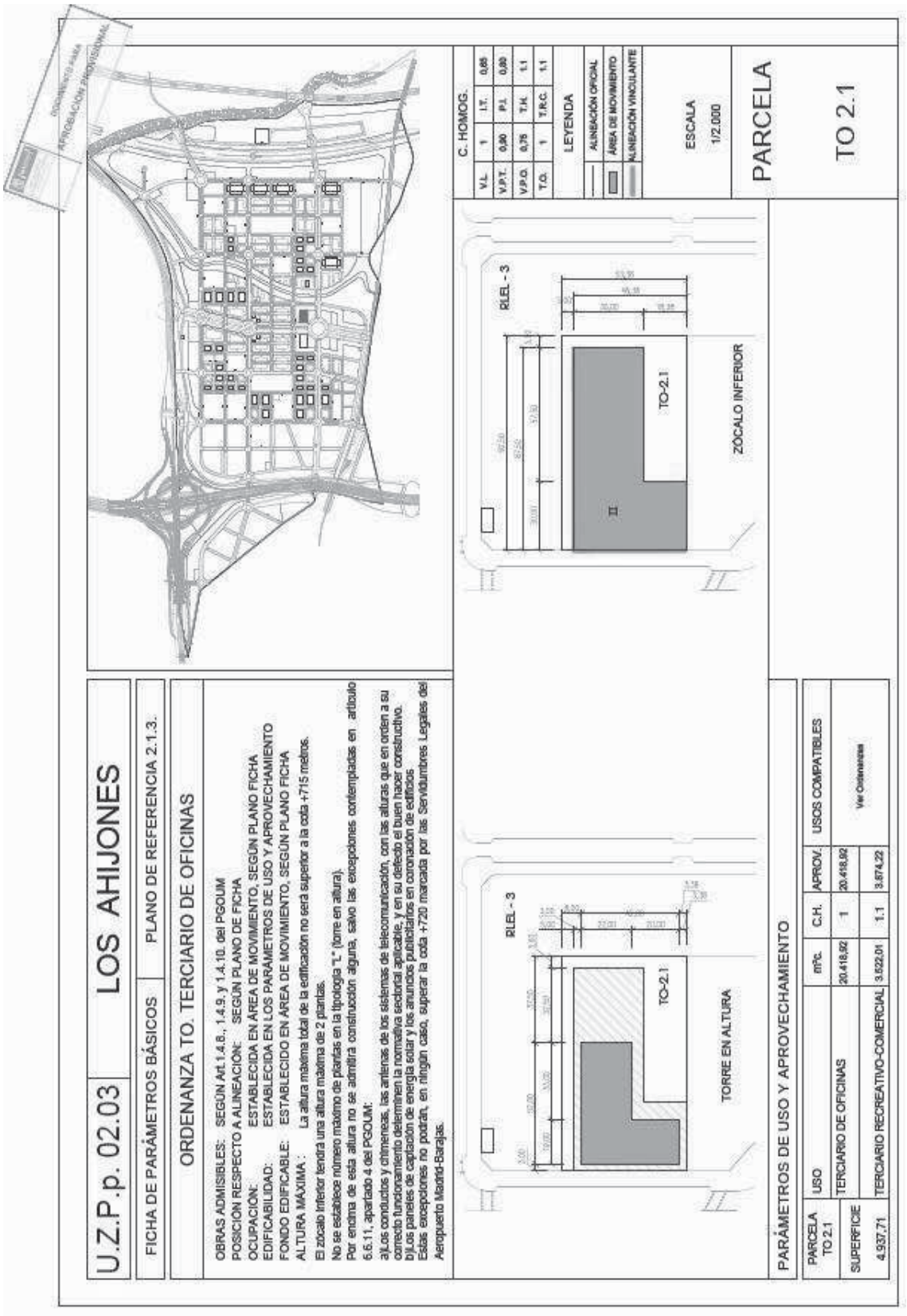


BOCM-20130802-12

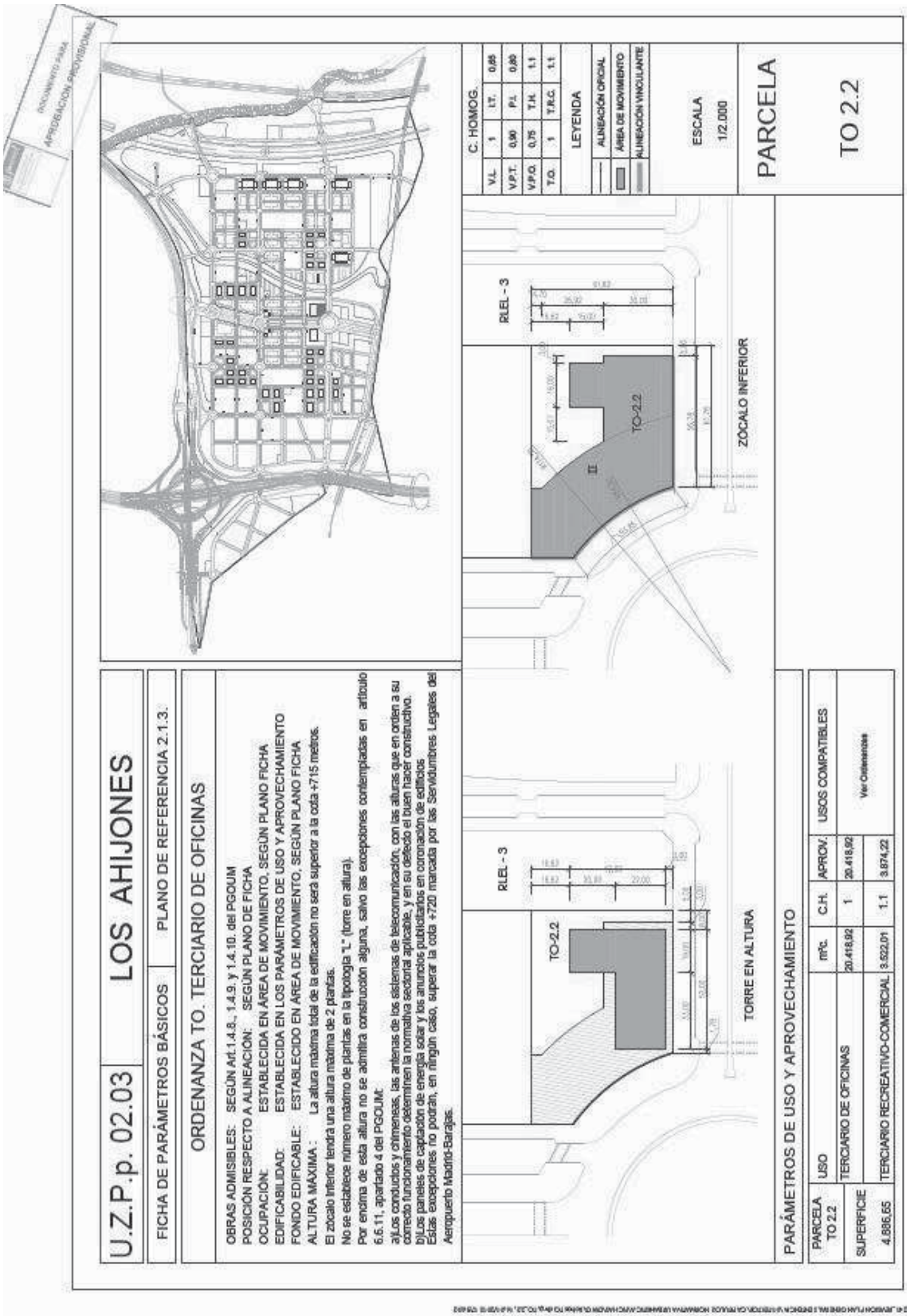

U.Z.P.p. 02.03 LOS AHIJONES
FICHA DE PARÁMETROS BÁSICOS
PLANO DE REFERENCIA 2.1.3.
ORDENANZA TO. TERCIARIO DE OFICINAS
OBRAS ADMISIBLES: SEGÚN Art.1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM
POSICIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACIÓN: ESTABLECIDA EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO
FONDO EDIFICABLE: ESTABLECIDO EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
ALTURA MÁXIMA: La altura máxima total de la edificación no será superior a la cota +715 metros.
El zócalo inferior tendrá una altura máxima de 2 plantas.
No se establece número máximo de plantas en la tipología "L" (torre en altura).
Por encima de esta altura no se admitirá construcción alguna, salvo las excepciones contempladas en artículo 6.6.11, apartado 4 del PGOUM:
a)Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
b)Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.
Estas excepciones no podrán, en ningún caso, superar la cota +720 marcada por las Servidumbres Legales del Aeropuerto Madrid-Barajas.
C. HOMOG.
V.L. 1 I.T. 0,65
V.P.T. 0,90 P.I. 0,80
V.P.O. 0,75 T.H. 1,1
T.O. 1 T.R.C. 1,1
LEYENDA
ALINEACIÓN OFICIAL
ÁREA DE MOVIMIENTO
ALINEACIÓN VINCULANTE
ESCALA 1/2.000
PARCELA TO 1.1
RLEL - 2
TO-1.1
TORRE EN ALTURA
ZÓCALO INFERIOR
PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO
PARCELA TO 1.1
USO
m²c.
C.H.
APROV.
USOS COMPATIBLES
SUPERFICIE
4.937,71
TERCIARIO DE OFICINAS
20.418,92
1
20.418,92
Ver Ordenanzas
TERCIARIO RECREATIVO-COMERCIAL
3.522,01
1,1
3.874,22



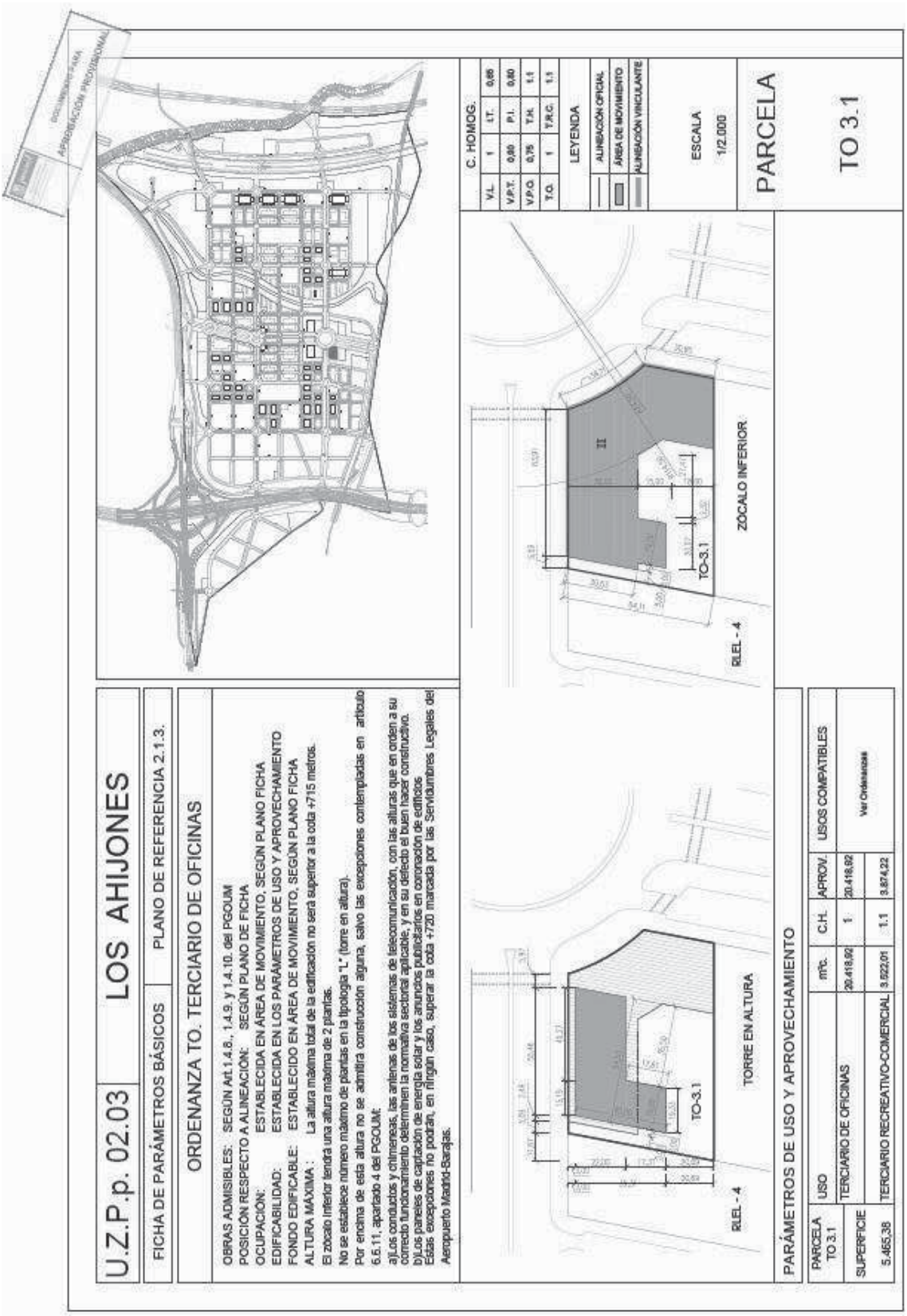
BOCM-20130802-12

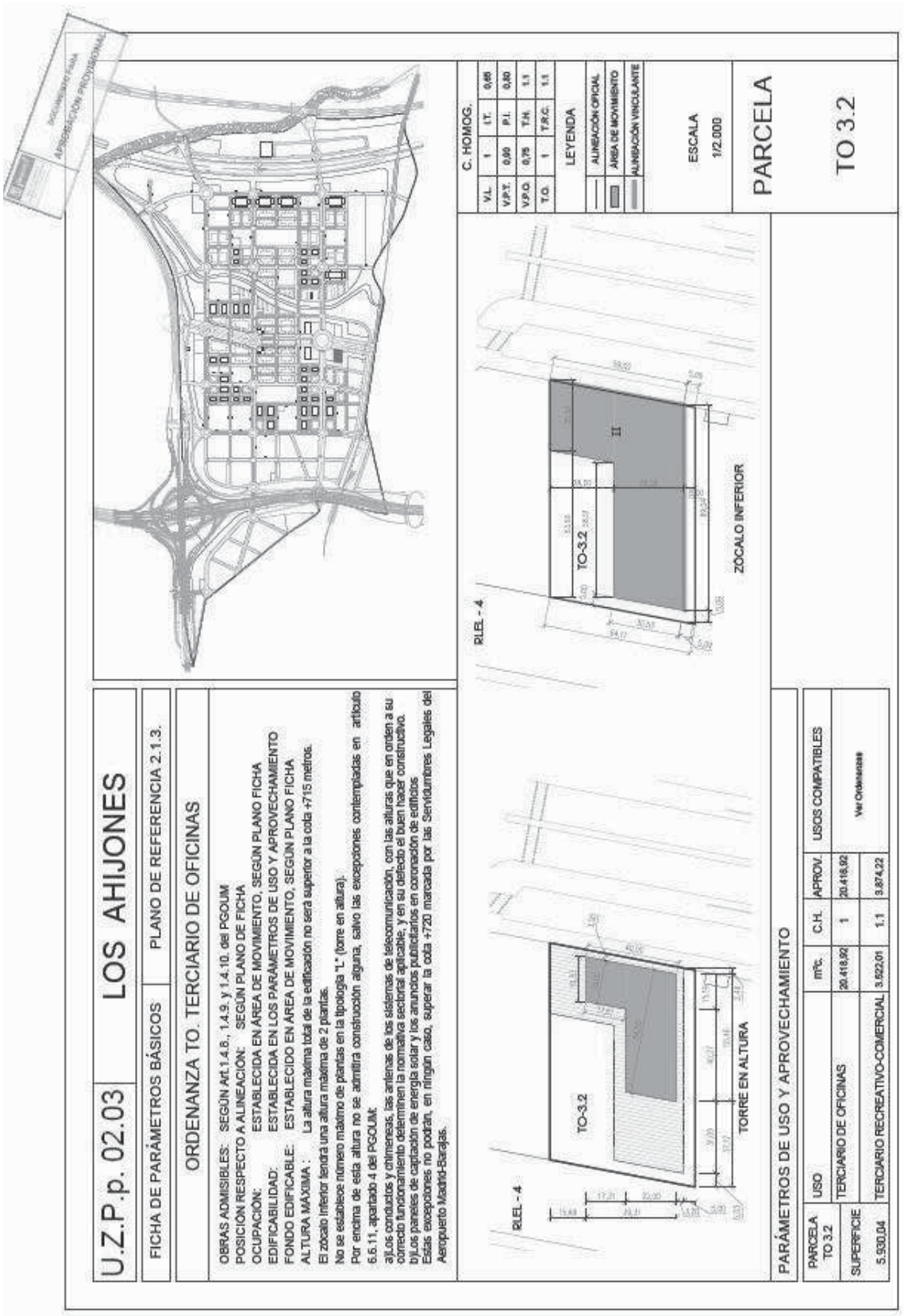


BOCM-20130802-12

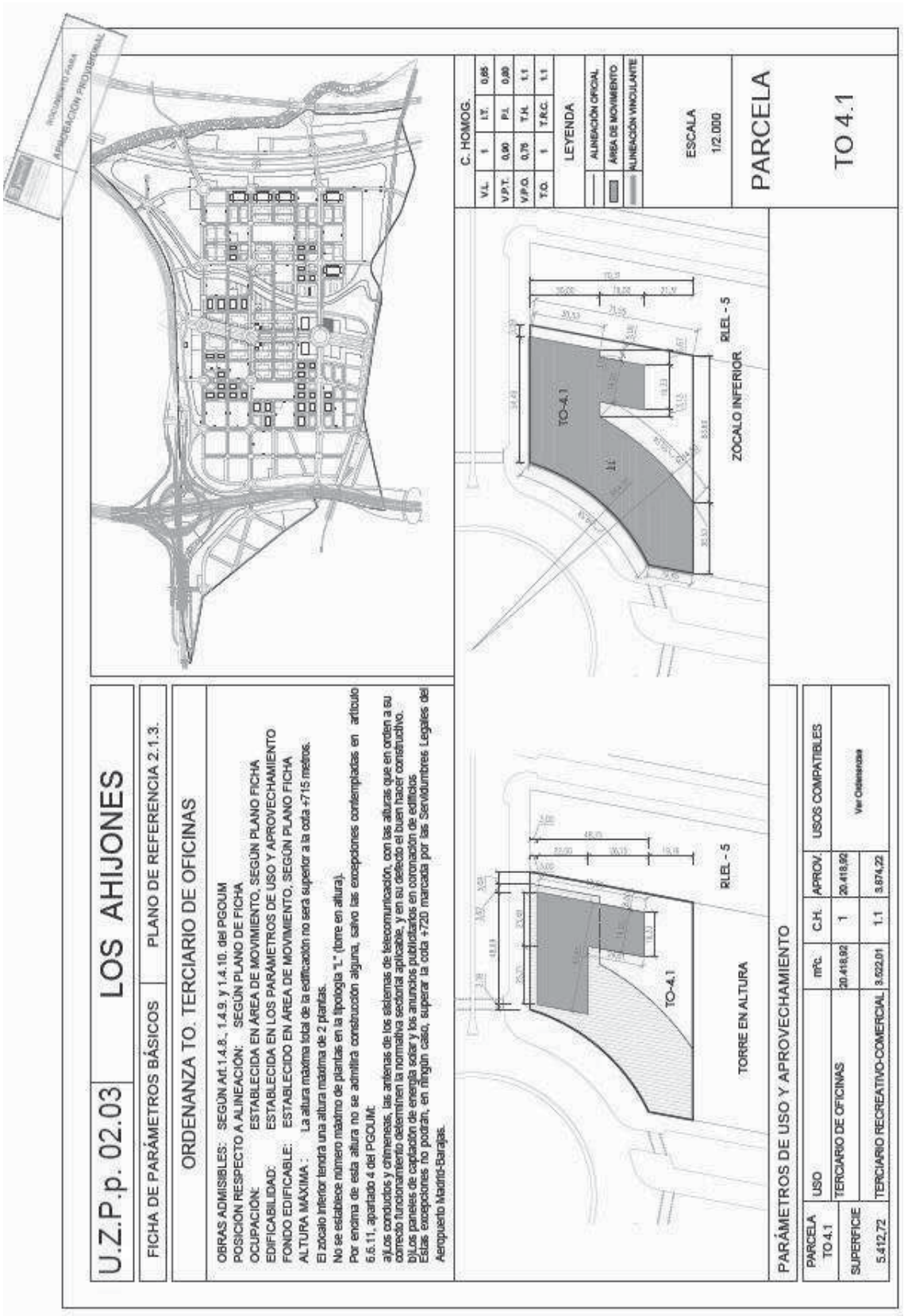


BOCM-20130802-12


U.Z.P.p. 02.03 LOS AHIJONES
FICHA DE PARÁMETROS BÁSICOS
PLANO DE REFERENCIA 2.1.3.
ORDENANZA TO. TERCIARIO DE OFICINAS
OBRAS ADMISIBLES: SEGÚN Art.1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM
POSICIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACIÓN: ESTABLECIDA EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO
FONDO EDIFICABLE: ESTABLECIDO EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
ALTURA MÁXIMA : La altura máxima total de la edificación no será superior a la cota +715 metros.
El zócalo inferior tendrá una altura máxima de 2 plantas.
No se establece número máximo de plantas en la tipología "L" (torre en altura).
Por encima de esta altura no se admitirá construcción alguna, salvo las excepciones contempladas en artículo 6.6.11, apartado 4 del PGOUM:
a)Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
b)Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios
Estas excepciones no podrán, en ningún caso, superar la cota +720 marcada por las Servidumbres Legales del Aeropuerto Madrid-Barajas.
C. HOMOG.
V.L. 1 I.T. 0,85
V.P.T. 0,80 P.I. 0,80
V.P.O. 0,75 T.H. 1:1
T.O. 1 T.R.C. 1:1
LEYENDA
ALINEACIÓN OFICIAL
ÁREA DE MOVIMIENTO
ALINEACIÓN VINCULANTE
ESCALA 1/2.000
PARCELA
TO 3.1
TO-3.1
RLEL - 4
TORRE EN ALTURA
ZÓCALO INFERIOR
II
PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO
PARCELA TO 3.1
USO
m²c.
C.H.
APROV.
USOS COMPATIBLES
TERCIARIO DE OFICINAS 20.418,92 1 20.418,92 Ver Ordenanzas
SUPERFICIE
5.465,38
TERCIARIO RECREATIVO-COMERCIAL 3.922,01 1:1 3.874,22



BOCM-20130802-12


U.Z.P.p. 02.03 LOS AHIJONES
FICHA DE PARÁMETROS BÁSICOS
PLANO DE REFERENCIA 2.1.3.
ORDENANZA TO. TERCIARIO DE OFICINAS
OBRAS ADMISIBLES: SEGÚN Art.1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM
POSICIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACIÓN: ESTABLECIDA EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO
FONDO EDIFICABLE: ESTABLECIDO EN ÁREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
ALTURA MÁXIMA : La altura máxima total de la edificación no será superior a la cota +715 metros.
El zócalo inferior tendrá una altura máxima de 2 plantas.
No se establece número máximo de plantas en la tipología "L" (torre en altura).
Por encima de esta altura no se admitirá construcción alguna, salvo las excepciones contempladas en artículo 6.6.11, apartado 4 del PGOUM:
a)Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
b)Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios
Estas excepciones no podrán, en ningún caso, superar la cota +720 marcada por las Servidumbres Legales del Aeropuerto Madrid-Barajas.
C. HOMOG.
V.L. 1 I.T. 0,85
V.P.T. 0,90 P.I. 0,90
V.P.O. 0,75 T.H. 1,1
T.O. 1 T.R.C. 1,1
LEYENDA
ALINEACIÓN OFICIAL
ÁREA DE MOVIMIENTO
ALINEACIÓN VINCULANTE
ESCALA 1/2.000
PARCELA
TO 4.1
TO-4.1
RLEL - 5
ZÓCALO INFERIOR
TORRE EN ALTURA
PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO
PARCELA TO 4.1
USO
m²c.
C.H.
APROV.
USOS COMPATIBLES
SUPERFICIE
5.412,72
TERCIARIO DE OFICINAS
20.418,92
1
20.418,92
Ver Ordenanzas
TERCIARIO RECREATIVO-COMERCIAL
3.622,01
1,1
3.874,22

NORMAS PORMENORIZADAS

UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 1.1. Objeto.
Artículo 1.2. Ámbito.
Artículo 1.3. Alcance.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
Artículo 2.1. Clasificación del Suelo
Artículo 2.2. Calificación del suelo.
Artículo 2.3. Sistema de actuación.
Artículo 2.4. Sistemas Generales – Redes Generales y/o Supramunicipales.
Artículo 2.5. Edificabilidades y uso.
Artículo 2.6. Cesiones dotacionales de suelo – redes.
Artículo 2.7. Cesión del 10% de aprovechamiento.
Artículo 2.8. Desarrollo del Planeamiento.
Artículo 2.9. Proyectos de Urbanización.
Artículo 2.10. Ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 2.11. Proyectos de Edificación.
Artículo 2.12. Parcelaciones.
Artículo 2.13. Protección del Área de Interés Geológico del Cerro Almodóvar.

TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES.

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES.
Artículo 3.1.1. Definición de zonas.
Artículo 3.1.2. Usos pormenorizados.
Artículo 3.1.3. Dotación de aparcamiento.
Artículo 3.1.4. Régimen de las infraestructuras ferroviarias
Artículo 3.1.5 Régimen de Carreteras
Artículo 3.1.6 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas y el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos.
Artículo 3.1.7. Limitaciones derivadas del dominio público hidráulico
Artículo 3.1.8. Condiciones derivadas de la legislación vías pecuarias
Artículo 3.1.9. Condiciones derivadas del cumplimiento de la legislación en materia de patrimonio histórico
Artículo 3.1.10 Medidas sobre la regulación de los usos y la zonificación acústica
Artículo 3.1.11 Medidas sobre las fuentes de ruido y sobre las parcelas y edificaciones receptoras
Artículo 3.1.12. Condiciones en materia de contaminación electromagnética
Artículo 3.1.13. Condiciones en materia de calidad de los suelos
Artículo 3.1.14. Vigilancia Ambiental

CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA. (RC)
Artículo 3.2.1. Ámbito y características.

BOCM-20130802-12

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.2.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.2.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.2.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.2.5. Fondo edificable.
Artículo 3.2.6. Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.2.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.2.8. Altura de la edificación.
Artículo 3.2.9. Medición de la altura.
Artículo 3.2.10. Altura libre de piso.
Artículo 3.2.11. Condiciones higiénicas.
Artículo 3.2.12. Condiciones de estética.
Artículo 3.2.13. Acondicionamiento de los espacios libres privados.
Artículo 3.2.14. Acceso de tráfico rodado

SECCION III. REGIMEN DE USOS.
Artículo 3.2.15. Usos compatibles.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU)
Artículo 3.3.1. Ámbito y características.

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.3.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.3.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.3.4. Separación a linderos.
Artículo 3.3.5. Retranqueos.
Artículo 3.3.6. Ocupación.
Artículo 3.3.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.3.8. Altura de la edificación.
Artículo 3.3.9. Altura libre de piso.
Artículo 3.3.10. Tratamiento de medianeras.
Artículo 3.3.11. Condiciones estéticas.
Artículo 3.3.12. Desarrollo de las parcelas.
Artículo 3.3.13. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.
Artículo 3.3.14. Acceso de tráfico rodado.

SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.
Artículo 3.3.15. Usos compatibles.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO DE OFICINAS (TO).

BOCM-20130802-12

Artículo 3.4.1. Ámbito y características.

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.4.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.4.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.4.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.4.5. Fondo edificable.
Artículo 3.4.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.4.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.4.8. Altura de la edificación.
Artículo 3.4.9. Altura de piso.
Artículo 3.4.10. Condiciones higiénicas.
Artículo 3.4.11. Condiciones estéticas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.
Artículo 3.4.12. Usos compatibles.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL (CCC)
Artículo 3.5.1. Ámbito y características

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.5.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.5.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.5.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.5.5. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.5.6. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.5.7. Altura de la edificación.
Artículo 3.5.8. Condiciones estéticas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.
Artículo 3.5.9. Usos compatibles.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESTO TERCIARIO (RT).
Artículo 3.6.1. Ámbito y características.

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.6.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.6.3. Condiciones de la parcela.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.6.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.6.5. Fondo edificable.
Artículo 3.6.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.6.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.6.8. Altura de la edificación.
Artículo 3.6.9. Altura de piso.
Artículo 3.6.10. Condiciones higiénicas.
Artículo 3.6.11. Condiciones de estética.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.
Artículo 3.6.12. Usos compatibles.

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL (IT).
Artículo 3.7.1. Ámbito y características.

SECCION I. OBRAS
Artículo 3.7.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.7.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.7.4. Separación a los linderos.
Artículo 3.7.5. Posición de la edificación.
Artículo 3.7.6. Fondo edificable.
Artículo 3.7.7. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.7.8. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.7.9. Altura de la edificación.
Artículo 3.7.10. Altura de piso.
Artículo 3.7.11. Condiciones higiénicas.
Artículo 3.7.12. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial.
Artículo 3.7.13. Condiciones estéticas.
Artículo 3.7.14. Acondicionamiento de los espacios libres privados.
Artículo 3.7.15. Desarrollo de las parcelas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.
Artículo 3.7.16. Usos compatibles.

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL (PI).
Artículo 3.8.1. Ámbito y características.

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.8.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.8.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.8.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.8.5. Fondo edificable.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.8.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.8.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.8.8. Altura de la edificación.
Artículo 3.8.9. Altura de piso.
Artículo 3.8.10. Condiciones higiénicas.
Artículo 3.8.11. Condiciones estéticas.
Artículo 3.8.12. Acondicionamiento de los espacios libres privados.
Artículo 3.8.13. Desarrollo de las parcelas.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.
Artículo 3.8.14. Usos compatibles.

CAPITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO (DP).
Artículo 3.9.1. Ámbito y características.

SECCION I. OBRAS.
Artículo 3.9.2. Obras admisibles.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.9.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.9.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.9.5. Fondo edificable.
Artículo 3.9.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.9.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.9.8. Altura de la edificación.
Artículo 3.9.9. Altura de piso.
Artículo 3.9.10. Condiciones higiénicas.
Artículo 3.9.11. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial.
Artículo3.9.12. Condiciones estéticas.

SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.
Artículo 3.9.13. Usos compatibles

CAPITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES).
Artículo 3.10.1. Ambito y características.

SECCION I. OBRAS
Artículo 3.10.2. Obras admisibles

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.10.3. Condiciones de la parcela.
Artículo 3.10.4. Posición de la edificación.
Artículo 3.10.5. Fondo edificable.
Artículo 3.10.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 3.10.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 3.10.8. Altura de la edificación.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.10.9. Altura de piso.
Artículo 3.10.10.Condiciones higiénicas.
Artículo 3.10.11.Condiciones estéticas.
Artículo 3.10.12. Acondicionamiento de los espacios libres de la parcela.

SECCION III. REGIMEN DE USOS
Artículo 3.10.13. Usos.

CAPITULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (GV,LE)
Artículo 3.11.1. Ámbito y características.
Artículo 3.11.2. Condiciones particulares de las zonas verdes.
Artículo 3.11.3. Aparcamiento.
Artículo 3.11.4. Elementos de interés geológico.
Artículo 3.11.5. Tratamiento del suelo.
Artículo 3.11.6. Mobiliario.

CAPITULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (RSI).
Artículo 3.12.1. Ámbito y características.

CAPITULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RED VIARIA (RV).
Artículo 3.13.1. Ámbito y características.
Artículo 3.13.2. Tratamiento.
Artículo 3.13.3. Aparcamiento en vía pública.

CAPITULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL (VIS).
Artículo 3.14.1. Ámbito y características.

CAPITULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA Y APROVECHAMIENTO.
Artículo 3.15.1. Cuadro Resumen de Usos y Edificabilidad por Parcela.

CAPITULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES DE ACTIVIDAD (EA)
Artículo 3.16.1. Ámbito y características.

ANEXO I. FICHAS.

ANEXO II. GRAFICOS DE ÁREAS DE MOVIMIENTO.

BOCM-20130802-12

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1. Objeto.

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas del sector UZPp.02.04. Desarrollo del Este- Los Berrocales. Madrid.

Artículo 1.2. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas es el delimitado en el Plan General con una superficie de 7.810.077 m2, que cuenta con los siguientes límites, definidos en el plano OP. 01.

- NO: Línea de ferrocarril de Madrid a Barcelona.
- N-NE: Polígono Industrial La Dehesa y línea 9 de Metro (TFM)
- SE: M-50.
- S-SO: A-III.
- NO: Cerro Almodóvar e instalaciones de Tolsa.
- SO: Cerro Almodóvar hasta el ferrocarril de Madrid a Barcelona.

Artículo 1.3. Alcance.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan los criterios contenidos en la ficha del Ámbito de Ordenación de Suelo Urbanizable UZPp.2.04. del PGOUM 1997 y cumplen con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En todo lo que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas regirá lo contenido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

Sección 4.01 TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Clasificación del Suelo.

A efectos de la aplicación de estas Normas, el suelo del sector en cuestión corresponde a la clasificación de suelo urbanizable programado (o sectorizado) establecida en el Plan General.

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

El suelo del sector se califica según su destino definido en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA y con los aprovechamientos que se establecen en las presentes Normas, con los siguientes usos:

BOCM-20130802-12

1. USOS LUCRATIVOS:

- Residencial.
- Servicio Terciario.
- Industrial.
- Dotacional privado.

2. EQUIPAMIENTOS:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos sociales:
  . Educativo.

  . Cultural.

  . Sanitario.

  . Asistencial.

  . Deportivo.

  . Recreativo.

  . Administrativo.

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Normas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, que se especifican en las Ordenanzas Generales y en las Condiciones Particulares.

Artículo 2.3. Sistema de actuación.

Para el desarrollo del presente Planeamiento se prevé el Sistema de Compensación.

A los efectos de la participación en las cargas y beneficios se incrementa el suelo perteneciente al sector con los Sistemas Generales –Redes Generales y/o Supramunicipales exteriores adscritos con una superficie de 495.741 m2.

A tal efecto formarán parte de la Junta de Compensación, el conjunto de los propietarios incluidos dentro del sector, más los correspondientes a los Sistemas Generales- Redes Generales y/o Supramunicipales citados.

Artículo 2.4. Sistemas generales – Redes Generales y/o Supramunicipales.

Son sistemas generales- redes generales y/o supramunicipales interiores del polígono los que se identifican como tales en el Planeamiento de Ordenación Urbana.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.5. Edificabilidades y uso.

Las edificabilidades del presente Planeamiento están dentro de los márgenes establecidos por el PGOUM 97 para los distintos usos lucrativos.

Los parámetros de la actuación son los siguientes:

4.	Superficie del Sector incluidos S.G.-Redes Generales y/o Supramunicipales interiores.....	7.810.077 m2
5.	Superficie de Sistemas Generales – Redes Generales y/o Supramunicipales adscritos.....	495.741m2
6.	Superficie total.....	8.305.818 m2
7.	Aprovechamiento tipo - unitario.....	0,36 u.a./m2
8.	Aprovechamiento.....	2.990.094 u.a.

Las edificabilidades y aprovechamientos por usos resultantes se expresa en el cuadro siguiente:

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO SECTOR UZPp.2.04 – CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

USO		% EDIFICABILIDAD TOTAL	m² CONSTRUIDOS	m² S.SUELO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO	Nº VIV. APROX.
RESIDENCIAL - VL	COLECTIVA	33,40	1.078.682		1	1.123.392	10.787
	UNIFAMILIAR		44.710				263
RESIDENCIAL - VPO	COLECTIVA	12,61	424.131		0,75	318.098	4.241
	UNIFAMILIAR		0				0
RESIDENCIAL - VPT	COLECTIVA	20,80	699.598		0,90	629.638	6.996
	UNIFAMILIAR		0				0
TOTAL	COLECTIVA		2.202.411	1.024.960			22.024
	UNIFAMILIAR		44.710	72.939			263
TOTAL RESIDENCIAL			**2.247.121**	**1.097.899**		**2.071.128**	**22.287**
INDUSTRIA TRADICIONAL		9,00	302.711	410.603	0,65	196.763	--
PARQUE INDUSTRIAL		10,00	336.346	236.501	0,80	269.077	--
TERCIARIO OFICINAS		7,00	235.442	77.321	1	235.442	--
RESTO TERCIARIO	**CENTRO COMERCIAL**	2,20	73.996	104.779	1,10	81.396	--
RESTO TERCIARIO	**Gº 1º Y Gº 2º**	0,92	31.088	40.007	1,10	34.197	--
RESTO TERCIARIO	**LOCAL COMERCIAL**	0,48	16.000		1,10	17.600	--
TERCIARIO DE PROXIMIDAD		2,94	98.885		0,70	69.222	--
TOTAL RESTO TERCIARIO			219.969	144.786		202.414	--
DOTACIONAL PRIVADO	**Gº 1º**	0,58	19.508	19.668	0,65	12.680	--
	Gº 2º	0,07	2.354	28.748	1,10	2.589	--
TOTAL		**100**	**3.363.451**	**2.015.526**		**2.990.094**	**22.287**
P.G.O.U.M.			**3.363.451**			**2.990.094**	
DIFERENCIA			**0**			**0**	

Nota : el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

Artículo 2.6. Cesiones dotaciones de suelo - Redes.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y a favor de la Administración las siguientes superficies de suelo destinadas a uso público:

Artículo V. Artículo VI. ASIGNACIONES DE CESIONES DOTACIONALES TOTAL m2 CONSTRUIDOS = 3.363.451 m2					SEGÚN LSCM
REDES SUPRAMUNICIPALES (20 m²/100m²)	INFRAESTRUCTURAS (13,33 m²/100 m²)	SI-1: M-45	588.650,20		
		SI-2: N-III	67.399,08		
		SI-3: AVE	115304,59 *		
		SI-4: LINEA 9 A ARGANDA	36.813,86		
		SI-5: VIAS PECUARIAS	90010 **		
		SI-6: RESERVA VIAS SERVICIO M-50	34.628,90		
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS			727.492,04	448.460,13
	V.I.S. (6,66 m²/100 m²)		228.830,00		
	TOTAL V.I.S.			228.830,00	224.230,04
	TOTAL SUPRAMUNICIPALES			**956.322,04**	**672.690,18**
REDES GENERALES (70 m²/100m²)	INFRAESTRUCTURAS (20 m²/100 m²)	GI-1: GRAN VÍA	147.916,00		
		GI-2: EJE VALDEB.	187.075,07		
		GI-3: COLECTORAS	394.459,30		
		GI-4: VIAS SERV. M-45 Y N-III	119.109,70		
		GI-5: ACCIONES DE VIARIO	35.498,00		
		GI-6: ACCIONES DE INFRAESTRUCTURAS	101.828,00		
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS			985.886,07	672.690,20
	ZONAS VERDES (20 m²/100 m²)	GV-1: PARQUE FORESTAL ***	891.896,07		
		GV-2: ACCIONES DE ZONAS VERDES	358.415,00		
	TOTAL ZONAS VERDES			1.250.311,07	672.690,20
	EQUIPAM. Y SERVICIOS (30 m²/100 m²)	GE-1: EQUIP. DOTACIONAL	855.321,00		
		GE-2: SERVICIOS URBANOS	46.115,80		
		GE-3: TANQUES DE TORMENTA	107.598,50		
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			1.009.035,30	1.009.035,30
	TOTAL GENERALES			**3.245.232,44**	**2.354.415,70**
REDES LOCALES (30 m²/100m²)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS (15 m²/100 m²)	LE-1: PARQUES CIRCULARES	22.720,64		
		LE-2: CORREDOR VERDE N-III	221.417,20		
		LE-3: BANDA FFCC	14.866,87		
		LE-4: PARQUE LINEAL TRANSVERSAL	90.204,24		
		LE-5: ROTONDAS			
		RESTO DE VERDES COMPUTABLES ***	371.493,58		
		LE-6: PARQUE LINEAL LONGITUDINAL	176.982,90		
	TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS			897.685,43	504.517,65
	EQUIP. Y SERVICIOS PUBLICOS (15 m²/100 m²)	RED DE SERVICIOS URBANOS (agua, saneamiento, electric., alumbr. público, telef. y gas)	568.071,90		
		ACCESO RODADO	417.665,62		
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			985.737,52	504.517,65
	TOTAL LOCALES			**1.883.422,95**	**1.009.035,30**
			TOTALES	**6.084.977,43**	**4.036.141,18**

* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA DEL AVE NO COMPUTA COMO CESION POR SER OBJETO DE EXPROPIACION

** EL SUELO CORRESPONDIENTE A LAS VIAS PECUARIAS NO COMPUTA COMO CESION POR DESAFECTACION DE LA EXISTENTE

*** SE HA RETRAIDO EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA 9 A ARGANDA

BOCM-20130802-12

Artículo 2.7. Cesión del 10% de aprovechamiento.

La Junta de Compensación constituida por los propietarios del sector, así como de los propietarios de los sistemas generales exteriores adjudicados al mismo, cederá el 10% del aprovechamiento medio resultante, que corresponde a 299.009 unidades de aprovechamiento.

Artículo 2.8. Desarrollo del Planeamiento.

Para el desarrollo del presente Planeamiento se ejecutará el correspondiente Proyecto de Urbanización.
Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle en los siguientes supuestos:

a. Para el desarrollo de las parcelas calificadas de Centro Cívico Comercial en el supuesto contemplado en el Artículo 3.5.3. b).

   El Estudio de Detalle definirá los volúmenes edificables, y señalará las alineaciones y rasantes. Delimitará espacios libres y viarios, en su caso, en el suelo edificable objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, teniendo los mismos carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables.

b. Para el desarrollo de las parcelas calificadas de Industria Tradicional y Parque Industrial, en los supuestos contemplados en los Arts. 3.7.15,3 y 3.8.13,3. El Estudio de Detalle tendrá un alcance similar que el definido en el epígrafe a).

c. Cuando en el desarrollo de las parcelas edificables de usos lucrativos se pretenda modificar las determinaciones sobre el área de movimiento de la edificación.

d. Cuando en el desarrollo de las parcelas o manzanas calificadas de vivienda unifamiliar, se aplique el régimen especial contemplado en el Artículo3.3.14.

e. Cuando en las parcelas calificadas de vivienda unifamiliar se pretenda modificar el trazado del viario interior privado.

f. En cualquier otro supuesto contemplado en las presentes Ordenanzas y para alcanzar fines similares.

En los demás supuestos se podrá desarrollar el Planeamiento directamente mediante Proyectos de Edificación, a partir de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.9. Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Planeamiento. Cumplirá las condiciones establecidas en el Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación. Los elementos constructivos se ajustará preferentemente a lo establecido en la "Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización" e Instrucción para el diseño de la vía pública de 21 de Diciembre de 2000, del Ayuntamiento de Madrid, siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Planeamiento.
Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento u otra circunstancia así lo requiriera.

Se tendrá en cuenta las directrices establecidas sobre el tratamiento de la red viaria y peatonal.

Artículo 2.10. Ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución de las Redes Generales exteriores adscritas será a cuenta de la Administración correspondiente.

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres que constituyen los Sistemas Locales y Generales Municipales no incluidas en el apartado anterior, serán por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al sector.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente. A tal efecto la Junta de Compensación redactará un Proyecto de Urbanización unitario de todas las Redes Locales y Generales Municipales, que podrá desarrollarse por fases.

Artículo 2.11. Proyectos de Edificación.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudios de Detalles, salvo en las circunstancias contempladas en el Artículo 2.8.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.12. Parcelaciones.

1. Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán a partir de la delimitación de las parcelas del presente Planeamiento o del Proyecto de Reparcelación.

2. A efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas se distinguen tres tipos de parcelas:
a) Parcelas definidas en el Planeamiento.
b) Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
c) Parcelas resultantes de licencia de parcelación posterior.

Artículo 2.13. Protección del Área de Interés Geológico del Cerro Almodóvar.

Las zonas afectadas del Planeamiento por el Área de Protección Geomorfológica establecida en el P.G.O.U.M. incorporarán en su día las determinaciones del Plan Especial Temático.
Transitoriamente, y mientras que no se formule el mismo, quedan prohibidos los movimientos de tierra y la construcción de nuevos edificios que afecten a la geomorfología del Cerro Almodóvar, según lo establecido en los Artículos. 4.2.6. y 4.2.7. de las NNUU del P.G.O.U.M.

TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Definición de zonas

A efectos de la regulación de usos pormenorizados el suelo del sector se divide en las siguientes zonas delimitadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

- Residencial colectiva (RC)
- Residencial unifamiliar (RU)
- Terciario de Oficinas (TO 1º, TO 2º)
- Centro Cívico Comercial (CCC)
- Resto Terciario (RT 1º, RT 2º)
- Industria tradicional (IT)
- Parque industrial (PI)
- Dotacional privado (DP º1, DP 2º)
- Equipamiento Social (ES, ESD)
- Espacios libres (GV, LE)
- Reserva de Servicios Infraestructurales (RSI 1º, RSI 2º)
- Sistema general de red viaria (GI)
- Viviendas públicas o de integración social (VIS)

BOCM-20130802-12

Artículo 3.1.2. Usos pormenorizados.

Se contemplan los siguientes usos:

1. Uso residencial.

a) Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Vivienda.
- Residencia comunitaria

Se distinguen dos categorías para la clase de vivienda:

i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante , se constituye un régimen especial 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, cumpliendo además las condiciones que se establecen en el epígrafe 2. a). ii). del Artículo 7.3.1. de las NNUU del PGOUM.

c) Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos:

i) Vivienda Libre.

ii) Vivienda Protegida o con Protección.

2. Uso de Servicio Terciario.

a) Es uso de Servicio Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

i) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

ii) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

BOCM-20130802-12

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio.
- Mediano comercio.
- Grandes superficies comerciales.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

iii) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso los siguientes:

- Oficinas de servicio de venta.
- Despachos profesionales domésticos.

iv) Terciario recreativo.

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio se establecen las siguientes categorías:

- Salas de reunión.
- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Espectáculos.

v) Otros servicios terciarios.

Se incluye en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario, educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

vi) Uso Terciario de Proximidad.

Uso pormenorizado no contemplado en la relación de usos del PGOUM que surge de una flexibilización del concepto de comercio en orden a atender la demanda de servicios y pequeño comercio en las áreas urbanas de nueva implantación. Corresponde básicamente a las actividades de comercio y/o servicio, desarrolladas habitualmente en locales de pequeña y mediana dimensión, ubicadas en las plantas bajas y primeras de edificios residenciales.

Se caracteriza por el predominio de actividades de comercio de uso diario (artículos de 1ª necesidad), y locales de servicio con un reducido ámbito de influencia en el conjunto de las áreas residenciales (peluquerías, cafeterías, sucursales bancarias, etc.), si bien,

BOCM-20130802-12

eventualmente y a largo plazo, en las mejores localizaciones, son susceptibles de albergar comercio especializado y/o de elección.

Este uso cualificado comprende los siguientes usos en las siguientes categorías:

1) Comercial en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio)

2) Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.) descritas en el Artículo 7.6.1.-2.c.i)

3) Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II definido en el PG).

4) Otros servicios terciarios, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del Plan General, con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II de los establecidos en el PG)

Admite como compatibles los siguientes usos en un porcentaje máximo del 50% de equipamientos definidos en el Plan General:

a) Equipamiento cultural.

b) Equipamiento de bienestar social.

c) Equipamiento religioso.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM.

3. Uso Industrial.

a) Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos clases:

i) Parque industrial:

Esta clase de uso responde a organizaciones urbanas que posibilitan la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

El uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, según se contempla en la Norma Zonal 9 grado 3º de las NNUU del PGOUM. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

ii) Industria tradicional.

BOCM-20130802-12

Esta clase de uso responde a aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

4. Uso Dotacional de Servicios Colectivos.

a) El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
- Espacios libres.
- Deportivo.
- Equipamiento.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.

Artículo 3.1.3. Dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento será la que establece las NNUU del PGOUM o la legislación urbanística vigente en su momento.

Artículo 3.1.4. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector y conforme a las prescripciones contenidas en el Informe Definitivo de Sostenibilidad Ambiental.

BOCM-20130802-12

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

Artículo 3.1.5 Régimen de Carreteras

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, según lo previsto en el Informe Definitivo de Sostenibilidad Ambiental, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera"

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.

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, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Los accesos al Sector que se prevén realizar a través de las carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán hacerse en condiciones de visibilidad y seguridad, manteniendo la calidad de servicio actual de las carreteras. La solución definitiva de cada uno de los accesos deberá ser consensuada con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Serán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras necesarias serán sufragados íntegramente por los Promotores del Sector.

BOCM-20130802-12

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes.

Artículo 3.1.6 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas y el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos.

1. Se incorpora entre los planos de Proyecto el OP-07 "Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas" en el que se establecen los techos aeronáuticos del Sector que no podrán ser superados por ninguna edificación o instalación.

2. La altura máxima de las edificaciones, incluidos los elementos auxiliares, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, casetones de ascensor o escalera, carteles, remates decorativos, etc., no superará en ningún punto la correspondiente de los planos inclinados que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (Orden FOM 429/2007, de 13 de febrero, BOE nº 51, de 28 de febrero) y del Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos. Igualmente cualquier objeto fijo que se coloque en el terreno deberá cumplir las mismas limitaciones.

3. Cualquier ajuste de las rasantes de las calles determinadas en los planos de perfiles del Planeamiento, que pudiera realizarse, tanto en el Proyecto de Urbanización como en la ejecución de la misma, no podrá afectar al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

4. Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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

5. Las instalaciones previstas en el Planeamiento no podrán emitir polvo, humo, niebla ni cualquier otro fenómeno que pueda constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las edificaciones e instalaciones deberán evitar zonas que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

6. Los materiales de las cubiertas de los edificios que se construyan en el Sector deben considerar las posibles reflexiones de luz solar así como las fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves hasta el grado de poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

7. En los edificios e instalaciones previstas en el Planeamiento no se autoriza la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las

BOCM-20130802-12

empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de Información (SETSI).

8. En caso de contradicción en las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

9. El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

10. Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realicen deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

11. En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar:

"Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Baraja y /o Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

Artículo 3.1.7. Limitaciones derivadas del dominio público hidráulico

1. Condiciones para los cauces

El cauce de los arroyos arroyos de la Marañosa y al de los Migueles en la situación postoperacional se situará en el corredor ambiental del proyecto de urbanización. El arroyo de la Marañosa discurrirá por el corredor verde del centro de la urbanización situándose la vía pecuaria en la zona de policía del nuevo trazado del mencionado arroyo. El cambio de trazado permitirá el funcionamiento del mismo como cauce, es decir, los cálculos se realizarán teniendo en cuenta la topografía futura del terreno.

Para los arroyos de La Marañosa y de Los Migueles se elaborará, de forma paralela a la tramitación del proyecto de reparcelación y, en su caso, como condicionante de la ordenación, un estudio hidrológico-hidráulico que incluirá, para la situación preoperacional y postoperacional, los aspectos siguientes:

BOCM-20130802-12

a) Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de retorno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

b) En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

c) En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

d) La aprobación del proyecto de reparcelación se condicionará a la resolución del expediente por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2. Condiciones para el saneamiento

Si bien la Confederación Hidrográfica del Tajo establece que los sistemas de saneamiento de los desarrollos urbanísticos presentarán, preferentemente, carácter separativo para aguas pluviales y residuales, se informa de que los sistemas de saneamiento se han proyectado en coordinación con lo dispuesto por el Canal de Isabel II Gestión. Este organismo ha expuesto en el informe de 21 de marzo de 2013, emitido durante la fase de consultas del Avance de la Revisión del PGOUM 1985 y Modificación de PGOUM 1997, que “la red de alcantarillado en el municipio de Madrid es de tipología unitaria, por lo que las redes interiores de alcantarillado de los ámbitos aún no desarrollados deberán adaptarse a este tipo de sistema”. Este sistema de saneamiento ha sido el que se ha llevado a cabo, a su vez, en los suelos que han consumado su proceso de urbanización y/o edificación (Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados). No obstante, si por razones de carácter técnico o de otra naturaleza no resultase adecuada una red unitaria, se procederá al diseño de una red separativa siguiendo para ello los criterios que establezca al respecto la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los colectores que se prevean deberán situarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces, es decir, se situarán en las zonas de servidumbre o de policía, cruzando a los cauces solo en puntos concretos y precisos.

BOCM-20130802-12

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Para obtener la correspondiente autorización, se deberá presentar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, un proyecto suscrito por técnico competente en el que se incluya un anejo sobre los efectos sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y los efectos que sobre las zonas inundables, para periodos de retorno de cien y quinientos años, puede provocar la incorporación de caudales de las zonas a urbanizar. Se estudiarán las incidencias que previsiblemente se pueden producir aguas abajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depura-doras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación con las aguas residuales generadas en los ámbitos, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, regulada en el artículo 100 y siguientes de la Ley de aguas y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de conformidad con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Si se pretende construir una estación depuradora de aguas residuales se debe tener en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico y protegida frente a las inundaciones que produzcan las avenidas extraordinarias de quinientos años de periodo de retorno.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias. Este criterio podrá aplicarse a

BOCM-20130802-12

aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos para el medio receptor.

3. Otras condiciones

Las captaciones de agua ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general de conformidad con el artículo 109 de la Ley de Aguas. En caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización e vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

4. Estudio hidrológico – hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles

La tramitación del estudio hidrológico del ámbito (siguiendo el trámite que define la Ley de aguas en su artículo 25) se llevará a cabo de forma paralela al estudio hidrológico conjunto de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles. La efectividad del informe que se emita para el ámbito urbanístico se condicionará a la resolución que se emita para el estudio conjunto. La reparcelación podrá iniciarse en paralelo a la tramitación de ambos estudios hidrológicos, si bien su aprobación quedará condicionada a la resolución de ambos expedientes: el de los Berrocales y el conjunto de la cuenca de Los Migueles.

En relación al estudio hidrológico e hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles, los ámbitos urbanísticos que formen parte de dicha cuenca que supongan aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 arios, realizaran de manera conjunta un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del arroyo de los Migueles hasta su desembocadura, incluyendo las obras de paso existentes y proyectadas, para la situación pre operacional y para la situación post operacional (es decir, cuando los sectores afectados alcancen el pleno desarrollo) incluyendo estimación de caudales a corto, medio y largo plazo, ya que en la actualidad el colector Vicálvaro I se encuentra en funcionamiento
El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y afectará a los siguientes ámbitos de actuación:

- APE 19.11 “La Dehesa”
- UZPp 02.04 “Desarrollo del Este – Los Berrocales.
- UZPp 02.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”.
- UZPp 02.02 “Desarrollo del Este – Los Cerros”
- El Cañaveral

El referido estudio contemplara, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas. En caso de modificación del diseño del tanque de tormentas,

BOCM-20130802-12

deberá recalcularse los caudales en el arroyo de los Migueles, el encauzamiento y las obras de drenaje transversal.
En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que sea capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

En la situación preoperacional, y según estimaciones previas, el caudal circulante por el arroyo de Los Migueles correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años a su paso por la carretera M-50 asciende a 50 m3/s, lo que supondría que el encauzamiento tendría capacidad de desagüe suficiente, considerando incluso la acequia del Prado de los Migueles.

Sin embargo, para la situación post operacional, y considerando el máximo vertido que puede producir el tanque de tormentas en ejecución, el caudal estimado previamente para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años nos puede ascender hasta los 84 m3/s, lo que supone que los tramos de encauzamiento existentes hasta la A-3, así como las obras de paso situadas bajo la Canada Real y la autovía A-3, no dispongan de capacidad de desagüe suficiente.

- Dicho estudio deberá incluir las soluciones constructivas adecuadas a cada etapa del desarrollo de los sectores implicados, considerando siempre que, según el criterio de este Organismo, dichas soluciones deberán ser capaces de desaguar los caudales circulantes para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, en situación postoperacional.

- Con respecto al afluente del arroyo de los Migueles, denominado arroyo de la Maranosa, así como para la cabecera del arroyo de Ahijones, es recomendable respetar el drenaje natural de las aguas, lo que supone en este caso reconstruir el cauce a partir del terreno modificado para facilitar la evacuación de las escorrentías que se produzcan en el interior del ámbito de actuación del sector "UZP.02.04 Desarrollo del Este - Los Berrocales" y el sector "UZP.02.03 Desarrollo del Este - Los Ahijones" respectivamente.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.1.8. Condiciones derivadas de la legislación vías pecuarias

1. Se continuará con la tramitación de modificación del paso de la Vía Pecuaria sobre el arroyo de los Migueles, presentada con fecha de 4 de junio de 2012.

2. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones recogidas en el informe de 15 de octubre de 2006 de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

3. Se cumplirán las siguientes condiciones:

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

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la 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 rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces de carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener las continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará sustituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) 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 del 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 materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.

BOCM-20130802-12

Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c 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 promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones del trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes 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 las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- Se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1.5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando un mínimo de 5 riegos en época estival.
- En el caso de que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del 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 georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de manteniendo del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.
- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.
- Las vías pecuarias no serán utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

BOCM-20130802-12

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario.
- En los casos en los que los sectores o unidades del Plan General linden con vía pecuaria se ha indicado la descripción de lindes de dichos ámbitos en las fichas urbanísticas.

Artículo 3.1.9. Condiciones derivadas del cumplimiento de la legislación en materia de patrimonio histórico

Se deberá dar cumplimiento a los requisitos contenidos en los informes evacuados en momentos anteriores a la presente tramitación:

- Respecto al yacimiento "La Capona" se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 7 de marzo de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al yacimiento "Langostillo" (P-9) se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 13 de marzo de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al Sector III en el Alto de Peñuelas se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 25 de marzo de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al yacimiento "Cabecera Valle de la Torre" (P-18) se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 25 de marzo de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al yacimiento "La Fortuna" (entre las coordenadas 451960 y 4469462) se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 3 de junio de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al Sector 1 en el Alto de las Peñuelas se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 3 de junio de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al yacimiento "Los Prados" se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en las resoluciones de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 17 de julio de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

BOCM-20130802-12

- Respecto al yacimiento "El Espinillo" (Y-79316) se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 17 de julio de 2008, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto al Sector 2 en el Alto de la Peñuela se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en las resoluciones de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fechas de salida 17 de julio de 2008 y 23 de junio de 2009, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto a los yacimientos "Camino de la Ermita", "Virgen de la Torre" y "Ermita Virgen de la Torre" se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 29 de noviembre de 2010, en relación con dichas actuaciones arqueológicas.

- Respecto al yacimiento "Virgen de la Torre – Zona 4" se dará cumplimiento a la prescripción recogida en la resolución de la D.G. de de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 16 de marzo de 2012, en relación con esta actuación arqueológica.

- Respecto a la actuación arqueológica llevada a cabo en el U.Z.P. 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales: Manzana 9, Vía 1" se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en las resoluciones de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 31 de mayo y 15 de junio de 2012.

- Respecto a la actuación arqueológica llevada a cabo en el U.Z.P. 2.04 "Limpieza y excavación arqueológica en la Manzana 2 y ampliación de la Zona 2" se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 15 de junio de 2012.

- Respecto a la actuación arqueológica llevada a cabo en el U.Z.P. 2.04 "Limpieza y excavación arqueológica en la Manzana 2" se dará cumplimiento a las prescripciones recogidas en la resolución de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de fecha de salida 16 de julio de 2012. 2.

- Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio se deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

    - Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de este área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPH.

    - Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el Art. 4.2.10. de las NNUU del PGOUM97. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

BOCM-20130802-12

- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en la carpeta específica del ámbito se indicará que se deberá estudiar la implantación, en las Áreas de Equipamiento de este ámbito o del UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales, de un Centro Común de Interpretación y Divulgación del Patrimonio Histórico que haya sido documentado e investigado en los procesos arqueológicos llevados a cabo.

Artículo 3.1.10. Medidas sobre la regulación de los usos y la zonificación acústica

Conforme a las áreas grafiadas en el Plano de Áreas de Sensibilidades Acústicas incorporado en el ISA, se establecen las siguientes prescripciones:

MC.Z1- En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 dBA Noche. A la vista de esta restricción dichas manzanas se clasificarán como de tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los esperados usos colindantes de mayor sensibilidad.
MP.Z1- El Plan Especial que desarrolle el sub-ámbito destinado a vivienda de integración social deberá incorporar un estudio acústico que defina las medidas específicas de transición y protección acústicas que garanticen tanto la compatibilidad acústica con el entorno industrial en el que se insertan como el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica frente al ruido originado por el tráfico rodado.
MP.Z2- Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que garantice y justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

Artículo 3.1.11. Medidas sobre las fuentes de ruido y sobre las parcelas y edificaciones receptoras.

Sobre el viario interior se adoptarán las siguientes medidas preventivas y correctoras:

MP.F1- Limitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

MP.F2- Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado efectivo del tráfico que aseguren esta velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos (bandas sonoras). En especial se recomiendan medidas como cambios de alineación, estrechamientos, mesetas, pasos elevados de peatones, badenes suaves, etc.

MC.F1- Dotar a los tramos viarios identificados en este estudio como A1, A2, A3, A4, B3, B4, B5, C3, C3 y C4 (incluyendo las glorietas) y que quedan indicadas en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica, con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica,

BOCM-20130802-12

de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3 dBA mínimo).

Además de las medidas correctoras sobre las fuentes de ruido, el proceso de prognosis y análisis realizado en el estudio acústico ha demostrado la necesidad de aplicar las siguientes medidas adicionales sobre la edificación receptora a recoger en normativa y ordenanzas para su observación en los futuros proyectos edificatorios:

MC.R1.- Los proyectos de edificación sobre las parcelas residenciales que se señalan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas (RC.5.1, RC.5.3, RC.5.4, RC.5.6, RC.5.7, RC.5.8, RC.5.9, RC.5.10, RC.5.11, RC.6.1, RC.6.3, RC.6.4, RC.6.6, RC.6.7, RC.6.8, RC.6.9, RC.6.10, RC.6.11, RC.11.1, RC.11.3, RC.11.4, RC.11.8, RC.11.9, RC.11.10, RC.11.11, RC.12.1, RC.12.3, RC.12.4, RC.12.8, RC.12.9, RC.12.10, y RC.12.11) tendrán en cuenta la previsión de posibles afecciones sobre las fachadas próximas al viario principal (Ejes de Actividad) pudiendo adoptar las siguientes medidas alternativas:

a. Utilizar tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes. Los recintos más sensibles de estas viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.

b. Disponer en las fachadas alineadas a estos ejes de Actividad de un aislamiento acústico mínimo a ruido aéreo D2m,nT,Atr de 32 dBA, de forma que se garantice los niveles de ruido máximos en el interior, incluso para las estancias sensibles como dormitorios.

En caso de desarrollo unitario de la parcela, se podrá optar por adoptar un retranqueo en la edificación de 10m hasta una alineación acústica al respectivo Eje de Actividad, liberando así los proyectos de las anteriores prescripciones.

MP.R1.-Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), que se delimitan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas, se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual, también de menor sensibilidad acústica.

MP.R2. -En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e) esto deberá ser considerado por los futuros proyectos de ordenación detallada de manzana y edificación.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.1.12. Condiciones en materia de contaminación electromagnética

Los ámbitos que desarrollen alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiar, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 3.1.13. Condiciones en materia de calidad de los suelos.

El Informe Definitivo de Sostenibilidad Ambiental ha identificado los siguientes focos potenciales de contaminación:

-Vertedero de La Fortuna
-Vertedero Valle de la Torre
-Depósito enterrado de gasóleo

Dado que se trata de emplazamientos concretos, sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá procederse a la realización de una investigación detallada de la calidad del suelo.

A tales efectos, se establece como deber de las fases de ejecución de planeamiento la presentación, en el plazo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 y ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de las investigaciones detalladas de la calidad del suelo.

Artículo 3.1.14.Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

BOCM-20130802-12

CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA. (RC)

Artículo 3.2.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el Plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código RC.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados, que comprende, cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con los códigos 1º y 2º.

   Grado 1º.

   Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario. Afecta a las parcelas calificadas como:

   Suelo Vivienda Libre (VL) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.

   Suelo Vivienda de Precio Tasado (VPT) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.

   Grado 2º.

   Responde a la tipología de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario al menos en dos de los frentes de la parcela. Afecta a las parcelas calificadas con el tipo de Vivienda de Protección Oficial (VPO) o su equivalencia en la legislación Autonómica o Estatal.

3. En todo lo no contemplado o que no esté en conflicto con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se aplicarán las condiciones de edificación abierta de las NNUU del PGOUM, a excepción de su Régimen de Usos.

4. Su uso cualificado principal es el residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad, según definición y condiciones establecidas en el Artículo 3.1.2.2.vi) de estas Ordenanzas.

La localización del uso Terciario de Proximidad es libre dentro de cada parcela.

SECCION I. OBRAS.

Artículo 3.2.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las NN.UU. del PGOUM.

BOCM-20130802-12

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.3. Condiciones de la parcela

Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.

A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas, las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:

1. En grado 1º:

a. El frente mínimo de cada parcela será de veintiún (21) metros.

b. La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a veintiún (21) metros.

c. La edificabilidad, de los dos usos cualificados, correspondientes a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Reparcelación o Parcelaciones posteriores, de forma proporcional al Área de Movimiento correspondiente a cada parcela resultante, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

Cuando en una misma parcela existan Áreas de Movimiento con distinto número de plantas, la edificabilidad será proporcional al sólido capaz (Área de Movimiento por número de plantas) correspondiente a cada parcela resultante, permitiéndose asimismo una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

2. En grado 2º se contemplan dos situaciones:

a. En las parcela con Área de Movimiento Tipo B/2 del Anexo II, se aplicarán las mismas condiciones del Grado 1º apartados a) y b). La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Reparcelación o de Parcelaciones posteriores de forma proporcional a la superficie de suelo, correspondiente a cada parcela resultante, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

b. En las parcelas con Área de Movimiento Tipo B/1 del Anexo II, se permite la segregación en unidades menores modificando el Área de Movimiento a quince (15) metros de fondo en toda la parcela edificable, aplicándose en este caso las condiciones definidas para el Grado 1º en el apartado 1 de este Artículo.

Artículo 3.2.4. Posición de la edificación (RC)

1. La edificación se desarrollará dentro del área de movimiento definida en el plano del mismo nombre.

2. La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o semicerrada con fachadas alineadas a viario.

BOCM-20130802-12

3. Cuando en el conjunto de la parcela definida en el Planeamiento se proyecten aperturas de forma que la edificación no guarde continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:
a) Cuando una o ambas fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

4. El edificio dispondrá sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura en un mínimo del 30% de la longitud total de cada lindero o frente del área de movimiento en su caso, sin computar los chaflanes que en todo caso podrán retranquearse con formas simétricas respecto a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales.
a) En actuaciones por manzana completa se permite el desplazamiento completo de la fachada hacia el interior de la parcela, en cualquiera de sus frentes, respetando en todo caso el área de movimiento de la edificación establecida.
b) Este retranqueo podrá también realizarse a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de soportales según se establece en el Artículo 6.10.7. Soportales de las NNUU del PGOUM.

5. En el caso de que al aplicar las condiciones descritas en el caso anterior, quedaran medianeras al descubierto corresponderá al propietario que lleva a efectos la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

6. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Planeamiento en unidades menores, según el Artículo 3.2.3, la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes con las siguientes condiciones:

a) El adosamiento se dispondrá con un fondo de once (11) metros.
b) Se permite modificar este fondo en más o en menos con acuerdo entre los colindantes registrado según se establece en el Artículo 6.3.13. de las NNUU del PGOUM.
c) El fondo de la parcela podrá superar la dimensión del adosamiento, dentro del Área de Movimiento, respetando una separación entre su plano de fachada y el lindero lateral de la mitad de lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, con un mínimo de dos (2) metros.

Artículo 3.2.5. Fondo edificable.

1. El fondo edificable máximo queda definido por el área de movimiento de la edificación del plano ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS, que establece los siguientes fondos máximos a partir de la alineación oficial o de la fachada retranqueada en su caso. Se contemplan los siguientes tipos cuyas dimensiones acotadas figuran en los gráficos de Áreas de Movimiento, en el Anexo de estas Normas.

BOCM-20130802-12

- Tipos A/1, A/2 y A/3.

  Quince (15) metros en todo el perímetro.

- Tipos B/1 y B/2

  Veintiocho (28) metros en dos frentes y quince (15) metros en los otros dos.

- Tipo C):

  Veinte (20) metros en el frente a la Gran Vía y quince (15) metros en los otros frentes.

- Tipo D):

  Treinta (30) metros en dos frentes a nivel de planta baja, en la que es obligatorio la edificación de soportales, con un fondo mínimo de cinco (5) metros, en los frentes indicados en el plano Áreas de Movimiento y Alturas. A partir de planta baja el fondo se reduce a veinte (20) metros medidos a partir de los soportales de planta baja.

- Tipo E):

  Fondo libre cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en las presentes Ordenanzas.

2. Este valor solo podrá superarse en los siguientes casos:
   a) En la alineación oficial por los salientes o vuelos en fachadas establecidos en el Artículo 6.6.19, apartado 1 y en el Artículo 6.6.20. de las NN.UU. del PGOUM.

   b) En las Áreas de Movimiento de quince (15) metros, hasta un fondo máximo de veinte (20) metros, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo 8.4.7 c) de las NNUU del PGOUM.

3. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo que sobrepase el fondo máximo edificable en el interior de la parcela.

Artículo 3.2.6. Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación.

1. En planta sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los artículos 3.2.4 y 3.2.5.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 3.2.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de cada parcela, para cada uno de los dos usos cualificados, es la definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

BOCM-20130802-12

Se distinguen dos situaciones para el Terciario de Proximidad:

1. Terciario de Proximidad a):
Está constituido por los bajos comerciales, grafiados en los frentes de manzana, en los ejes de actividad del plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. Entendiendo que ésta localización es prioritaria pudiendo sin embargo consumirse la edificabilidad correspondiente en el resto de la planta baja.

2. Terciario de Proximidad variable b):
Está constituido por una superficie edificable de 234,66 m2, que afecta a la totalidad de las manzanas calificadas como Residencial Colectiva (RC) con localización libre dentro de cada manzana.

Artículo 3.2.8. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas queda establecida en el plano del mismo nombre.

La altura máxima de cornisa será la siguiente a excepción de la edificación con altura libre:

Nº de plantas	Altura de cornisa (m)
4.	15,00
5.	18,50
6.	22,00
7.	25,50
8.	28,00

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna, o por la combinación de las posibilidades contempladas en el Artículo 8.4.10 Altura de la edificación, epígrafe 2, apartados a y b) de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.2.9. Medición de la altura.

1. La altura de cornisa se medirá a partir de la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. La cota de origen y referencia de la planta baja se establece de la siguiente forma:
a) En parcelas con frente a dos viarios enfrentados:

Es la semisuma de las rasantes de la acera en el punto medio de los linderos enfrentados, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.

BOCM-20130802-12

b) En parcelas con frente a un viario o en esquina:
Es la rasante de la acera en el punto medio del lindero o del de mayor longitud, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Si como resultado de aplicar la cota de origen y referencia de planta baja, por el método descrito en el apartado anterior, la cara superior del forjado de techo de la planta inferior a la baja se encontrase a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera, en algún punto de los linderos de la manzana, la citada planta inferior a la baja no se considerará planta sobre rasante.

Artículo 3.2.10. Altura libre de piso.

La altura mínima será la siguiente:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.

b) Plantas de piso: Doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 3.2.11. Condiciones higiénicas.

Se permiten los patios de parcela regulados en los artículos 6.7.15, 2 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.2.12. Condiciones de estética.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 3.2.13. Acondicionamiento de los espacios libres privados.

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante cumplirán con lo establecido en el Artículo 6.10.20. de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.2.14. Acceso de tráfico rodado.

El acceso rodado a las parcelas podrá realizarse desde la red viaria perimetral a excepción del viario peatonal de seis (6) metros de sección tipo.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.2.15. Usos compatibles.

1. USO CUALIFICADO PRINCIPAL RESIDENCIAL.

a) USO ASOCIADO.

BOCM-20130802-12

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 NNUU del PGOUM.
Se permite el despacho profesional anejo a la vivienda del titular.

b) USO COMPLEMENTARIO.
Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

i) Industrial en situación de planta inferior a la baja y baja, en las siguientes clases:
Industria artesanal.
Servicios empresariales

ii) Terciario:
Hospedaje en planta baja o primera.
Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Comercial, categoría de pequeño o mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Recreativo, en categoría i) en situación de planta inferior a la baja y baja; en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.
En las parcelas calificadas de Vivienda Libre (VL) con frente a los ejes de actividad del Artículo 3.16.1., se permite además de los usos compatibles de esta Ordenanza los siguientes usos en edificio exclusivo.
i) Terciario.
ii) Dotacional.

2. USO CUALIFICADO SECUNDARIO TERCIARIO DE PROXIMIDAD.
a) USOS COMPLEMENTARIOS.
Se podrán instalar los siguientes usos con un porcentaje máximo del 50% sobre la edificabilidad total asignada.

i) Residencial:
Zonas comunitarias además de las incluidas en el Artículo 7.3.4. de las NNUU del PGOUM.

BOCM-20130802-12

ii) Industrial : En la clase servicios empresariales.
iii) Dotacional: Público o privado.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU).

Artículo 3.3.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código RU.

2. Responde a la tipología de edificación pareada, agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en parcela independiente, o en régimen especial de vivienda unifamiliar.

3. Su uso cualificado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

SECCION I. OBRAS

Artículo 3.3.2. Obras admisibles

Son admisibles las contempladas en los Artículo 1.4.8, 1.4.9. y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.3.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACION Y PARCELACIÓN.

2. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas , las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:

a. Se establece una parcela mínima de doscientos (200) metros cuadrados.
b. El lindero frontal tendrá una dimensión mínima de seis (6) metros
c. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

BOCM-20130802-12

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de siete a uno (7:1).

4. La edificabilidad de cada parcela resultante será proporcional al Área de Movimiento correspondiente a cada parcela, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

Artículo 3.3.4. Separación a linderos.

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros.

2. La construcción podrá adosarse a los linderos laterales en solución de vivienda unifamiliar agrupadas, en hilera o adosada cumpliendo las siguientes condiciones, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas:

   a. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
   b. 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.
   c. 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.

   La longitud del conjunto continuo de planos de fachada es libre dentro de los límites de cada parcela.

3. La separación de las fachadas al lindero testero será igual o superior a seis (6) metros, a excepción de las parcelas en esquina en que únicamente se considera lindero testero al opuesto a la alineación de menor longitud.

Artículo 3.3.5. Retranqueos.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a seis (6) metros.

2. En tipología agrupada en hilera las viviendas en los extremos podrán situar su fachada sobre y a lo largo de la alineación oficial lateral.

3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 2 del articulo anterior, sujetos a las siguientes condiciones:

   a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.

BOCM-20130802-12

b) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud de línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del sesenta por ciento (60%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

d) El espacio o retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Artículo 3.3.6. Ocupación.

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante no podrá ser superior setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable.

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante que podrá conectarse a lo largo del conjunto de viviendas de la parcela constituyendo un garaje aparcamiento común con accesos centralizados. En este caso la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela edificable.

3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el Artículo 6.10.20. de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.3.7. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable de la parcela viene definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

2. La superficie construida de cada vivienda puede ser variable siempre que cumpla con el resto de las condiciones establecidas.

Artículo 3.3.8. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas más ático, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio.

Artículo 3.3.9. Altura libre de piso.

BOCM-20130802-12

Será igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 3.3.10. Tratamiento de medianeras.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.6, 2 ,se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 3.3.11. Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Artículo 3.3.12. Desarrollo de las parcelas.

Se contemplan las siguientes situaciones para el desarrollo de las parcelas delimitadas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.03.

1. Podrán desarrollarse directamente a través de un Proyecto de Edificación conjunto, manteniendo o no el viario interior privado.
   El acceso viario podrá realizarse indistintamente desde el viario exterior público o desde el viario interior privado en caso de su mantenimiento, incluyendo el Proyecto de Ejecución de este último.

2. En el caso de que se proceda a la parcelación en unidades menores, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.3,2. Condiciones de la parcela, se contemplan a su vez dos situaciones, según se mantenga o no el viario interior privado por ser éste optativo.
   En caso de suprimir el viario interior privado, al dar acceso viario a las parcelas desde el viario exterior público, el suelo ocupado por el mismo se incorporará a las parcelas privadas a las que da frente, a partir del eje del mismo.

3. Mediante Estudio de Detalle cuando se modifique el trazado del viario interior privado.

4. Mediante Estudio de Detalle cuando se aplique el Régimen Especial del Artículo 3.3.13.

En este caso el suelo ocupado por el viario interior privado se incorporará al resto de la parcela edificable a efectos de la nueva ordenación.

Artículo 3.3.13. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

BOCM-20130802-12

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación del conjunto.
b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
d) Preferentemente el garaje-aparcamiento tendrá un acceso común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose, en este caso, acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

Artículo 3.3.14. Acceso de tráfico rodado.

El acceso rodado a las parcelas se realizará de la siguiente forma:

a) Desde el viario perimetral.

b) Desde el viario de circulación restringida.

c) Desde el viario interior privado optativamente en caso de su ejecución, que tendrá una sección mínima de doce (12 m) metros de ancho, conectando obligatoriamente los dos viarios de circulación restringida que delimitan la parcela en dos de sus linderos.

En el caso de parcelación en unidades menores que las definidas en el plano de PARCELACIÓN el viario interior privado se realizará o suprimirá en todo su trazado.

SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.

Artículo 3.3.15. Usos compatibles

BOCM-20130802-12

a) 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 NNUU del PGOUM.

Se permite el despacho profesional anejo a la vivienda del titular.

b) USO ALTERNATIVO.

Dotacional en edificio exclusivo, salvo lo contemplado en el Artículo 3.3.13.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO DE OFICINAS. (TO)

Artículo 3.4.1. Ámbito y características

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código TO.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados:

- Grado 1º. Responde a la tipología de edificación abierta.
- Grado 2º: Responde a la tipología edificatoria de edificación abierta con planta baja alineada a viario.

3. Su uso cualificado es el terciario de oficinas.
Se contempla como uso cualificado secundario el de Resto Terciario en las parcelas grafiadas con bajo comercial, que corresponden al grado 2º. Este uso podrá situarse en planta baja y primera.

SECCION I. OBRAS.

Artículo 3.4.2. Obras admisibles

Son obras admisibles todas las reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.4.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.

BOCM-20130802-12

2. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:
En grado 1º, se permite las parcelaciones en unidades menores cumpliendo con las siguientes condiciones:

a) El frente mínimo de las parcelas será de veinticinco (25) metros)

b) La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo igual o superior a veinticinco (25) metros.

c) La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de la parcela, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

En grado 2º:

En las parcelas nº : TO.11.6, TO.11.7, TO.12.6 y TO.12.7, la parcelación en unidades menores requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que garantice la coherencia volumétrica de la edificación resultante.

Artículo 3.4.4. Posición de la edificación

1. Posición respecto a la alineación oficial

a) Grado 1º.

La disposición del edificio será libre dentro de la manzana en toda su altura cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.
En las parcelas nº TO.13.6, TO.14.6 y TO.15.6, , que conforman el sector de círculo con frente a la Gran Vía, la fachada exterior de la edificación en este frente se situará sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura. En los restantes frentes, las fachadas exteriores de la edificación se dispondrán libremente.

b) Grado 2º.

i) El edificio dispondrá sus fachadas exteriores al menos en planta baja, con fondo libre, sobre y a lo largo de la alineación oficial, en un mínimo del treinta por ciento (30%) de la longitud de cada lindero frontal y a lo largo de todo el lindero que da frente a la rotonda de la Gran Vía del Este . La planta baja podrá ser total o parcialmente porticada.

ii) El requisito del epígrafe anterior i) del presente artículo puede cumplimentarse manteniendo las mismas condiciones sustituyendo la planta baja por porche o soportal continuo con las condiciones del Artículo 6.10.7. de las NNUU del PGOUM.

iii) A partir de la planta primera la disposición del edificio será libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

BOCM-20130802-12

2. Separación de edificación dentro de una misma parcela.

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, o cuerpos de edificación que no guarden continuidad física, en toda su altura o a partir de la planta baja, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mitad de la mayor de su altura de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

b) En los espacios libres de la manzana además de los previsto en el Artículo 6.10.20 de las NNUU del PGOUM, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

3. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Planeamiento en unidades menores, según el Artículo 3.4.3., la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes.

Artículo 3.4.5. Fondo edificable.

El fondo edificable máximo queda definido por el área de movimiento de la edificación del plano ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS.

Artículo 3.4.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los Artículo 3.4.4 y 3.4.5.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 3.4.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de la parcela viene definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.4.8. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación es libre siempre y cuando no supere las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Madrid-Barajas y Madrid-Cuatro Vientos.

Artículo 3.4.9. Altura de piso.

La altura mínima libre de pisos es de trescientos (300) centímetros.

Artículo 3.4.10. Condiciones higiénicas.

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.4.11. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.4.12. Usos compatibles.

a) 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 NNUU del PGOUM.

b) USO COMPLEMENTARIO.

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría. ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

BOCM-20130802-12

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

ii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO.

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Recreativo en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL (CCC).

Artículo 3.5.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código CCC.

2. La tipología edificatoria es libre.

3. Su uso cualificado es el de Resto Terciario que comprende las siguientes clases del uso de Servicio Terciario: comercial, en todas sus categorías, terciario recreativo y otros servicios terciarios.

SECCION I. OBRAS

Artículo 3.5.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las reguladas en los Arts. 1.4.8 y 1.4.9. de las NNUU del PGOUM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.5.3. Condiciones de la parcela.

La parcela definida en el Planeamiento se podrá desarrollar de la siguiente forma:

BOCM-20130802-12

a) Proyecto de Edificación del conjunto de la parcela.

b) Estudio de Detalle que defina la posición de la edificación en relación a los linderos cuando se haya parcelado la parcela definida en el Planeamiento.

c) Mediante un Plan Especial.

Artículo 3.5.4. Posición de la edificación.

La posición de la edificación es libre.

Artículo 3.5.5. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Se permite el 100% sobre y bajo rasante.

Artículo 3.5.6. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total de la parcela es la definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Artículo 3.5.7. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa será definida con el proyecto de edificación conjunto o en el Planeamiento de desarrollo, no pudiendo superar dieciocho cincuenta (18,50) metros, salvo elementos singulares publicitarios.

Artículo 3.5.8. Condiciones estéticas.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.5.9. Uso compatibles.

a) USO ASOCIADO.

BOCM-20130802-12

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las Condiciones Generales de usos compatibles del Capítulo 7.2. de las NNUU del PGOUM.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

- Terciario de oficinas en cualquier situación.
- Hospedaje en cualquier situación.
- Industrial en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Instalaciones de suministro de combustible.

c) USO ALTERNATIVO.

- Dotacional en edificio exclusivo.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESTO TERCIARIO (RT).

Artículo 3.6.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código RT.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados, que comprende, cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con los códigos 1º y 2º.

3. Su uso cualificado es el resto terciario que engloba todos los usos terciarios a excepción de oficinas.

SECCION I. OBRAS.

Artículo 3.6.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las reguladas en los Arts. 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

BOCM-20130802-12

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.6.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.

2. En grado 1º se permite la parcelación posterior de parcelas cumpliendo con las siguientes condiciones:

   a) El frente mínimo de la parcela será de treinta (30) metros)

   b) La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo igual o superior a treinta (30) metros.

   c) La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de suelo, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

3. En grado 2º se prohíbe la parcelación y segregación de parcelas.

Artículo 3.6.4. Posición de la edificación.

La edificación se desarrollará dentro del área de movimiento definida en el plano del mismo nombre.

En el grado 1º cuando en el conjunto de la parcela se proyecten aperturas de forma que la edificación no guarde continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con un mínimo de seis (6) metros, en los siguientes casos:

   a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
   b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Artículo 3.6.5. Fondo edificable.

El fondo edificable es libre dentro del Área de Movimiento de la edificación establecida.

Artículo 3.6.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. En planta sobre rasante la edificación podrá ocupar toda el área de movimiento.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.6.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de cada parcela viene definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Artículo 3.6.8. Altura de la edificación.

- Grado 1º. La edificación no podrá superar una altura de cornisa de dieciocho cincuenta (18,50) metros, salvo elementos singulares publicitarios, siendo libre el número de plantas.
- Grado 2º: La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas ni una altura de cornisa de once (11) metros.

Artículo 3.6.9. Altura de piso.

La altura mínima de piso será de:

- Planta baja: cuatro (4) metros.
- Planta de pisos: cuatro (4) metros.

Artículo 3.6.10. Condiciones higiénicas.

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.6.11. Condiciones de estética.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.6.12. Usos compatibles.

a) 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 NNUU del PGOUM.

BOCM-20130802-12

b) USO COMPLEMENTARIO.

- Oficinas en cualquier situación.
- Recreativo en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii) en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO.

- Dotacional en edificio exclusivo.

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL. (IT)

Art, 3.7.1. Ámbito y características

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código IT.

2. Responde a la tipología de edificación abierta.

3. Su uso cualificado es el industrial.

SECCION I. OBRAS

Artículo 3.7.2. Obras admisibles

Son obras admisibles las contempladas en los Artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 3.7.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.

BOCM-20130802-12

2. La parcelación indicativa que figura en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA no es vinculante.

3. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
b) El frente mínimo será de diez (10) metros.
c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

4. La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de la parcela, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15%) por ciento.

Artículo 3.7.4. Separación a los linderos.

1. En caso de desarrollo de la parcela definida en el Planeamiento o en el Proyecto de Reparcelación directamente mediante Proyecto de Edificación, la separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondientes no podrá ser inferior a seis (6) metros.

2. En caso de que se proceda a la parcelación en unidades menores la separación será la siguiente, que en todo caso podrá modificarse a través de un Estudio de Detalle.

a) Lindero con frente a alineación exterior o nuevo viario interior:

i) Para parcelas de superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados, la separación no podrá ser inferior a seis (6) metros.

ii) Para parcelas de superficie igual o mayor de quinientos (500) metros cuadrados y menores de mil (1000) metros cuadrados, la separación no podrá ser menor de cuatro (4) metros.

b) Lindero testero:

La edificación se separará una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de cuatro (4) metros.

c) Linderos laterales:

i) La separación será igual a la establecida en el apartado a) para el lindero frontal.

ii) La edificación podrá adosarse a los linderos de la siguiente forma:

BOCM-20130802-12

- 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 inscripción expresa de la forma de adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Cumpliendo con lo establecido en el Artículo 8.9.6,7 de las NNUU del PGOUM.

- Cumpliendo las condiciones que establezca el Estudio de Detalle en su caso.

Artículo 3.7.5. Posición de la edificación

Además de las separaciones mínimas a los linderos establecidos en el artículo anterior, la edificación cumplirá con las siguientes regulaciones, que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.

1. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
Cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.7.6. Fondo edificable.

El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

Artículo 3.7.7. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.

2. Bajo rasante no superará el ochenta (80%) por ciento de las parcelas cumpliendo con la condición del Artículo 3.7.14.

Artículo 3.7.8. Condiciones de edificabilidad

BOCM-20130802-12

La superficie edificable de cada parcela es la definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Artículo 3.7.9. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas.

2. La altura máxima de cornisa es de quince (15) metros.

3. Dicha altura podrá rebasarse con instalaciones industriales mecánicas no habitables, cuando las características de las instalaciones industriales y las necesarias derivadas del proceso industrial lo requieran.

4. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio o la que se establezca en el Estudio de Detalle en su caso.

Artículo 3.7.10. Altura de piso.

La altura mínima libre será de trescientos (300) centímetros.

Artículo 3.7.11. Condiciones higiénicas

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.7.12. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial

Se prohíben todo tipo de vuelos que superen lo establecido en los Arts. 3.7.5 y 3.7.7.

Artículo 3.7.13. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 3.7.14. Acondicionamiento de los espacios libres privados.

Los espacios libres privados no ocupados por edificación situados en el frente de la parcela deberán ajardinarse al menos con setos o plantaciones de árboles con especies de hoja perenne,

BOCM-20130802-12

no permitiéndose edificación bajo rasante en un ancho de tres (3) metros desde el frente de la parcela.

Artículo 3.7.15. Desarrollo de las parcelas.

1. Las parcelas delimitadas o las resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán desarrollarse directamente mediante Proyectos de Edificación.

2. Se permite la creación de un conjunto de edificaciones en torno a un viario interior privado a través de un Proyecto de Edificación del conjunto, sin parcelación previa.

3. A través de un Estudio de Detalle con parcelación asociada, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo 3.7.3.

4. El viario interior privado cumplirá en ambos casos las siguientes condiciones:

   a) Ancho mínimo diez (10) metros.

   b) Permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros.

SECCION III. REGIMEN DE USOS

Artículo 3.7.16. Usos compatibles

a) 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 NNUU del PGOUM, si bien para implantación con tal carácter de los usos se cumplirá lo siguiente:

i) Residencial.

En parcelas superiores a diez mil (10.000) metros cuadrados se podrán destinar un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados a uso residencial.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

i) Terciario:

BOCM-20130802-12

Oficinas en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrán concentrarse en edificios de uso exclusivo, los usos Comercial y Recreativo, con los porcentajes permitidos.

ii) Dotacional:

En situación de planta inferior a la baja y baja.

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL.(PI)

Artículo 3.8.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas graficas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código PI.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen tres grados. Responde a la tipología en edificación abierta.

3. Mediante Estudio de Detalle se podrá ordenar la parcela en manzana cerrada o semicerrada en tipología de edificación entre medianerías.

4. Su uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

SECCION I. OBRAS.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.8.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles las contempladas en los Arts. 1.4.8., 1.4.19 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.8.3. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIÓNES Y RASANTES OP.04.

2. La parcelación indicativa que figura en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA no es vinculante.

3. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1000) metros cuadrados.

   b) El frente mínimo será de veinte (20) metros.

   c) La forma de la parcela será tal que permita inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

4. La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Parcelación, de forma proporcional a la superficie de suelo, permitiéndose una oscilación en más/menos quince (15 %) por ciento.

Artículo 3.8.4. Posición de la edificación.

I. Grado 1º y 2º.

1. En caso de desarrollo de la parcela directamente mediante Proyecto de Edificación, la separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondientes no podrá ser inferior a seis (6) metros.

BOCM-20130802-12

2. En caso de que se proceda a la parcelación en unidades menores la separación será la siguiente, que en todo caso podrá modificarse a través de un Estudio de Detalle.

a) Lindero con frente a alineación exterior o nuevo viario interior:

i) La separación no podrá ser inferior a seis (6) metros.

b) Lindero testero:

La edificación se separará una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

c) Linderos laterales:

i) La separación será igual a la establecida en el apartado a) para el lindero frontal.

ii) La edificación podrá adosarse a los linderos de la siguiente forma:

- 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 inscripción expresa de la forma de adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Cumpliendo con lo establecido en el Artículo 8.9.6,7 de las NNUU del PGOUM.

3. Además de las separaciones mínimas a los linderos establecidos en el artículo anterior, la edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

4. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.
Cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOUM.

II. Grado 3º:

1. La disposición del edificio será libre dentro de la parcela en toda su altura cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

2. Separación de edificios dentro de una misma parcela.

Cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.5.6,5 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.8.5. Fondo edificable:

BOCM-20130802-12

El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

Artículo 3.8.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.

2. Bajo rasante en grados 1º y 2º no superará el ochenta (80%) por ciento de las parcelas cumpliendo con las condiciones del Artículo 3.8.12.
En grado 3º podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 3.8.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de cada parcela es la definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Artículo 3.8.8. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas queda establecida en el plano del mismo nombre, siendo la siguiente:
   - Grados 1º y 2º.....:5 plantas.
   - Grado 3º.....:6 plantas.

2. La altura de cornisa no podrá superar veinticuatro (24) metros en grados 1º y 2º, y veintiocho (28) metros en grado 3º.

3. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio o la que se establezca en el Estudio de Detalle en su caso.

Artículo 3.8.9. Altura de piso.

La altura de piso será como mínimo de trescientos noventa (390) centímetros.

Artículo 3.8.10. Condiciones higiénicas.

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.8.11. Condiciones estéticas.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 3.8.12. Acondicionamiento de los espacios libres privados.

BOCM-20130802-12

Los espacios libres privados no ocupados por edificación situados en el frente de la parcela deberán ajardinarse con plantación de árboles alineados al cerramiento o con setos, en ambos casos con especies de hoja perenne, no permitiéndose edificación bajo rasante en un ancho de tres (3) metros desde el frente de la parcela.

Artículo 3.8.13. Desarrollo de las parcelas.

1. Las parcelas delimitadas o las resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán desarrollarse mediante Proyectos de Edificación.

2. Se permite la creación de un conjunto de edificaciones en torno a un viario interior privado a través de un Proyecto de Edificación unitario, sin parcelación previa.

3. A través de un Estudio de Detalle con parcelación asociada, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo 3.8.3.

4. El viario interior privado cumplirá en ambos casos las siguientes condiciones:

   a) Ancho mínimo dieciocho (18) metros.

   b) Permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.8.14. Usos compatibles.

a) USOS ASOCIADOS.

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 NNUU del PGOUM, si bien para implantación del uso residencial se cumplirá lo siguiente:

i) Residencial.

En parcelas superiores a diez mil (10.000) metros cuadrados se podrá destinar un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos a uso residencial.

b) USO COMPLEMENTARIO.

BOCM-20130802-12

Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

i) Terciario:

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada

ii) Dotacional:

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario:

- Recreativo en edificio exclusivo.

ii) Dotacional en edificio exclusivo.

CAPITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL PRIVADO (DP).

Artículo 3.9.1. Ámbito y características

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código DP.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados:

a) Grado 1º. Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta.

Su uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos, en sus clases de equipamiento o deportivo.

b) Grado 2º: Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta.

Su uso cualificado es el Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos con las condiciones especificas establecidas en el Artículo 7.11.6. de las NNUU del PGOUM.

BOCM-20130802-12

Se contemplan dos categorías:

i) Instalaciones existentes con la delimitación recogida en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Las características y condiciones de ordenación quedan recogidas en las fichas nº 1 y 2 del Anexo I

ii) Nuevas instalaciones.

SECCION I. OBRAS

Artículo 3.9.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8, 1.4.9, y 1.4.10 de la NNUU del PGOUM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.9.3. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.

2. A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de parcelas en grado 1º, las unidades resultantes tendrán en cuenta lo siguiente:

a. El frente mínimo de cada parcela será de veinticinco (25) metros.
b. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros.
c. La edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante se fijará, en el Proyecto de Reparcelación o Parcelaciones posteriores, de forma proporcional a la superficie de suelo, permitiéndose una oscilación en mas /menos quince (15%) por ciento.

Artículo 3.9.4. Posición de la edificación.

1. La disposición del edificio será libre cumpliendo con el resto de condiciones de edificación.

2. La edificación guardará una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o espacio libre público en cada frente de parcela.

BOCM-20130802-12

3. Separación de edificación dentro de una misma parcela:
   a. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, o cuerpos de edificación que no guarden continuidad física, en toda su altura o a partir de la planta baja, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de su altura de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
   b. En el grado 1º podrá reducirse el valor de la separación en los términos establecidos en los apartados b),c),d) y e) del epígrafe 5 del Artículo 8.5.6. de las NNUU. del PGOUM.
   c. En el grado 1º en los espacios libres de la manzana además de los previsto en el Artículo 6.10.20 de las NNUU del PGOUM, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. En el grado 2º la separación de las fachadas a los linderos será como mínimo seis (6) metros.
   La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a cinco (5) metros.

5. Cuando se haya parcelado la parcela definida en el Planeamiento en unidades menores, según el Artículo 3.9.3., la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales de las parcelas resultantes.

Artículo 3.9.5. Fondo edificable.

El fondo edificable es libre.

Artículo 3.9.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de los Artículos 3.9.4 y 3.9.5.

2. En Grado 1º las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En Grado 2º. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela a excepción de los retranqueos que se deducen de aplicar las Condiciones de Posición de la edificación.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.9.7. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable de la parcela viene definida en el cuadro resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Artículo 3.9.8. Altura de la edificación.

1. En Grado 1º la altura máxima de cornisa no podrá superar dieciocho cincuenta (18,50) m, con independencia del número de plantas que se ejecute.

2. En Grado 2º la edificación no podrá superar una altura de dos plantas ni una altura de cornisa de ocho (8) metros, salvo elementos singulares publicitarios.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada donde se sitúa el acceso del edificio.

Artículo 3.9.9. Altura de piso.

La altura mínima libre de pisos es de trescientos (300) centímetros.

Artículo 3.9.10. Condiciones higiénicas.

Se admite los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.9.11. Salientes y vuelos en fachada recayentes a la alineación oficial.

Se prohíben todo tipo de salientes y vuelos a la fachada recayente a la alineación oficial.

Artículo 3.9.12. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION III. REGIMEN DE LOS USOS.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.9.13. Usos compatibles.

a) USOS ASOCIADOS.

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 NNUU del PGOUM.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Su superficie edificada podrá superar el cincuenta (50%) por ciento de la superficie edificada, dada la particularidad de esta actividad.

1. En el Grado 2º se permiten los siguientes usos:

- Comercial, categoría de pequeño o mediano comercio.
- Terciario Recreativo, categoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

CAPITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES).

Artículo 3.10.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código ES.

2. Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta.

3. Su uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos.

SECCION I. OBRAS

Artículo 3.10.2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las reguladas en los Arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

BOCM-20130802-12

Artículo 3.10.3. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores de las parcelas las unidades resultantes deberán cumplir laS siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1000) metros cuadrados.

b) El frente mínimo será de veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

Artículo 3.10.4. Posición de la edificación.

La edificación cumplirá con las siguientes regulaciones que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a seis (6) metros.

2. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
Cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOUM.

4. En la implantación de la edificación en cada parcela se tendrá en cuenta la relación con los ejes de estructura viaria, de las parcelas colindantes y de los espacios libres a los que da frente con objeto de que la edificación que se desarrolle en las parcelas dotacionales cumpla con el objetivo de crear una imagen urbana significativa y representativa de los usos que alberga.

Artículo 3.10.5. Fondo edificable.

El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

Artículo 3.10.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.

BOCM-20130802-12

2. Bajo rasante no superará el setenta (70) por ciento de las parcelas pudiendo alcanzar el 100% previa la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 3.10.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de la parcela es libre, cumpliendo las condiciones del Título VII de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.10.8. Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá superar una altura de cornisa de quince (15) metros con independencia del número de plantas que se ejecuten, pudiendo superarse en circunstancias especialmente justificadas.

Artículo 3.10.9. Altura de piso.

La altura libre de piso es libre cumpliendo con la mínima establecida para cada uso.

Artículo 3.10.10. Condiciones higiénicas.

Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOUM.

Artículo 3.10.11. Condiciones estéticas.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 3.10.12. Acondicionamiento de los espacios libres de la parcela.

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante cumplirán con lo establecido en el Artículo 6.10.20. de las NNUU del PGOUM.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.10.13. Usos.

1. Uso exclusivo dotación de servicios colectivos.

BOCM-20130802-12

2. La ordenanza no establece vinculaciones específicas entre parcelas y tipo de dotación, pudiendo situarse en las mismas cualquiera de los usos permitidos.

3. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que existe una compatibilidad de las distintas clases de dotaciones quedando a expensas de la administración pública la elección del uso en cada momento.

4. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- Deportivo.
- Equipamiento.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.

5. Serán de aplicación lo establecido en las Condiciones particulares de los distintos usos dotacionales de servicios colectivos establecidos en el Capítulo 7.7. de las NNUU del PGOUM.

6. En tanto no se destine un terreno dotacional para su uso finalista podrá utilizarse el mismo con carácter transitorio como zona verde de uso público.

CAPITULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO (GV ,LE)

Artículo 3.11.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código EL.

2. Su uso cualificado es el de zona verde.

3. Se permite la circulación rodada, con las adecuadas medidas de templado de tráfico con preferencia peatonal, asimilable a las "Zonas 30" del Código de Seguridad Vial, y a los cruces del Corredor Medio Ambiental señalados en los planos de proyecto con el código CRV.

Artículo 3.11.2. Condiciones particulares de las zonas verdes.

Son las establecidas en los Arts. 7.8.4 y 7.8.5 de las NNUU del PGOUM.

BOCM-20130802-12

Asimismo se establecen las siguientes condiciones:

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Artículo 3.11.3. Aparcamiento.

Se podrán localizar aparcamientos para actividades ligadas al parque en la dotación que el Ayuntamiento considere oportuno.

Artículo 3.11.4. Elementos de interés geológico

El Plan Especial Temático de iniciativa municipal, incluirá la totalidad del Área de Protección Geológica nº 2 Cerro de Almodóvar, cuya delimitación se plasma en el Plano 0.10 Catálogo de elementos protegidos. La Protección del Área de Interés Geológico del Cerro Almodóvar se destinará a parque geológico de carácter metropolitano para preservar sus zonas significativas. El diseño de la revegetación se cuidará para hacerlo compatible con la adecuada visualización de las características geológicas de interés. La ejecución y el acondicionamiento de las zonas verdes del ámbito que forman parte del Cerro de Almodóvar, estarán supeditadas a lo que al respecto se establezca en el referido Plan Especial.

Artículo 3.11.5. Tratamiento del suelo.

Se recomiendan los siguientes acabados a título meramente indicativo:

- Terrizas de tierra batida entre 1% y 3% de pendiente.

BOCM-20130802-12

- Las zonas de mayores pendientes se regularán mediante la colocación de bordillos, muretes de contención o pavimentadas.
- Los paseos para peatones serán de garbancillo, vibrazo, canto rodado, adoquín, o piedra natural o artificial.
- Los espacios libres estarán dotados del mobiliario urbano necesario para su adecuado acondicionamiento, que cumplirán con la normativa municipal.

Artículo 3.11.6. Mobiliario.

Los elementos de mobiliario urbano serán determinados por los servicios técnicos municipales que deben informar el Proyecto de Urbanización.

CAPITULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (RSI)

Artículo 3.12.1. Ámbito y características

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código RSI.

2. Las condiciones de edificación serán las suficientes que requieran las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable para las distintas clases.

3. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se distinguen dos grados:

   Grado 1º:

   Responde a la tipología de edificación bajo rasante destinadas a Centro de transformación de energía eléctrica y Centros de conmutación de redes de comunicación, canalizaciones generales de abastecimiento y tanques de tormenta.

   La edificación será obligatoriamente subterránea. y/o semienterrada Se constituirá la servidumbre de paso publico que permita la continuidad de los espacios libres en caso de no localizarse en parcelas privadas.

   Grado 2º.

   Responde a la tipología edificatoria en edificación abierta

   Su uso cualificado es el de servicios infraestructurales, con el alcance establecido en el Capítulo 7.13. de las NNUU del PGOUM.

BOCM-20130802-12

CAPITULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RED VIARIA (RV).

Artículo 3.13.1.Ámbito y características.

1. Es aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de RED VIARIA, TRAZADO Y RASANTES con el código RV.

2. Contiene las superficie de uso público destinadas a circulación rodada, aparcamientos, aceras y paseos peatonales.

3. A los efectos de funcionalidad se distinguen los siguientes clases:

a) Red viaria de tráfico general: RVR.

b) Red viaria de tráfico restringido RVTR.

Se permite exclusivamente el tráfico para servicios de basuras, incendios, ambulancias, carga y descarga sujeta a regulación municipal y acceso a aparcamiento y garaje de parcelas.

c) Red viaria peatonal RVP.

Se permite el uso peatonal y el paso de vehículos de incendios , para lo que dispondrá de bandas con una anchura mínima de 5 m, libre de todo obstáculo, mobiliario urbano o elementos vegetales.

d) Red viaria privada indicativa.

En la zona de vivienda unifamiliar. Su ejecución es optativa, según se desarrollen las parcelas directamente por Proyecto de Edificación o mediante aplicación del Régimen Especial de vivienda unifamiliar.

Artículo 3.13.2. Tratamiento.

1. La red viaria de tráfico rodado se acabará en aglomerado asfáltico y/o adoquín, cumpliendo las condiciones establecidas en el Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que puedan aplicarse.

2. Se eliminarán las barreras arquitectónicas en el tratamiento de los pasos y zonas peatonales en cumplimiento de la normativa vigente.

3. La red de tráfico restringido permitirá en su acabado el paso de los vehículos permitidos.

BOCM-20130802-12

4. La red viaria peatonal permitirá asimismo en su acabado la función a la que se destina.

Artículo 3.13.3. Aparcamiento en vía pública.

1. El Planeamiento prevé en la vía pública una dotación de plazas de aparcamiento en superficie, destinadas al servicio de visitantes, y para complementar la dotación obligatoria que se establece dentro de las parcelas de los distintos usos.

2. En las dotaciones de aparcamiento en vía pública se cumplirá con lo establecido para aparcamiento de minusválidos en la normativa vigente.

CAPITULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL. (VIS).

Artículo 3.14.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las áreas grafiadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código: VIS.

2. Su uso cualificado es el residencial.

3. El resto de las condiciones quedan remitidas a la aprobación de un Plan Especial de acuerdo con el Artículo 50 de la Ley del Suelo 9/2001 de la CAM. ,o la figura de planeamiento de desarrollo que establezca la legislación vigente.

Las características y condiciones de ordenación quedan recogidas en la ficha nº 3 del Anexo I,

CAPITULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA Y APROVECHAMIENTO

Artículo 3.15.1. Cuadro Resumen de Usos y Edificabilidad por Parcela.

Los usos y superficie construida por parcela se expresan en el siguiente cuadro.
El número de viviendas que figuran en las parcelas con uso cualificado residencial colectivo y unifamiliar es meramente indicativo. Tiene por objeto únicamente servir de base para la cuantificación de las dotaciones.

BOCM-20130802-12

CUADRO RESUMEN DE USO Y EDIFICABILIDAD

PARCELA	SUP. SUELO M²	GRADO	USO CUALIFICADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTR. M²	SUP. CONSTR. TERCIARIO DE PROX. (a) M²	SUP. CONSTR. TERCIARIO DE PROX. VARIABLE (b) M²	RESTO TERCIARIO LOCAL COMERCIAL	SUP. CONSTR. TOTAL M²
RC.2.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,55		15.115
RC.2.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTiVA **VPO**	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.2.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.2.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.2.8	5.350	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	6.250		234,66		6.485
RC.3.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.3.3	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.3.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.3.18	9.899	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.4.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.4.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.4.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.4.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VIII+a	21.070		234,66		21.305
RC.4.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VIII+a / VI+a	5235 / 7600		234,66		13.070
RC.4.8	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.9	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.4.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.4.13	7.483	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.4.16	5.985	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.5.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880	600	234,66		15.715
RC.5.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.5.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.5.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.5.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.5.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.5.8	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.5.9	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.5.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.5.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.5.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.5.15	7.601	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.5.16	6.007	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.5.18	9.963	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.6.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPO**	VI+a	14.880	600	234,66		15.715
RC.6.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VPT**	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.6.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA **VL**	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685

BOCM-20130802-12

RC.6.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.6.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.6.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.6.8	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.6.9	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.6.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.6.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.6.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.6.15	7.601	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.6.16	6.007	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.6.18	9.963	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.7.1	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.7.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.7.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.7.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.7.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	1.200	234,66		22.505
RC.7.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	1.200	234,66		14.270
RC.7.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.7.13	7.483	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.7.16	5.985	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.8.3	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.8.4	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.8.6	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.8.7	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.8.13	5.871	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.8.15	5.972	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.8.18	9.939	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	16.480		234,66		16.715
RC.9.3	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.9.4	7.631	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	23.140	600	234,66		23.975
RC.9.6	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.9.7	7.716	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	L	23.140	1.200	234,66		24.575
RC.9.13	6.126	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.9.15	6.226	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.9.18	9.033	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.10.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.10.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.10.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.10.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.10.6	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a	21.070	600	234,66		21.905
RC.10.7	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	5235 / 7600	600	234,66		13.670
RC.10.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	14.750		234,66		14.985
RC.10.13	7.994	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.10.16	6.239	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.11.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780

BOCM-20130802-12

RC.11.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.11.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.11.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.11.8	6.375	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.11.9	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.11.10	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.11.11	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.200	234,66		15.380
RC.11.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.11.15	8.112	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.11.16	6.261	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.11.18	9.055	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.12.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.12.2	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.12.3	4.184	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.12.4	4.300	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VI+a	7.450		234,66	2.000	9.685
RC.12.8	6.375	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.12.9	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	600	234,66		11.835
RC.12.10	6.555	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000	1.200	234,66		12.435
RC.12.11	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.200	234,66		15.380
RC.12.12	2.360	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	3.095		234,66		3.330
RC.12.15	8.112	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900	1.000	234,66		15.135
RC.12.16	6.261	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	1.000	234,66		14.125
RC.12.18	9.055	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.13.1	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.13.2	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	12.850		234,66		13.085
RC.13.3	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.13.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.13.7	5.562	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	4826 / 7004	600	234,66		12.665
RC.13.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.9	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.10	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.11	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.12	6.304	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.13.13	7.994	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	13.900		234,66		14.135
RC.13.16	6.239	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890	600	234,66		13.725
RC.13.18	9.033	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.14.1	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945		234,66		14.180
RC.14.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.14.3	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.14.4	6.420	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.14.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235
RC.14.9	6.389	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.14.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.14.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.14.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPO	V+a	11.930		234,66		12.165
RC.14.13	6.126	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.14.15	6.226	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	12.890		234,66		13.125
RC.15.1	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.15.3	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	VI+a	13.945	1.000	234,66		15.180
RC.15.4	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.15.7	5.562	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VL	VIII+a / VI+a	4826 / 7004	600	234,66		12.665
RC.15.8	6.389	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	VPT	V+a	11.000		234,66		11.235

BOCM-20130802-12

RC.15.9	5.293	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPO**	V+a	10.420		234,66		10.655
RC.15.10	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPT**	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.15.11	2.647	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPT**	V+a	2.290		234,66		2.525
RC.15.12	5.293	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPT**	V+a	9.485		234,66		9.720
RC.15.13	9.021	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.15.16	9.021	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	V+a	15.720		234,66		15.955
RC.16.1	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPT**	VI+a	13.945	600	234,66		14.780
RC.16.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPT**	VI+a	13.945	1.000	234,66		15.180
RC.16.3	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPT**	VI+a	13.903	1.200	234,66		15.338
RC.16.4	6.270	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	VII+a	17.700	1.200	234,66		19.135
RC.16.8	6.420	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.9	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.10	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.11	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPO**	VI+a	14.880		234,66		15.115
RC.16.12	6.304	2º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VPO**	V+a	11.851		234,66		12.086
RC.17.1	5.864	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.17.2	6.505	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	VII+a	17.700	600	234,66		18.535
RC.17.3	5.866	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	VII+a	17.700	1.200	234,66		19.135
RC.17.4	5.864	1º	RESIDENCIAL COLECTIVA	**VL**	VII+a	17.707	1.200	234,66		19.142
TOTAL RC.	**1.024.960**					**2.202.411**	**60.400**	**38.485**	**16.000**	**2.317.295**
RU.3.19.1	2.294		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.622,73				1.622,73
RU.3.19.2	2.603		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.947,27				1.947,27
VIARIO PRIVADO	871									
TOTAL	5.768					3.570				3.570
RU.4.19.1	2.143		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**VL**	*II*	1.545,45				1.545,45
RU.4.19.2	2.452		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**VL**	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	817									
TOTAL	5.412					3.400				3.400
RU.5.19.1	2.345		RESIDENCIALUNIFAMILIAR	**VL**	II	1.552,17				1.552,17
RU.5.19.2	2.632		RESIDENCIALUNIFAMILIAR	**VL**	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO PRIVADO	886									
TOTAL	5.864					3.570				3.570
RU.6.19.1	2.344		RESIDENCIALUNIFAMILIAR	**VL**	II	1.478,26				1.478,26
RU.6.19.2	2.629		RESIDENCIALUNIFAMILIAR	**VL**	II	1.921,74				1.921,74
VIARIO PRIVADO	887									
TOTAL	5.860					3.400				3.400
RU.11.19.1	2.189		RESIDENCIALUNIFAMILIAR	***VL***	II	1.545,45				1.545,45
RU.11.19.2	2.377		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	831									
TOTAL	5.397					3.400				3.400
RU.12.19.1	2.189		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.545,45				1.545,45
RU.12.19.2	2.377		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	831									
TOTAL	5.397					3.400				3.400
RU.13.19.1	2.297		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.552,17				1.552,17
RU.13.19.2	2.528		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO	872									

BOCM-20130802-12

PRIVADO										
TOTAL	5.697				3.570					3.570
RU.14.19.1	2.294		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.478,26				1.478,26
RU.14.19.2	2.556		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**VL**	II	1.921,74				1.921,74
VIARIO PRIVADO	871									
TOTAL	5.722				3.400					3.400
RU.15.19.1	2.183		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.545,45				1.545,45
RU.15.19.2	2.431		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**VL**	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	829									
TOTAL	5.442				3.400					3.400
RU.15.17.1	2.181		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.545,45				1.545,45
RU.15.17.2	2.446		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.854,55				1.854,55
VIARIO PRIVADO	828									
TOTAL	5.455				3.400					3.400
RU.16.15.1	2.290		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.552,17				1.552,17
RU.16.15.2	2.602		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	2017,83				2017,83
VIARIO PRIVADO	869									
TOTAL	5.761				3.570					3.570
RU.16.14.1	2.290		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.552,17				1.552,17
RU.16.14.2	2.602		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO PRIVADO	869									
TOTAL	5.761				3.570					3.570
RU.16.13.1	2.181		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	***VL***	II	1.330,43				1.330,43
RU.16.13.2	2.395		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**VL**	II	1.729,57				1.729,57
VIARIO PRIVADO	827									
TOTAL	5.403				3.060					3.060
TOTAL RU.	**72.939**					**44.710**				**44.710**
VIS.	228.830		VIVIENDAS INTEGRACIÓN SOCIAL		-					
TOTAL VIS.	**228.830**									**228.831**
TO.1.6	2.419	1º	TERCIARIO OFICINAS		-	12.000				12.000
TO.1.7	2.415	1º	TERCIARIO OFICINAS		-	12.000				12.000
TO.2.6	6.505	1º	TERCIARIO OFICINAS		-	17.000				17.000
TO.2.7	6.389	1º	TERCIARIO OFICINAS		-	17.000				17.000
TO.3.6	6.505	1º	TERCIARIO OFICINAS		-	17.000				17.000
TO.3.7	6.389	1º	TERCIARIO OFICINAS			17.000				17.000
TO.11.6	5.921	2º	TERCIARIO OFICINAS		-	17.000				17.000
TO.11.7	5.805	2º	TERCIARIO OFICINAS		-	17.000				17.000
TO.12.6	5.921	2º	TERCIARIO OFICINAS		-	17.000				17.000

BOCM-20130802-12

TO.12.7	5.805	2º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.13.6	3.975	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	15.000				15.000
TO.14.6	2.459	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	12.000				12.000
TO.15.6	3.975	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	15.000				15.000
TO.16.6	6.420	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	17.000				17.000
TO.16.7	6.420	1º	TERCIARIO OFICINAS	-	16.442				16.442
TOTAL TO.	**77.321**				**235.442**				**235.442**
				ALTURA DE CORNISA mts.					
RT.1	13.520	1º	RESTO TERCIARIO Gº 1º EDIFICIO EXCLUSIVO	18,50	10.298				10.298
RT.2	6.601	1º	RESTO TERCIARIO Gº 1º EDIFICIO EXCLUSIVO	18,50	5.395				5.395
RT.3	6.602	1º	RESTO TERCIARIO Gº 1º EDIFICIO EXCLUSIVO	18,50	5.395				5.395
				Nº PLANTS					
RT.4	2.647	2º	RESTO TERCIARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
RT.5	4.026	2º	RESTO TERCIARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
RT.6	2.647	2º	RESTO TERCIARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
RT.7	3.964	2º	RESTO TERCIARIO Gº 2º EDIFICIO EXCLUSIVO	II	2.500				2.500
TOTAL RT.	**40.007**				**31.088**				**31.088**
CCC.1	104.779		CENTRO CIVICO COMERCIAL		73.996				73.996
TOTAL CCC.	**104.779**				**73.996**				**73.996**
IT.1	27.317		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	20.139				20.139
IT.2	32.912		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	24.264				24.264
IT.3	57.100		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	42.096				42.096
IT.4	85.225		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	62.830				62.830
IT.5	40.748		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	30.041				30.041
IT.6	47.700		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	35.165				35.165
IT.7	37.526		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	27.665				27.665
IT.8	22.478		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	16.571				16.571
IT.9	49.663		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	36.612				36.612
IT.10	9.933		INDUSTRIA TRADICIONAL	III	7.328				7.328
TOTAL IT.	**410.603**				**302.711**				**302.711**

BOCM-20130802-12

PI.1	63.733	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	127.270				127.270
PI.2	24.095	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	48.116				48.116
PI.3	6.842	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.4	8.369	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.5	20.250	2º	PARQUE INDUSTRIAL	V	40.438				40.438
PI.6	15.733	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	11.800				11.800
PI.7	14.457	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	10.843				10.843
PI.8	20.386	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	15.289				15.289
PI.9	23.139	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	17.354				17.354
PI.10	25.541	1º	PARQUE INDUSTRIAL	V	19.156				19.156
PI.11	2.392	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.12	2.422	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.13	2.237	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.14	2.237	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.15	2.334	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
PI.16	2.334	3º	PARQUE INDUSTRIAL	VI	5.760				5.760
TOTAL PI.	**236.501**				**336.346**				**336.346**
RSI.1	3.007	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.2	1.836	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.3	5.268	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.4	18.811	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.5	10.385	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.6	452	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.7	3.756	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.8	2.601	2º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
RSI.9	107.598,50	1º	RESERVA INFRAESTRUCTURAS						
TOTAL RSI.	**153.714,50**								
DP.1	4.406	1º	DOTACIONAL PRIVADO		400				400
DP.2	4.567	2º	DOTACIONAL PRIVADO		477				477
DP.3	5.034	2º	DOTACIONAL PRIVADO		400				400
DP.4	4.978	2º	DOTACIONAL PRIVADO		400				400
DP.5	7.631	1º	DOTACIONAL PRIVADO		9.554				9.554
DP.6	7.631	1º	DOTACIONAL PRIVADO		9.554				9.554

BOCM-20130802-12

DP.7	5.613	2º	DOTACIONAL PRIVADO		300				300
DP.8	4.543	2º	DOTACIONAL PRIVADO		300				300
DP.9	4.013	2º	DOTACIONAL PRIVADO		477				477
TOTAL DP.	**48.416**				**21.862**				**21.862**
ES.1	12.905		EQUIPAMIENTO						
ES.2	9.190		EQUIPAMIENTO						
ES.3	11.496		EQUIPAMIENTO						
ES.4	37.121		EQUIPAMIENTO						
ES.5	3.092		EQUIPAMIENTO						
ES.6	33.209		EQUIPAMIENTO						
ES.7	5.570		EQUIPAMIENTO						
ES.8	2.647		EQUIPAMIENTO						
ES.9	2.647		EQUIPAMIENTO						
ES.10	15.049		EQUIPAMIENTO						
ES.11	62.413		EQUIPAMIENTO						
ES.12	21.366		EQUIPAMIENTO						
ES.13	2.647		EQUIPAMIENTO						
ES.14	4.026		EQUIPAMIENTO						
ES.15	97.321		EQUIPAMIENTO						
ES.16	23.594		EQUIPAMIENTO						
ES.17	21.366		EQUIPAMIENTO						
ES.18	20.742		EQUIPAMIENTO						
ES.19	96.764		EQUIPAMIENTO						
ES.20	14.448		EQUIPAMIENTO						
ES.21	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.22	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.23	17.134		EQUIPAMIENTO						
ES.24	17.049		EQUIPAMIENTO						
ES.25	18.544		EQUIPAMIENTO						
ES.26	14.448		EQUIPAMIENTO						
ES.27	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.28	7.716		EQUIPAMIENTO						
ES.29	17.134		EQUIPAMIENTO						
ES.30	17.049		EQUIPAMIENTO						

BOCM-20130802-12

ES.31	20.419		EQUIPAMIENTO						
ES.32	18.475		EQUIPAMIENTO						
ES.33	37.670		EQUIPAMIENTO						
ES.34	21.418		EQUIPAMIENTO						
ES.35	21.418		EQUIPAMIENTO						
ES.36	2.647		EQUIPAMIENTO						
ES.37	3.964		EQUIPAMIENTO						
ES.38	38.739		EQUIPAMIENTO						
ES.39	12.895		EQUIPAMIENTO						
ES.40	25.430		EQUIPAMIENTO						
ES.41	10.953		EQUIPAMIENTO						
ES.42	8.180		EQUIPAMIENTO						
ES.43	3.281		EQUIPAMIENTO						
TOTAL ES.	**855.321**								

NOTA: a = ático NOTA: a = ático

CAPITULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES DE ACTIVIDAD (EA).

Artículo 3.16.1. Ámbito y características.

1. Es de aplicación sobre las parcelas edificables que dan frente a la red viaria grafiada en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código EA.

2. Tiene por objeto servir de soporte para la caracterización de determinadas zonas de la ordenación dotándolas de mayor diversidad funcional que complementan el conjunto de usos cualificados.

3. Sus usos permitidos se recogen en las condiciones particulares de las zonas afectadas.

BOCM-20130802-12

ANEXO I. FICHAS

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp. 02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

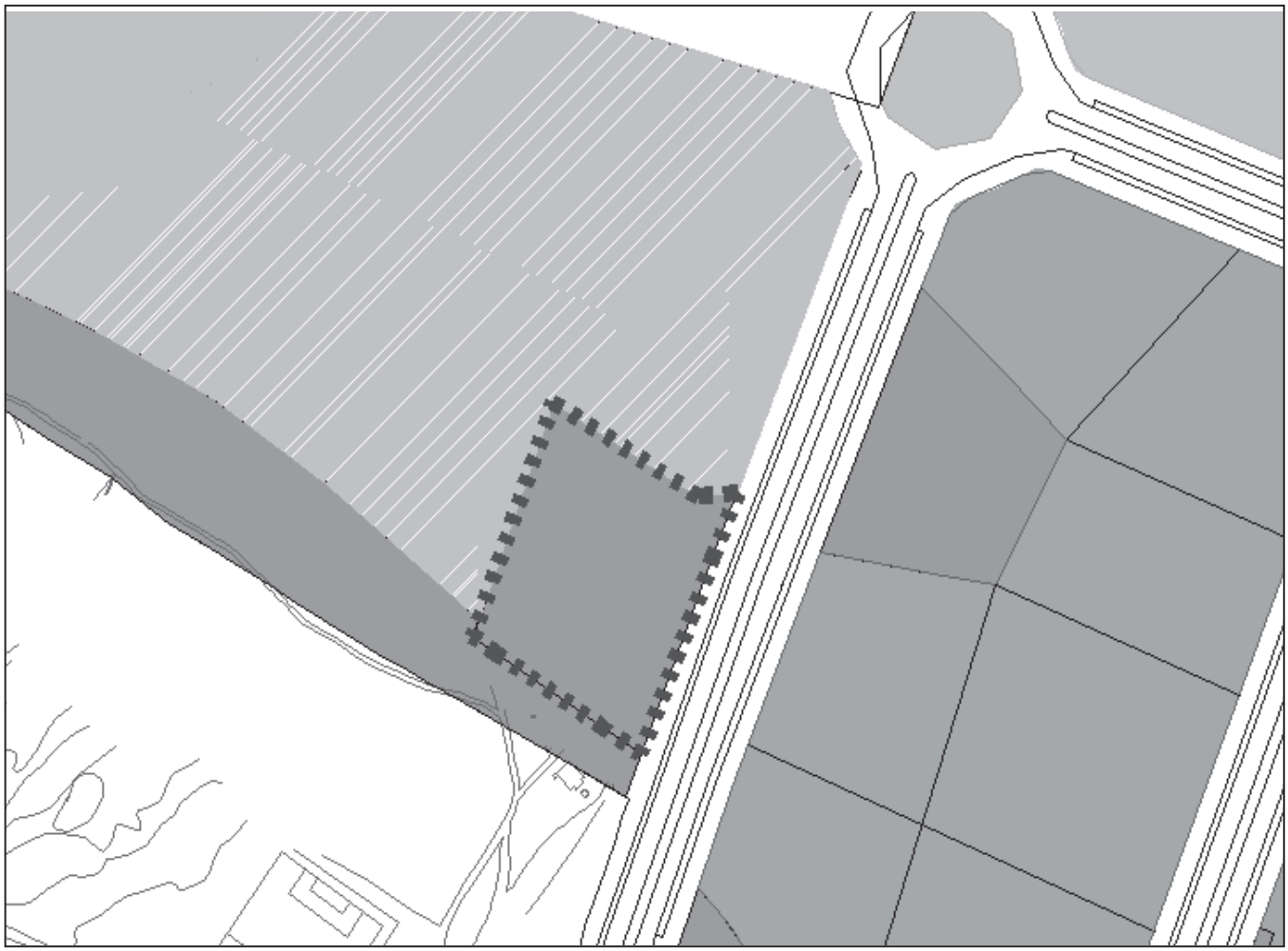
ÁMBITO :

Nº: 1

NOMBRE: **ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF**

SITUACIÓN**:** **CR M-203. PK. 0,280 .MARGEN IZQUIERDA**

■ ■ ■ ■ ■ ■ . DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN



Escala: 1/2500

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp. 02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

ÁMBITO :

Nº: 1
NOMBRE: **ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF**

SITUACIÓN: CR M-203. PK. 0,280. MARGEN IZQUIERDA

OBJETIVOS:

- MANTENIMIENTO DEL USO DE LA ESTACION DE SERVICIO AUTORIZADA EN LA LICENCIA DE OBRA Y ACTIVIDADES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- SUPERFICIE DEL AMBITO 5.613 m2

- EDIFICABILIDAD 300 m2

- USO CUALIFICADO .....INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

- USOS COMPATIBLES ..... COMERCIAL, CATEGORÍA DE PEQUEÑO O MEDIANO COMERCIO.

  . TERCIARIO RECREATIVO, CATEGORÍA DE ESTABLECI-MIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS.

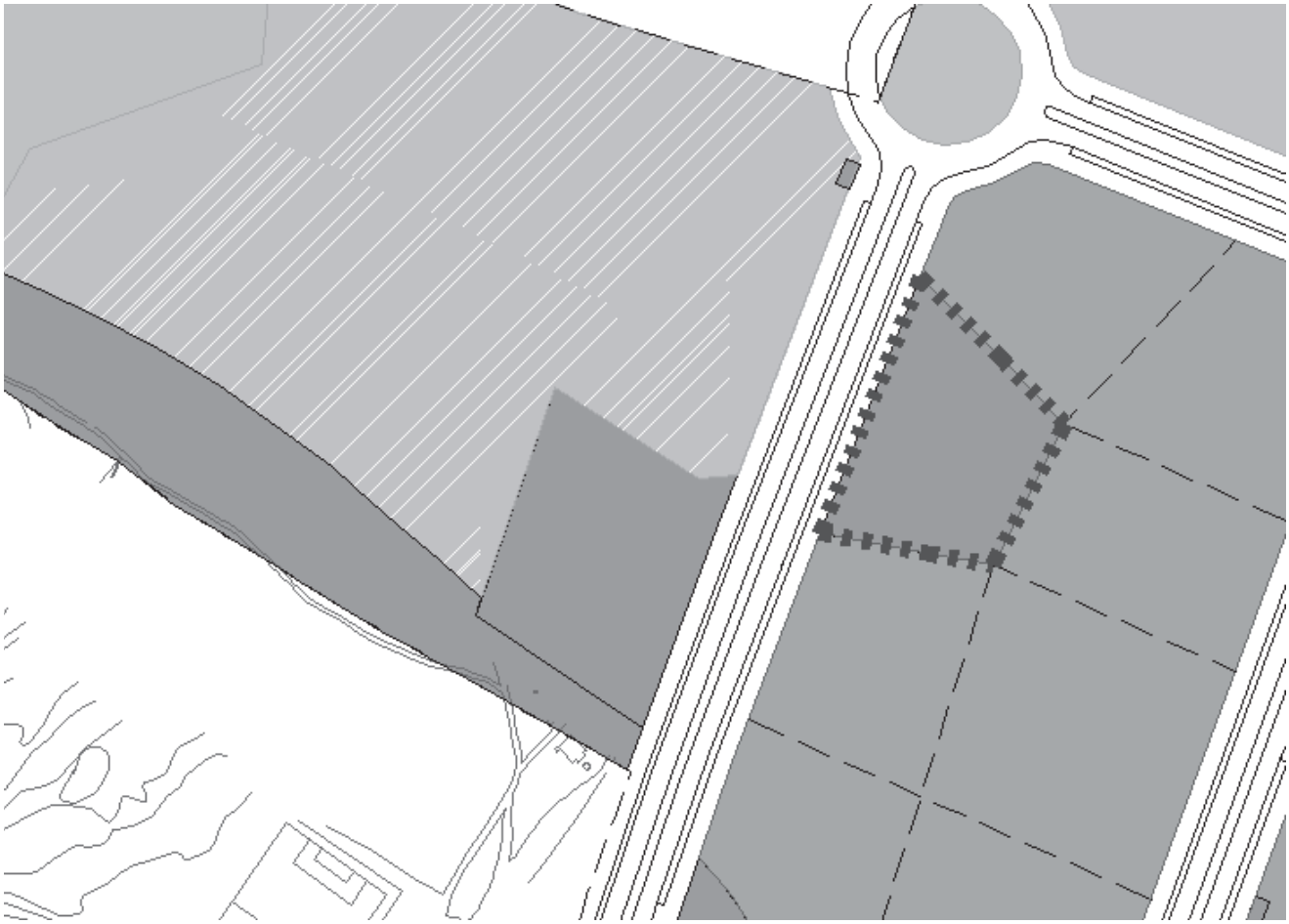
BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp. 2.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

ÁMBITO :

Nº:	2
NOMBRE:	**ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF**
SITUACIÓN**:**	**CR M-203. PK. MARGEN DERECHA**

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN



Artículo VII. Escala: 1/ 2.500

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp. 02.04.DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

ÁMBITO :

Nº:	2
NOMBRE:	**ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF**
SITUACIÓN:	**CR M-203. PK. MARGEN DERECHA**

OBJETIVOS:

- MANTENIMIENTO DEL USO DE LA ESTACION DE SERVICIO AUTORIZADA EN LA LICENCIA DE OBRA Y ACTIVIDADES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- SUPERFICIE DEL AMBITO 4.543 m2
- EDIFICABILIDAD 300 m2
- USO CUALIFICADO ..... INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE
- USOS COMPATIBLES ..... . COMERCIAL, CATEGORIA DE PEQUEÑO O MEDIANO COMERCIO.

  . TERCIARIO RECREATIVO, CATEGORÍA DE ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS.

PLANEAMIENTO UZPp. 02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

AMBITO DE ORDENACIÓN:

BOCM-20130802-12

Nº: 3

NOMBRE: **VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL**

■ ■ ■ ■ ■. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN INDICATIVA:

RESIDENCIAL **R**

EQUIPAMIENTO **E**

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO **EL**

RED VIARIA PÚBLICA INDICATIVA



Escala: 1/5000

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp. 02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

AMBITO DE ORDENACIÓN:

Nº: 3
NOMBRE: **VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL**

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- FIGURA DE ORDENACIÓN:
  PLAN ESPECIAL O LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO QUE ESTABLEZCA LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

- SUPERFICIE DEL AMBITO 228.829,60 m2

- EDIFICABILIDAD 0,40 m2/m2

- USO CUALIFICADO ..... RESIDENCIAL.

  VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA.

- LA ZONIFICACION ES MERAMENTE INDICATIVA

BOCM-20130802-12

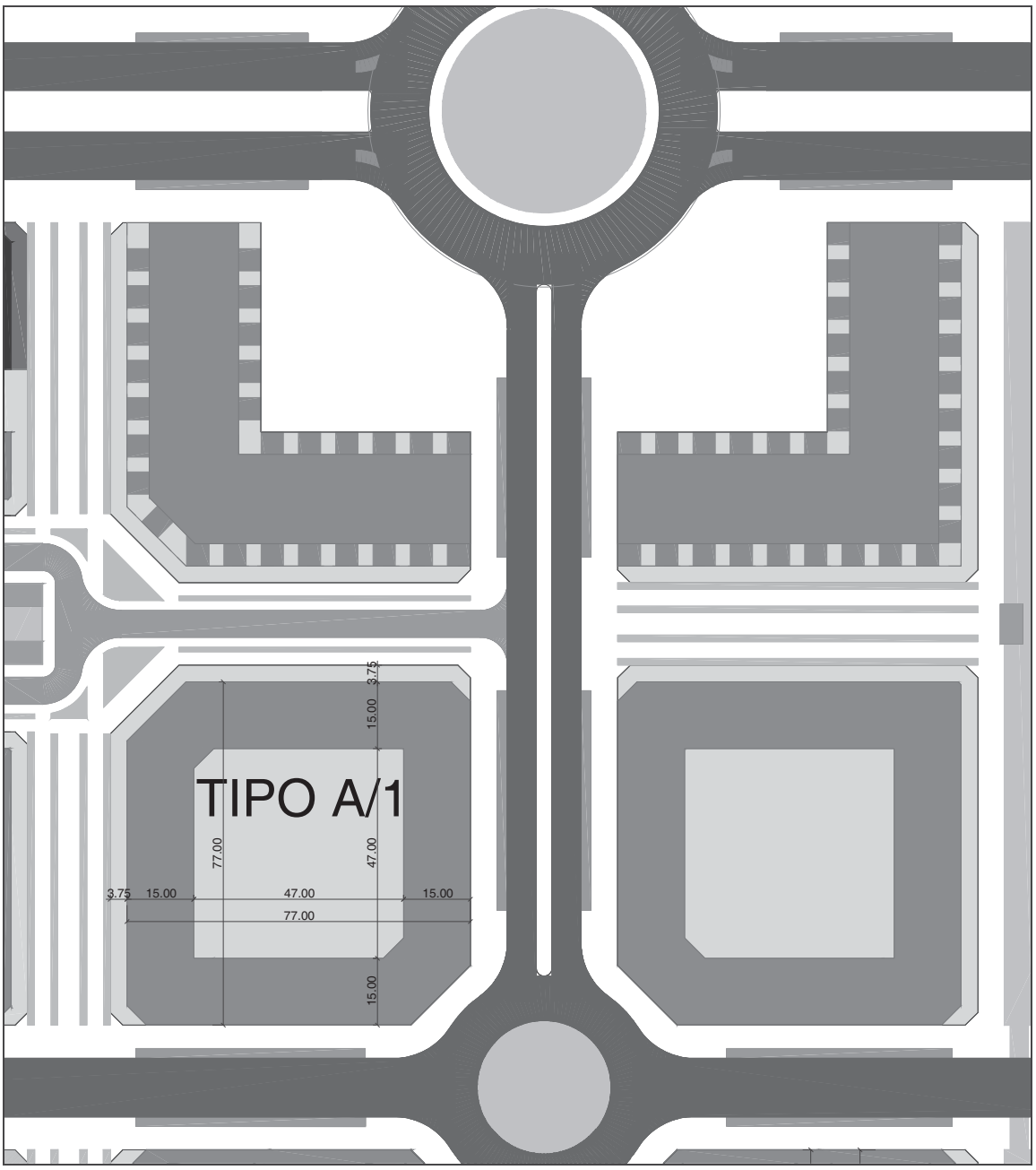
ANEXO II. GRAFICOS DE ÁREAS DE MOVIMIENTO

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO A/1

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

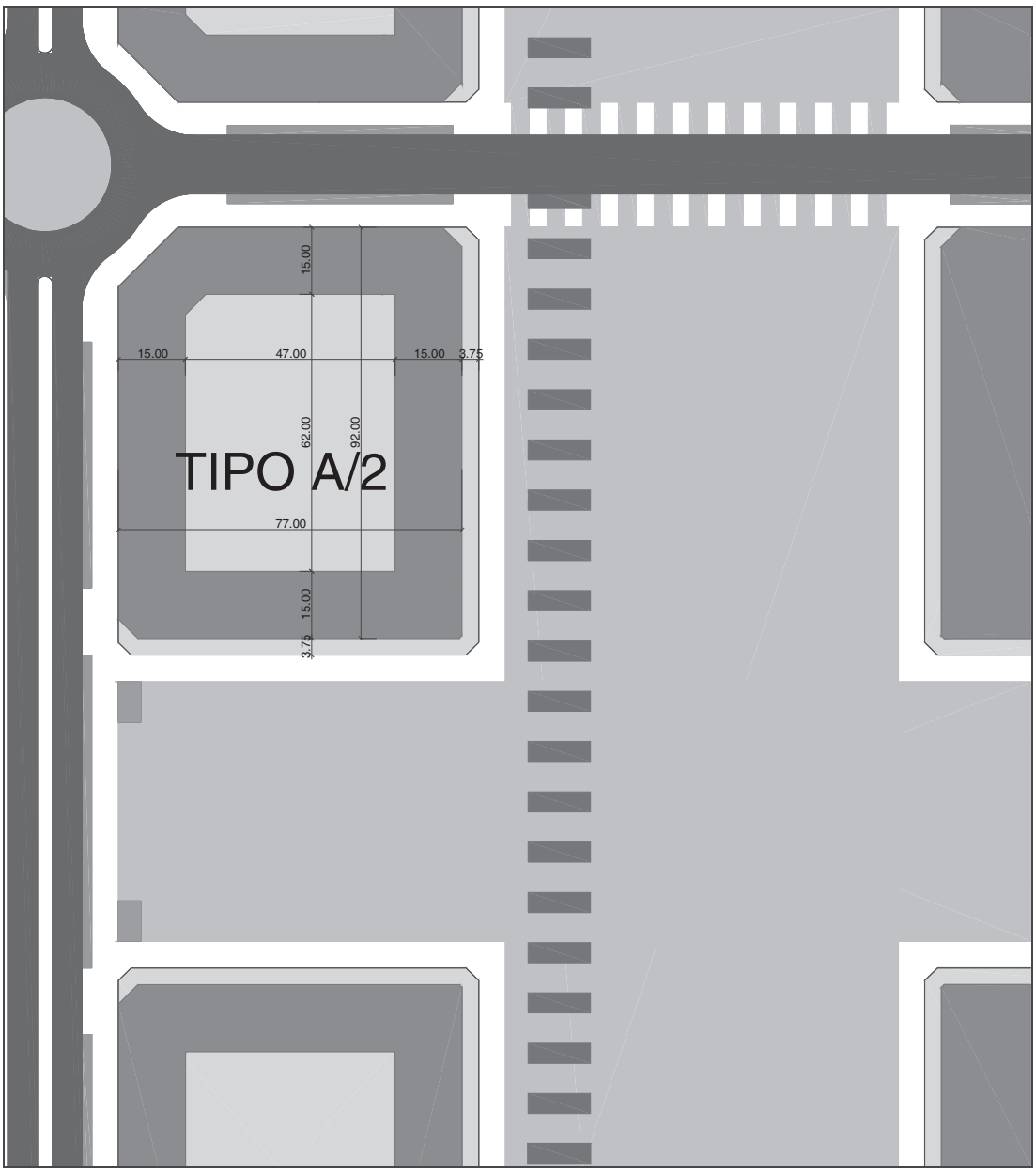
BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA

TIPO A/2

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

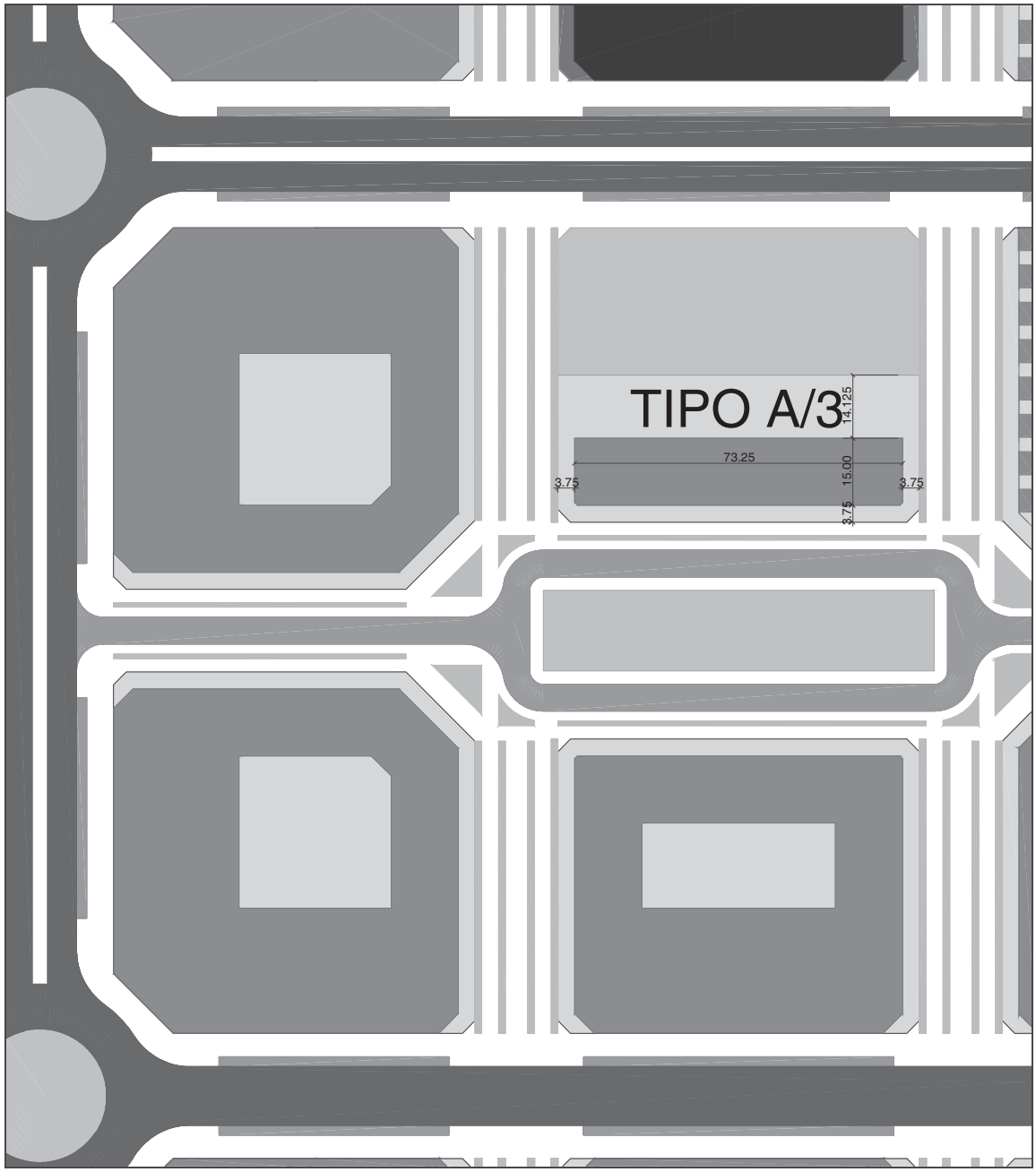
BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA

TIPO A/3

ÁREA DE MOVIMIENTO



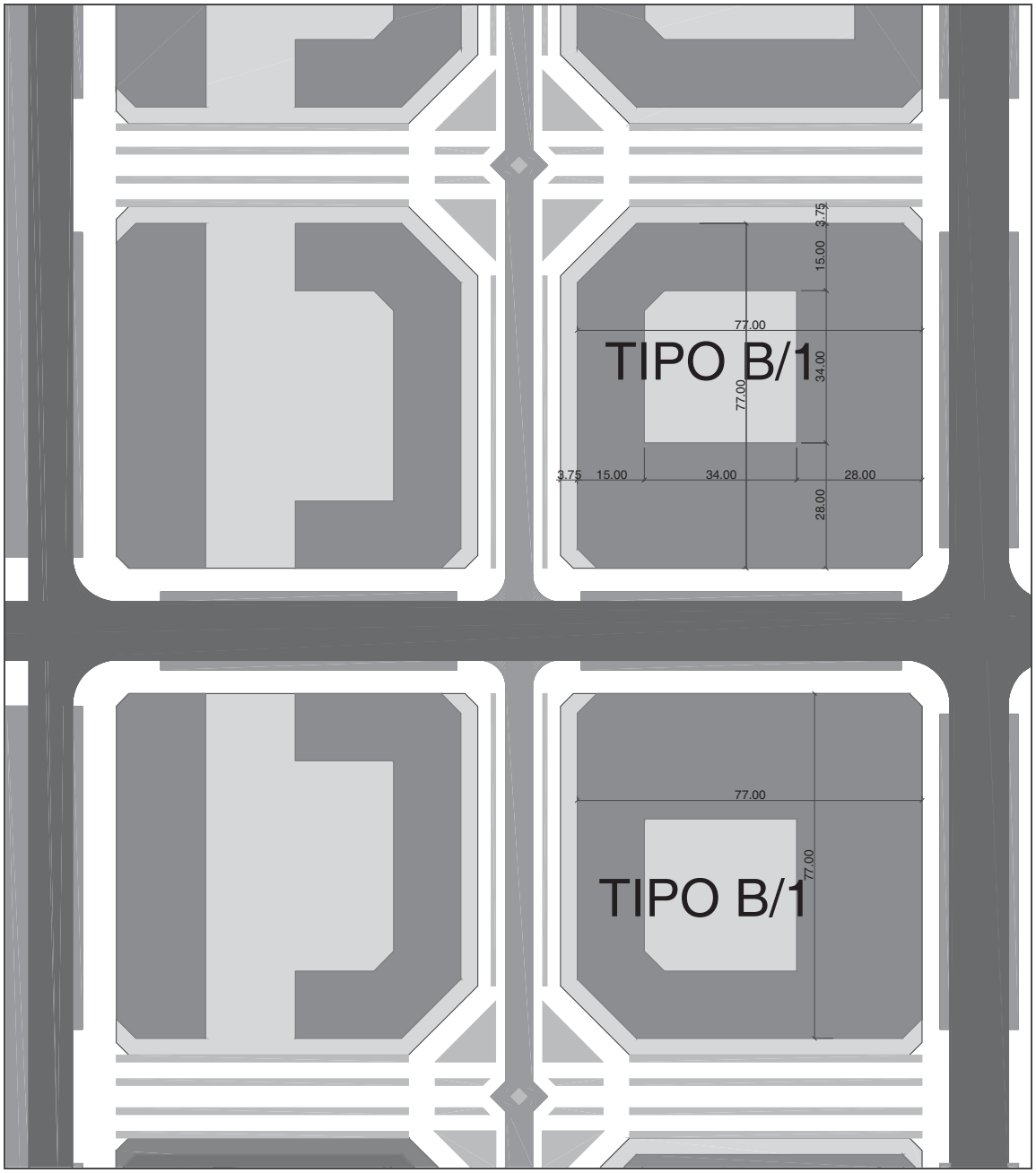
Escala: 1/1.500

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO B/1

ÁREA DE MOVIMIENTO



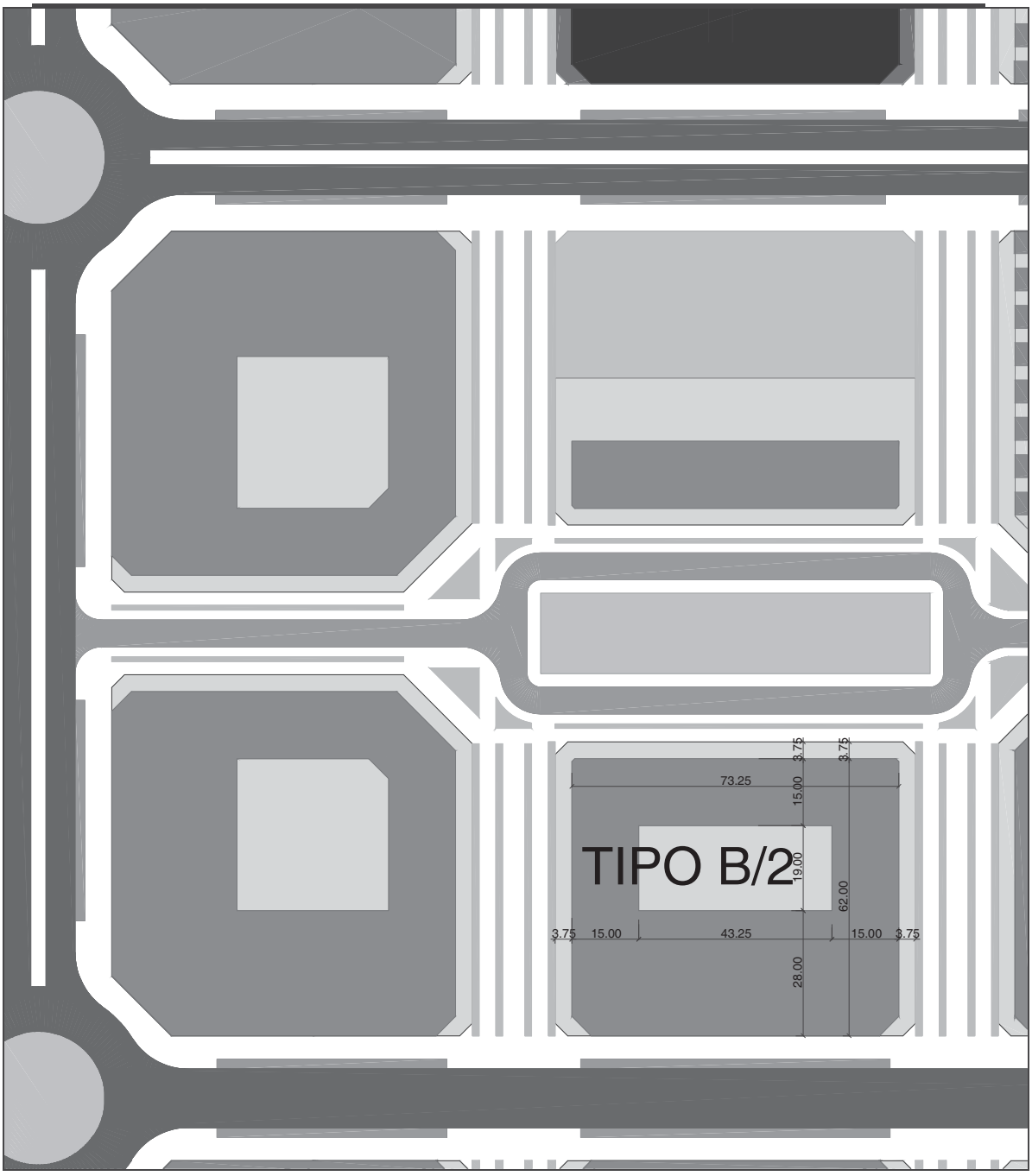
Escala:1/1.500

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO B/2

ÁREA DE MOVIMIENTO



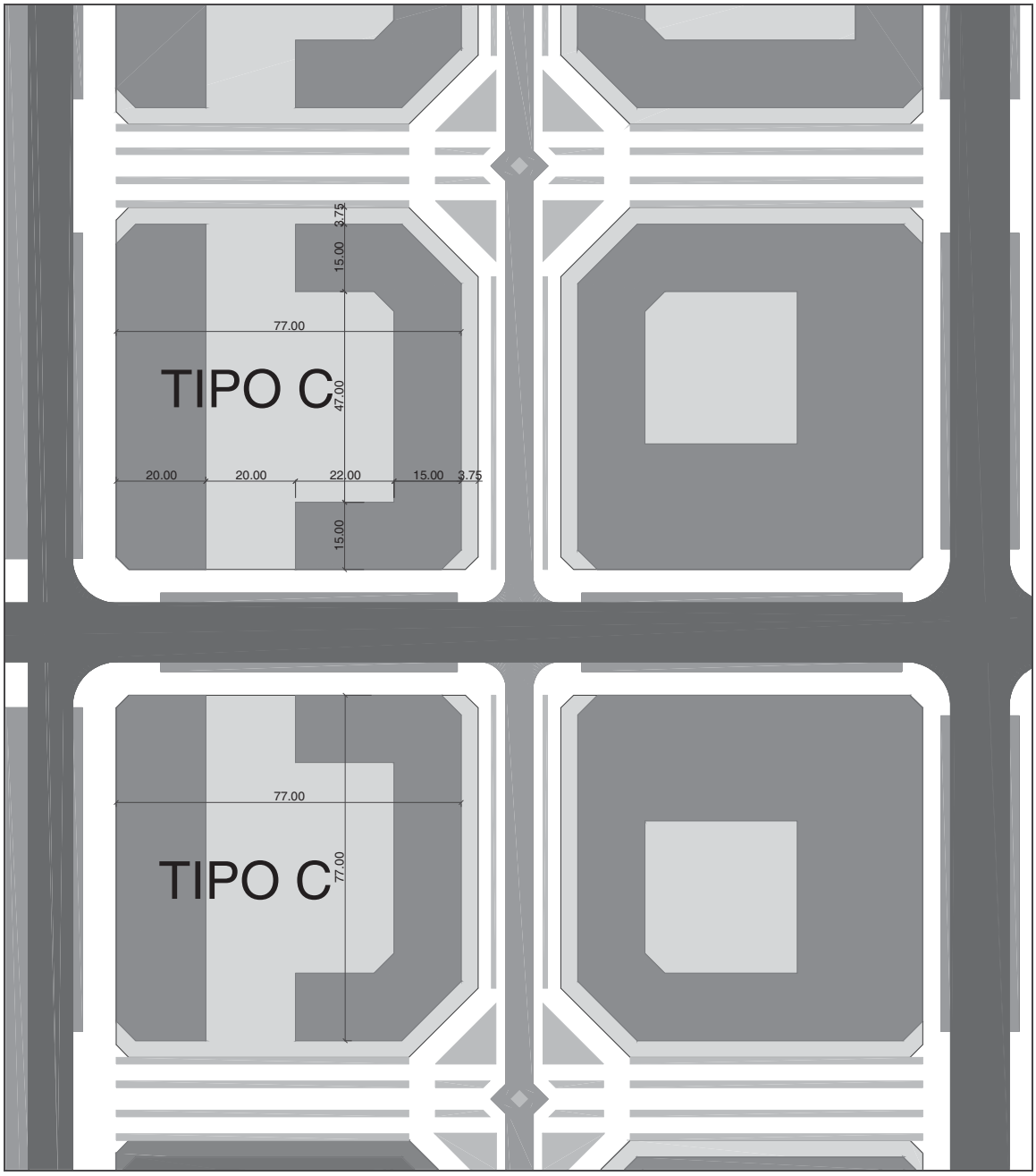
Escala: 1/1.500

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO C

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

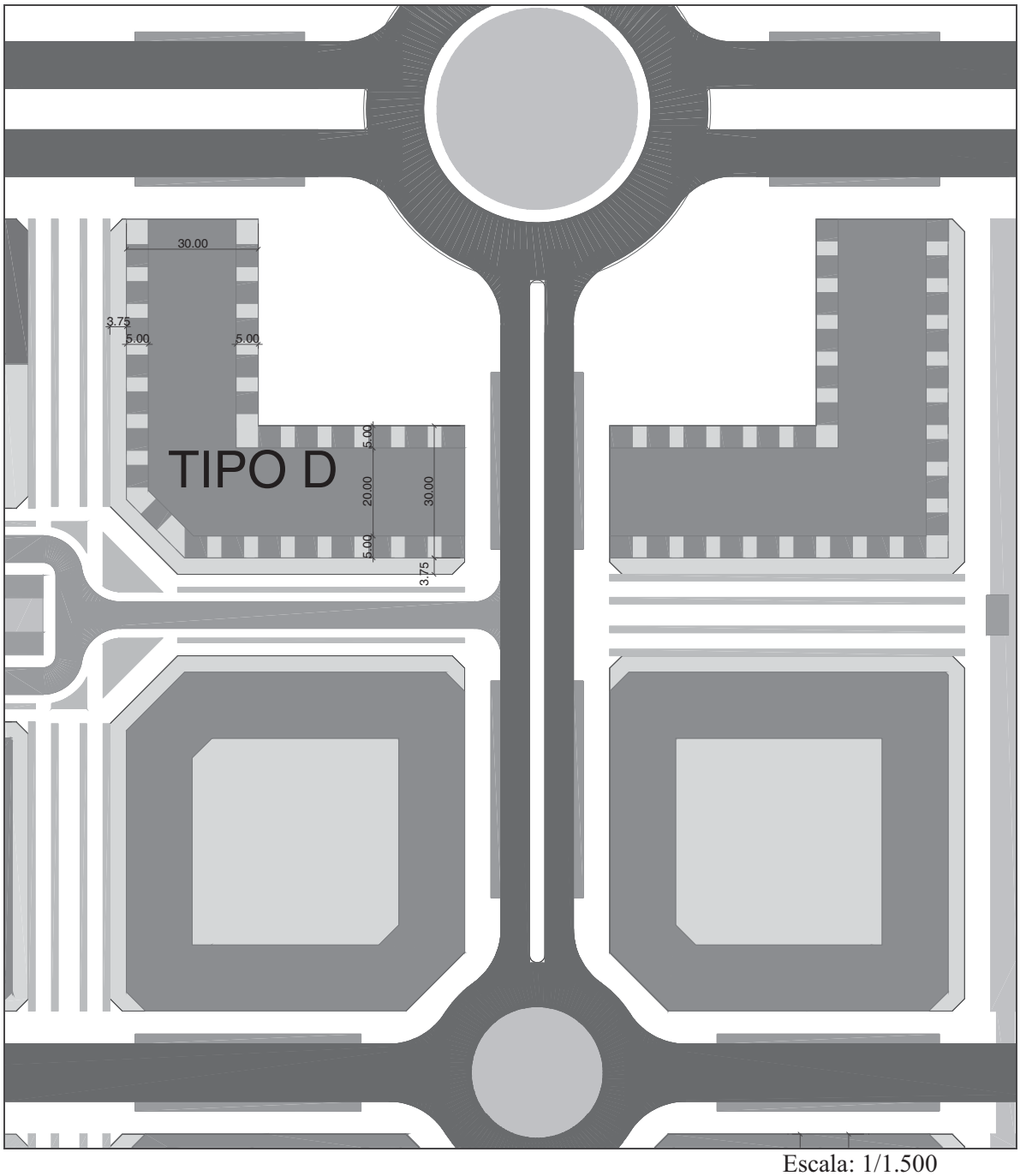
BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA

TIPO D

ÁREA DE MOVIMIENTO



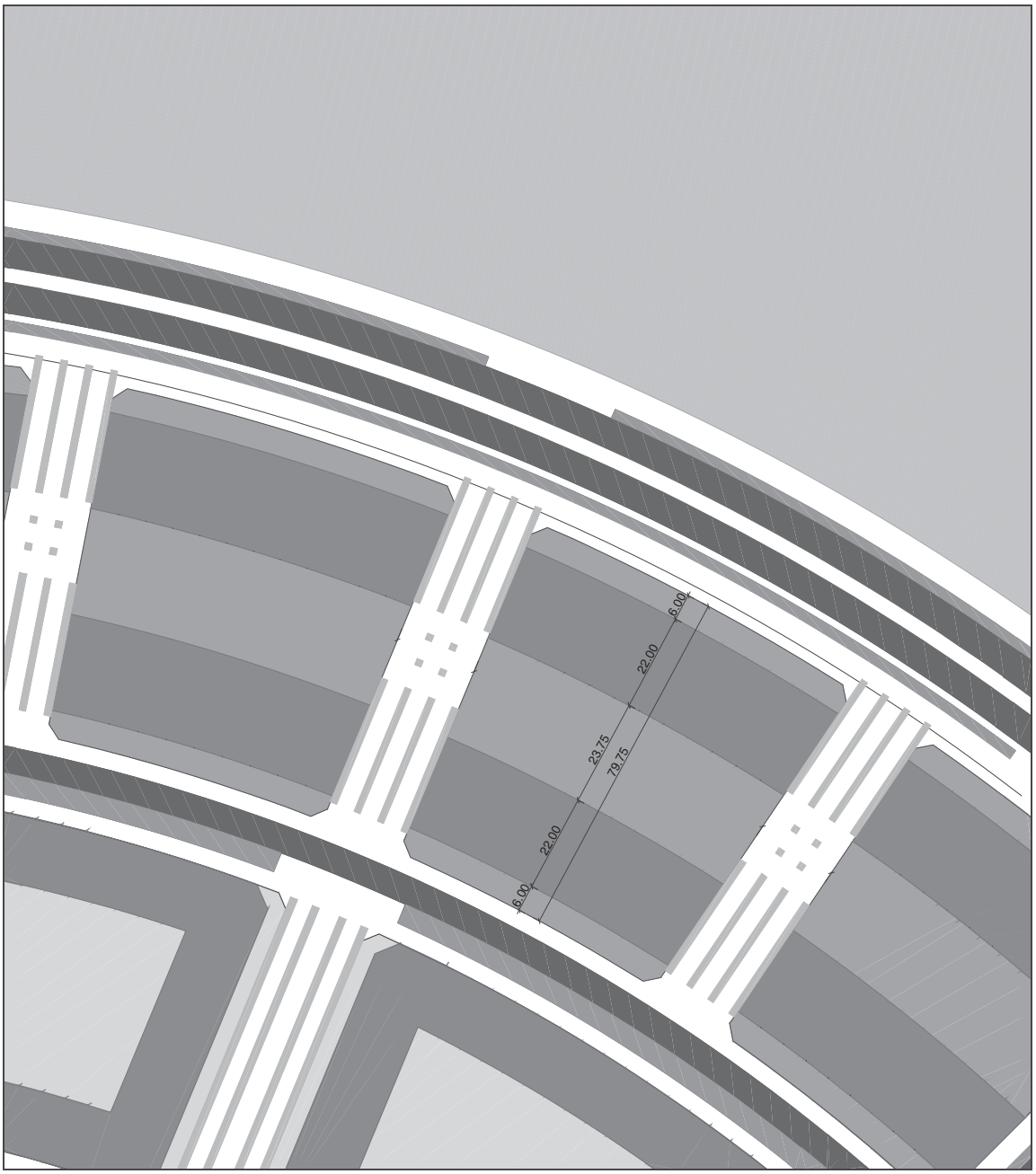
Escala: 1/1.500

BOCM-20130802-12

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

BOCM-20130802-12

NORMAS PORMENORIZADAS

UZPp.03.01. DESARROLLO DEL ESTE – VALDECARROS

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1. Objeto.
Artículo 1.1.2. Ámbito
Artículo 1.1.3. Vigencia del Planeamiento
Artículo 1.1.4. Obligatoriedad
Artículo 1.1.5. Interpretación
Artículo 1.1.6. Modificación del Planeamiento
Artículo 1.1.7. Normativa de Medio Ambiente
Artículo 1.1.8. Clasificación del suelo.
Artículo 1.1.9. Calificación del suelo
Artículo 1.1.10. Sistema de actuación
Artículo 1.1.11. Instrumentos de desarrolloArtículo 1.1.12. Edificabilidad y usos
Artículo 1.1.13 Cesiones para redes
Artículo 1.1.14. Distribución de edificabilidad
Artículo 1.1.15. Usos asociados y complementarios
Artículo 1.1.16. Residuos sólidos inertes
Artículo 1.1.17. Vías Pecuarias
Artículo 1.1.18. Medio Ambiente
Artículo 1.1.19. Servidumbres aeronáuticas
Artículo 1.1.20. Carreteras del Ministerio de Fomento
Artículo 1.1.21. Infraestructuras FerroviariasArtículo 1.1.22. Vigilancia Ambiental

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 2.1.1. Definición y Aplicación
Artículo 2.1.2. Ordenanzas de las Zonas
Artículo 2.1.3. De las condiciones reguladoras de los Estudios de Detalle
Artículo 2.1.4. Condiciones de las alineaciones vinculantes
Artículo 2.1.5. Edificio Singular

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC. RESIDENCIAL COLECTIVA.

Artículo 2.2.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.2.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.2.3. Clasificación en grados.
Artículo 2.2.4. Condiciones de la parcelación.
Artículo 2.2.5. Posición de la edificación.
Artículo 2.2.6. Ocupación.
Artículo 2.2.7. Edificabilidad.
Artículo 2.2.8. Usos y Número de Viviendas.
Artículo 2.2.9. Altura de la edificación.
Artículo 2.2.10. Cota de origen y referencia.
Artículo 2.2.11. Altura de los pisos.
Artículo 2.2.12. Espacio libre interior.
Artículo 2.2.13. Salientes y vuelos.
Artículo 2.2.14. Condiciones de estética.
Artículo 2.2.15. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 2.2.16 Usos compatibles.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T. EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO.

Artículo 2.3.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.3.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.3.3. Condiciones de la Parcelación.
Artículo 2.3.4. Separación a los linderos.
Artículo 2.3.5. Posición respecto a la alineación oficial.
Artículo 2.3.6. Condiciones de posición y ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 2.3.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 2.3.8. Altura de la edificación.
Artículo 2.3.9. Altura de piso.
Artículo 2.3.10. Condiciones estéticas.
Artículo 2.3.11. Plazas de Aparcamiento.

BOCM-20130802-12

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 2.3.12. Usos compatibles.

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 2.4.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.4.2.Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.4.3. Condiciones de parcelación.
Artículo 2.4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.
Artículo 2.4.5. Separación a linderos.
Artículo 2.4.6. Separación entre edificios.
Artículo 2.4.7. Condiciones de Edificabilidad.
Artículo 2.4.8. Altura de la edificación.
Artículo 2.4.9. Altura de pisos.
Artículo 2.4.10. Condiciones higiénicas.
Artículo 2.4.11. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.
Artículo 2.4.12. Salientes y vuelos.
Artículo 2.4.13. Aguas Residuales.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Artículo 2.4.14. Usos compatibles.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.

Artículo 2.5.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.5.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.5.3. Parcela mínima.
Artículo 2.5.4. Posición de la edificación.
Artículo 2.5.5. Condiciones de ocupación.
Artículo 2.5.6. Altura de la edificación.
Artículo 2.5.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 2.5.8. Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Artículo 2.6.1. Ámbito y características

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.6.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.6.3. Generales
Artículo 2.6.4. Coeficiente de Edificabilidad
Artículo 2.6.5. Dotación de aparcamientos

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

BOCM-20130802-12

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1. Objeto.

Es objeto de estas Normas Urbanísticas Particularizadas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación en el ámbito del UZPp.03.01, denominado "Desarrollo del Este-Valdecarros", no contemplados para el mismo dentro de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 1.1.2. Ámbito

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación en los terrenos afectados por el ámbito del UZPp 3.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Estas Normas Urbanísticas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia urbanística y en el ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 1.1.3. Vigencia del Planeamiento

1 Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Planeamiento.

2 La vigencia del Planeamiento será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones que se puedan dar del mismo.

Artículo 1.1.4. Obligatoriedad

La entrada en vigor de este Planeamiento le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo, como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 1.1.5. Interpretación

La interpretación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas se hará basándose en su lectura, en el contexto general de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid al que se sujetan la urbanización, las edificaciones y los usos previstos, así como las modificaciones e interpretaciones que se aprueben en lo sucesivo para la aclaración de la normativa del Plan General.

Si se dieran contradicciones entre estas Normas Urbanísticas y otros documentos del Planeamiento se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria del Planeamiento, como documento básico, y si no pueden resolverse estas contradicciones se otorgará primacía a la documentación escrita sobre la documentación gráfica, en caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que de la lectura del texto se desprendiera una interpretación contraria.

BOCM-20130802-12

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o de indeterminación prevalecerán aquellas condiciones que resulten de producir un menor impacto ambiental y paisajístico, una menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y un mayor beneficio social y/o colectivo.

Artículo 1.1.6. Modificación del Planeamiento

No se considerarán modificaciones del Planeamiento los ajustes puntuales y de escasa entidad que se puedan producir con motivo de las obras de urbanización.

Todas las modificaciones del Planeamiento que se aprueben con posterioridad a la aprobación de este Planeamiento quedarán añadidas al contenido del mismo para su aplicación.

Conforme a lo establecido en el segundo inciso del artículo 67.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y una vez publicada la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 en la cual ha quedado incluida la Ordenación Pormenorizada de este sector, dicha ordenación pormenorizada establecida por el Planeamiento General podrá modificarse para su mejora mediante Planes Parciales de reforma interior y Planes Especiales sujetos al procedimiento de aprobación que regulan los artículos 57 y 59 de la propia Ley, así como, en su caso, a través de modificaciones puntuales de planeamiento que no supongan modificaciones sustanciales según lo previsto en la letra f) de dicho artículo 57 en concordancia con el artículo 56 Bis y el Decreto 92/2008 de 10 de julio, dictado en su desarrollo.

Una vez publicada la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, el Ayuntamiento de Madrid conforme a lo establecido en el primer inciso del artículo 67.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid podrá iniciar –de oficio o a petición de cualquier interesado- una modificación puntual del planeamiento general, la cual podrá tramitarse por el procedimiento abreviado establecido para las modificaciones puntuales no sustanciales si cumple los requisitos señalados en los artículos 1.1 y 1.2 del Decreto 92/2008 de 10 de julio, dictado en desarrollo reglamentario del artículo 56 Bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sometiéndose en cualquier caso a la aprobación definitiva por parte del órgano competente sin necesidad de esperar al transcurso de ningún plazo mínimo.

Artículo 1.1.7. Normativa de Medio Ambiente

Se someterán los usos y actividades que lo precisen, a los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o disposición que en el futuro pueda sustituirla.

Se cumplirán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales vigentes sobre las siguientes materias:

BOCM-20130802-12

- Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.
- Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos.
- Publicidad Exterior.
- Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- Evaluación Ambiental de Actividades.
- Protección del Medio Ambiente Urbano.
- Transporte y Vertido de Tierras y Escombros.

Artículo 1.1.8. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo incluido en el presente Planeamiento es la de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.9. Calificación del suelo

La calificación del suelo contenido en el presente Planeamiento se concreta en los correspondientes planos de Ordenación y en las Tablas de Edificabilidad asignadas a cada una de las parcelas, siendo los usos básicos los siguientes:

- Residencial. **RC**
- Industrial. **I**
- Terciario. **T**
- Dotacional Privado. **DP**
- Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos. **RL(ES)**
- Red Local de Espacios Libres Públicos. **RL(EL)**
- Red Local Viaria. **RL(V)**
- Red General de Espacios Libres. **RG(EL)**
- Red General de Equipamientos Sociales y Servicios. **RG(ES)**
- Red General de Infraestructuras. **RG(I)**
- Red Supramunicipal de Infraestructuras. **RS(I)**
- Red Supramunicipal de Viviendas Públicas o de Integración Social. **RS(V)**
- Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido-Suelo No Urbanizable de Protección 5. **RS(NUP5)**
- Red Supramunicipal de Transporte Ferroviario **RS(TF)**

Artículo 1.1.10. Sistema de actuación

La ejecución del Planeamiento se efectuará mediante el sistema de ejecución de Compensación. El Sector, que abarca la totalidad del ámbito del UZPp.03.01, constituirá una única Unidad de Ejecución según la delimitación que incluye el Planeamiento, a desarrollar por el sistema de ejecución de Compensación.

Artículo 1.1.11. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente Planeamiento será precisa la aprobación del Proyecto de Urbanización, y la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación y los Proyectos de

BOCM-20130802-12

Edificación, así como los posibles Plan Especial y Estudio de Detalle.

Artículo 1.1.12. Edificabilidad y usos

USO			*Superficie Edificable* PARCIAL	*Superficie Edificable* TOTAL
RESIDENCIAL				**4.752.317 m²**
	Colectiva	VL	2.138.543 m²	
		VPT	1.544.503 m²	
		VPO	1.069.271 m²	
INDUSTRIA TRADICIONAL				**729.670 m²**
PARQUE INDUSTRIAL				**969.750 m²**
TERCIARIO OFICINAS				**694.332 m²**
RESTO TERCIARIO				**461.088 m²**
	Terciario en Otros Usos		175.579 m²	
	Edificio Exclusivo		285.509 m²	
DOTACIONAL PRIVADO				**79.321 m²**
	Servicio Colectivo		71.404 m²	
	Servicio Público-Gasolinera		7.267 m²	
	Servicios Infraestructurales		650 m²	
TOTAL				**7.686.478 m²**

BOCM-20130802-12

Artículo 1.1.13 Cesiones para redes

USO	*Superficie Suelo*	
	PARCIAL	*TOTAL*
RED LOCAL		**3.731.877 m²**
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.156.487 m²	
Espacios Libres –RL	1.249.267 m²	
Viario	1.326.123 m²	
RED GENERAL		**6.270.419 m²**
Equipamientos Sociales. Servicios.	2.330.141 m²	
Equipamientos Sociales y Servicios	2.330.141m²	
Espacios Libres -RG	2.341.509 m²	
Espacios Libres -RG	1.358.275m²	
Zona de Transición	983.234 m²	
Infraestructuras	1.589.769 m²	
Otros	241.409 m²	
Viario	1.357.360m²	
RED SUPRAMUNICIPAL		**2.330.921m²**
Infraestructuras Equipamientos Servicios	1.788.059m²	
Eje Sureste	747.548 m²	
M-45	955.552 m²	
Arteria Canal de Isabel II	41.843 m²	
Arroyo de la Gavia	26.314 m²	
Arroyo de Monteviejo	16.802 m²	
Transporte Ferroviario	30.404 m²	
Viviendas Públicas - Integración Social	512.458 m²	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 5		**270.523 m²**
Vía Pecuaria	270.523 m²	
TOTAL		**12.603.740m²**

BOCM-20130802-12

Artículo 1.1.14. Distribución de edificabilidad

Dentro del área de movimiento de cada manzana, la edificabilidad del uso cualificado principal podrá distribuirse directamente a través del proyecto de reparcelación o de parcelación, siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos veinte por ciento (20%) de la edificabilidad media implantada en dicha área de movimiento.

La distribución del uso cualificado secundario será libre.

Artículo 1.1.15. Usos asociados y complementarios

Cuando una parcela tenga asignados distintos usos cualificados, el régimen de usos asociados y complementarios se aplicará únicamente al uso cualificado que tenga atribuida mayor edificabilidad.

Artículo 1.1.16. Residuos sólidos inertes

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.6.2 de las Normas del Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM), los vertederos de residuos sólidos inertes existentes que no se eliminan tendrán como único tratamiento admisible el de su estabilización y posterior sellado con cobertura vegetal.

Artículo 1.1.17. Vías Pecuarias

1. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a los regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las Vías Pecuarias se calificarán como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía pecuaria” por las características propias de esta Red, y por estar presente en todo el ámbito municipal.

2. Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130802-12

3. Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

4. El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

5. Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado de la presente Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

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

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la 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 rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces de carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener las continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará sustituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas,

BOCM-20130802-12

basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) 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 del 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 materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.

Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c 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 promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

6. Las modificaciones del trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

7. Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes 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 las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- En el caso de las vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural.

BOCM-20130802-12

El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1.5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando un mínimo de 5 riegos en época estival.

- En el caso de que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del 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 georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de manteniendo del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.

9. El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

10. Al este de la futura Colada de la Torrecilla está previsto construir un viario rodado que accede al cementerio metropolitano. La Colada atraviesa el AVE por un paso superior y la M-50 por un paso inferior situados aproximadamente 350 metros al oeste de la zona de cruce de estas infraestructuras con la Colada. Para acceder a estos pasos se debe cruzar el viario rodado de acceso al cementerio por lo que en este viario se deben construir los pasos a distinto nivel con un galibo de al menos 5 metros y anchura mínima de 8 metros. Los pasos se situarán en los caminos al norte del AVE y al sur de la M-50.

11. Colada del Congosto: La Colada en Valdecarros alcanza correctamente la zona donde se autorizó el cruce con la M-50. Al norte de este cruce y con continuidad mediante un camino con el mismo existe otro paso inferior construido bajo el AVE, por lo que se garantiza la continuidad de la Colada bajo estas dos infraestructuras.

12. Colada de Valdeculebra: la Colada en Valdecarros alcanza perfectamente la zona donde se autorizó el cruce con la M-50 (paso superior). Al norte de este cruce y con continuidad mediante un camino con el mismo existe un paso inferior construido bajo el AVE, por lo que se garantiza la continuidad de la Colada bajo estas dos infraestructuras.

BOCM-20130802-12

13. Colada del Santísimo: El paso inferior bajo el eje sureste ya construido no se encuentra exactamente en la posición autorizada al Ministerio de Fomento. Sin embargo Valdecarros ha situado la futura Colada que enlaza correctamente con los extremos del paso inferior.

14. Se establecen las siguientes condiciones particulares:

- Se instalarán señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Se instalarán hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o traviesas de ferrocarril) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.
- El camino central se ejecutará en zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Los árboles tendrán, al menos, 1,5 metros de altura y se mantendrán mediante riegos mensuales de abril a septiembre, al menos, los dos primeros años desde su plantación.
- La explanación evitará en lo posible producir desniveles pronunciados. No se colocarán obstáculos que dificulten el tránsito de personas y ganado.
- Se colocarán bancos cada 200 metros para facilitar el descanso de los usuarios de las vías pecuarias.
- En las zonas de cruce al mismo nivel de las vías pecuarias con viarios rodados se instalarán:
  - Señal de paso de ganado.
  - Señales verticales de límite de velocidad a 20 kilómetros por hora.
  - Paso de cebra.
  - Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado de tonos terrosos, etcétera).

Artículo 1.1.18. Medio Ambiente

1. Red de agua reciclada

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la ejecución de toda la infraestructura hidráulica de agua regenerada contenida en el ámbito y que se divide en:

- Red de Distribución Primaria.
- Depósitos de Regulación y Estaciones de Bombeo.
- Depósitos-dársena de carga de cisterna para baldeo de viales.
- Red de riego de zonas verdes.
- Estaciones de control.

BOCM-20130802-12

Esta infraestructura deberá ajustarse a lo contenido en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y procederá su aprobación por los servicios técnicos de la Dirección General del Agua del Ayuntamiento de Madrid, de forma previa o simultánea a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

2. Alcantarillado

En el Proyecto de Urbanización deberán adoptarse las medidas necesarias para incluir los estanques de tormentas, previstos en el Planeamiento, en el Sistema de Telecontrol de la Red de Saneamiento de las Márgenes del Rio Manzanares.

3. Contaminación acústica

La aplicación conjunta de las actuaciones que se describen a continuación, junto con el cumplimiento de los valores de aislamiento mínimo de fachadas que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido (DB-HR) en función del nivel Ld exterior , se destinan a la consecución de los objetivos de calidad acústica exterior e interior que determina el Real Decreto 1367/2007.

- Medidas sobre la regulación de los usos y la delimitación de áreas acústicas:
  MC.Z1- En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 Noche. A la vista de esta restricción dichas manzanas se clasificarán como de Tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los esperados usos colindantes de mayor sensibilidad.

  MP.Z1- Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que garantice y justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

- Medidas sobre las fuentes de ruido:
  MP.F1: Limitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

  MP.F2: Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior distrital y local colector . Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado de efectivo que aseguren esta velocidad sin

BOCM-20130802-12

incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos (bandas sonoras). En especial se recomiendan medidas como cambios de alineación, estrechamientos, mesetas, pasos elevados de peatones, badenes suaves, etc.

- Medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras:
MP.R1.- Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), que se delimitan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas, se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual, también de menor sensibilidad acústica.

  MP.R2: En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e) esto deberá ser considerado por los futuros proyectos de ordenación detallada de manzana y edificación.

  Acústica AOE 00.11

  MP.Z- Las áreas de zona verde y dotaciones que se planteen en el ámbito del AOE.00.11 se ordenarán atendiendo a la proximidad de las fuentes sonoras y los niveles de ruido previstos, destinándose a usos finales cuyos objetivos de calidad resulten acústicamente compatibles con los mismos.

  Aquellas zonas verdes donde se superen los objetivos de calidad de tipo a tendrán un carácter de transición, diseñándose para usos no estanciales.

  La ordenación pormenorizada de las dotaciones deberá tener en cuenta el ruido ambiental tanto en nivel como en características (en especial el ruido pulsante procedente del paso de trenes de alta velocidad), siendo recomendable tomar como base los mapas de ruido del presente estudio.

4. Medio Natural

Los usos que se desarrollen en los Sistemas Generales exteriores adscritos al sector que se extienden al sur la línea de Alta Velocidad Madrid – Barcelona, garantizarán que el hábitat 1520* Vegetación gipsófila ibérica (*Gypsophiletalia*) se mantengan en un estado favorable. Los hábitats referidos anteriormente, se encuentran cartografiados en el capítulo 13.9. “Protección del Medio Natural” del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh) , 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:

a) 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

BOCM-20130802-12

susceptibles de competir con las autóctonas y alterar la pureza genética o los equilibrios ecológicos.

b) 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.

c) Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.

d) No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.

e) Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.

f) Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.

g) La configuración de las calles o vías limítrofes con zonas verdes que incluyen hábitats (ZVh) deben adoptar una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada, para ello:

- La rasante de las calles colindantes con suelos regulados como ZVh deberá establecerse de manera que permita la mayor continuidad posible del conjunto de la zona verde con la cota natural de los hábitats que éstas contienen.

- 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 de la ZVh o de la vía publica 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.

5. Contaminación Odorífera

a) La validación de las distintas etapas previstas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada está supeditada a la realización de la planificación de las medidas que pudieran resolver los problemas detectados.

BOCM-20130802-12

b) A tal fin, el Ayuntamiento de Madrid, en colaboración con la Junta de Compensación del sector, establecerá, con carácter previo a la firma del Convenio de Gestión, el Plan de Etapas que dé como resultado, para el ámbito urbanístico, la identificación del grado de compatibilidad de los usos del suelo previstos en la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento deberá garantizar que la implantación e implementación de las medidas correctoras en las fuentes que pudieran resolver los conflictos detectados, se realizará por los gestores de las instalaciones causantes de los olores.

6. Calidad del suelo y gestión de residuos.

a) Los focos potenciales de contaminación identificados en el ISA son los siguientes:

- Vertederos históricos número 129, 130, 131, 73 y 66 (Los Barranquillos, Canteras del Olivar, Los Pilones y La Grapa) del Inventario de Residuos Inertes, realizado por el Instituto Geológico y Minero de España-IGME- en su denominación actual).
- Otros vertederos: escombreras El Erizo – Monteviejo.
- Cantera-centro de transformación de yeso en la zona central del ámbito.
- Depósito de vehículos municipal.
- Infraviviendas: las Barranquillas.

Dado que se trata de emplazamientos concretos, sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá procederse a la realización de una investigación detallada de la calidad del suelo.

b) A tales efectos, se establece como deber de las fases de ejecución de planeamiento la presentación, en el plazo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 y ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de las investigaciones detalladas de la calidad del suelo.

c) Para el resto de los focos potenciales de contaminación identificados en el referido estudio histórico y, de igual modo, de forma previa a la Aprobación del Proyecto de Urbanización, se procederá a la realización de la Fase II, estudio de caracterización analítica del suelo, que determine si existe afección a la calidad de los suelos en las zonas indicadas, debiendo presentarse los resultados obtenidos en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid para su informe.

BOCM-20130802-12

7. Protección de cauces y acuíferos

Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización y, en su caso, como condicionante de la ordenación, se elaborará un estudio hidrológico-hidráulico que incluirá para la situación preoperacional y postoperacional los aspectos siguientes:

- En relación con los cauces públicos presentes en este ámbito de desarrollo, en concreto, los arroyos de Las Barranquillas, de la Araña y del Monte Viejo, el criterio de este Organismo es el de respetar el drenaje natural de las aguas, y por tanto se deberá diseñar un planeamiento en armonía con aquellos y por consiguiente integrados en el mismo. En este sentido, cabe reseñar que se debe considerar la función de drenaje de los cauces y sobre todo en la situación postoperacional, dada la extensión del ámbito y la existencia de importantes infraestructuras situadas al sur oeste del ámbito, coincidiendo con el lugar por donde drena la escorrentía natural de la zona.

- Así mismo, se deberá tener en cuenta que, en la situación post operacional, se incrementa de forma significativa la superficie impermeable en los terrenos del ámbito y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial para episodios de lluvia con periodo de retorno mayor al considerado en el dimensionamiento de la red de saneamiento.

- No obstante lo anterior, en referencia al arroyo de la Gavia, y tal y como se señala en el apartado relativo al UZP.01.04 Vallecas - "La Atalayuela", se reitera que para la ejecución de las obras de acondicionamiento del arroyo de la Gavia se deberá solicitar la autorización de obras en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces, según lo establecido en la legislación vigente en materia de aguas.

- Todo acondicionamiento o alternativa de ejecución de encauzamiento diferente a la contenida en el estudio que obra en poder del Organismo de cuenca, requerirá la pertinente justificación mediante la presentación del correspondiente estudio hidrológico-hidráulico, que contemple el análisis de toda la cuenca receptora del arroyo de la Gavia hasta su desembocadura en el río Manzanares.

De acuerdo con lo indicado por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe complementario sobre la aprobación inicial de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997:

- Los sectores “UZP.01.04 Vallecas-La Atalayuela” y UZP.03.01 Desarrollo del Este-Valdecarros” lindan con el arroyo de la Gavia, lo que supone que dichos desarrollos produzcan afecciones al cauce, que deberán darse solución mediante la ejecución de una serie de actuaciones de acondicionamiento o encauzamiento en el citado arroyo.

BOCM-20130802-12

- El Ayuntamiento de Madrid, en su papel de coordinador de los sectores situados en las proximidades del arroyo de la Gavia, será el encargado de redactar el estudio hidrológico-hidráulico requerido en el informe, el cuál deberá tener la aprobación de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8. Uso y defensa de las carreteras.

Se deberán respetar las zonas de dominio público de las carreteras, donde no podrá realizase ninguna obra más que las de acceso de la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo competente.

Se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera donde no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo de l nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otra medio de publicidad.

La ejecución de pequeñas obras e instalaciones provisionales dentro de la zona de protección estará sujeta a autorización expresa de la Consejería correspondiente

Queda prohibido el vertido de residuos sólidos y escombros en las zonas de dominio público y protección de las carreteras.

9. Conservación del Patrimonio.

Dada la proximidad del desarrollo a la zona de la ribera del Manzanares y siendo éste un espacio de interés arqueológico y paleontológico, deberá realizarse una prospección previa a los movimientos de tierra. En el caso de que los estudios arqueológicos pongan de manifiesto la existencia de Bienes del Patrimonio Histórico que la Dirección General de Patrimonio Histórico estime merecedores de su preservación, se deberá proceder a la Modificación del de la Ordenación Pormenorizada y del Proyecto de Urbanización.

Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización el responsable de la gestión del instrumento de planeamiento del UZPp 03.01 “Desarrollo del Este – Valdecarros” deberá realizar el control arqueológico y paleontológico correspondiente.

10. Protección de la fauna.

BOCM-20130802-12

En la fase de construcción y con objeto de minimizar la afección que las actuaciones puedan generar sobre la avifauna de zonas de interés próximas, el calendario de trabajo deberá planificar las actividades generadoras de elevado ruido compaginándolas con las épocas de mínima vulnerabilidad de las aves en las zonas próximas.

11. Gestión de agua.

Se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid y sus anexos, en especial las medidas recogidas en el capítulo I del Título II sobre urbanístico y nuevos desarrollos urbanos.

12. Elementos de interés geológico

En relación con la Cantera Cañada si durante la ejecución de las obras del mencionado vial se considerase conveniente por el Instituto Geológico y Minero su ajuste, el vial se podría trasladar más al Sur modificando los instrumentos urbanísticos correspondientes, con la obligación de solicitar informe al Instituto Geológico y Minero de España.

En cuanto al área de protección de los cantiles yesíferos del Manzanares, se preservan a través de incorporación de normativa específica finalista en la ficha en la ficha de la nueva Área de Ordenación Especial AOE 00.11 “Cantiles del Manzanares”.

13. Contaminación electromagnética

Los ámbitos que desarrollen alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiar, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de

BOCM-20130802-12

Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 1.1.19. Servidumbres aeronáuticas

1. La mayor parte del ámbito del Planeamiento se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y parte del ámbito está a su vez incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid- Cuatro Vientos. En los planos que se adjuntan al Planeamiento, se representan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc. .), así como el gálibo de los vehículos, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º (en su vigente redacción otorgada por el art. 1 del Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre) y 9º del Decreto 584/72, sobre servidumbres aeronáuticas modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

2. Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). 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 los 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.

3. Por otra parte y dadas las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuerto de Cuatro Vientos, será necesaria autorización de dicho Departamento en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere.

4. Será necesaria la obtención de permiso del Ministerio de Defensa para la realización de construcciones o actuaciones en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe.

BOCM-20130802-12

5. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o modificación, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial.

6. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

7. El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

8 En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar la existencia de dichas servidumbres.

9. Las servidumbres aeronáuticas se reflejan en los planos OP.06.01-03 Afecciones y servidumbres aeronáuticas e I.14 Afecciones y servidumbres aeronáuticas.

Artículo 1.1.20. Carreteras del Ministerio de Fomento

1. La ejecución de la vía perimetral del sector y sus conexiones con la vía de servicios de la A-3 requerirán autorización previa de la Dirección General de Carreteras, para lo cual se deberá aportar con la documentación correspondiente un proyecto de construcción, donde se incluirá un estudio de tráfico sobre la repercusión en el nivel de servicio de los viarios estatales.

2. Cualquier otra actuación que afecte al dominio público o a la explotación de viarios estatales también exigirá autorización previa.

3. Para estas nuevas construcciones se deberán realizar estudios para determinar los niveles sonoros esperables y será obligatorio disponer las medidas de protección acústicas imprescindibles, que garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no

BOCM-20130802-12

sólo por la legislación española, sino por la normativa europea (Directiva 200/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. En dicha ley especifica la zona de servidumbre acústica de la carretera existente con sus restricciones correspondientes.

Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG 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.

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, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Los planos OP.05.1-3 Afecciones y servidumbres indican las zonas de protección del viario estatal y líneas límite de edificación que están afectadas por carreteras estatales, que tienen las distintas limitaciones a los usos según la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, y sus modificaciones.

Artículo 1.1.21. Infraestructuras Ferroviarias

Respecto de las infraestructuras ferroviarias se deberá tener en cuenta el régimen de limitaciones establecido a la propiedad establecida en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

En las zonas de Dominio Público y de Protección de la Infraestructura ferroviaria, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de ADIF.

Para las nuevas construcciones se deberán realizar estudios para determinar los niveles sonoros esperables y será obligatorio disponer las medidas de protección acústicas imprescindibles, que garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación española, sino por la normativa europea.

BOCM-20130802-12

Se han calificado los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias como sistema general ferroviario o equivalente, con sus condiciones particulares, reflejadas en el capítulo 2.5.

Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

Los planos OP.05-1-3 Afecciones y servidumbres reflejan las servidumbres ferroviarias.

BOCM-20130802-12

Artículo 1.1.22. Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el articulo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la contaminación odorífera
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 2.1.1. Definición y Aplicación

1. Las condiciones particulares de cada una de las Zonas regulan y detallan el régimen urbanístico al que han de someterse las edificaciones y las actividades, en cada uno de los ámbitos señalados dentro del Planeamiento.

2. En lo que no quede establecido por estas condiciones particulares, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas (NN.UU.), Títulos 6 y 7, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y todas aquellas modificaciones e interpretaciones que le sean de aplicación y hayan sido aprobadas con anterioridad o posterioridad a la aprobación de este Planeamiento.

BOCM-20130802-12

3. En todo caso, se deberá dar cumplimiento a toda la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación, en cada uno de los casos.

Artículo 2.1.2. Ordenanzas de las Zonas

1. Las Zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid:

Áreas de la Red Local y General de Servicios Urbanos e Infraestructuras: grafiadas con las letras RL(ES) o RG(I) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capítulo 13 del Titulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y en particular por los artículos 7.13.4. y 7.13.5 de las citadas Normas Urbanísticas.

Áreas de la Red Local y General destinadas a Espacios Libres: grafiadas con las letras RL(EL) o RG(EL) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capitulo 8 del Titulo 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997. En la parcela B.16.d calificada RL(EL), se autoriza el uso de garaje de carácter público en situación enteramente subterránea, que tendrá la cara superior del forjado de techo a ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

Áreas de la Red Viaria Local y General: grafiadas con las letras RL(V) y RG(I) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capítulo 14 del Titulo 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Áreas de la Red Supramunicipal de Transporte Ferroviario, grafiadas con las letras RS(TF) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capítulo 7.15 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2. El presente documento recoge las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás Zonas que se definen seguidamente:

Zona RC: *Uso residencial de vivienda colectiva.*

Zona T: *Usos terciarios.*

Zona I: *Uso industrial.*

Zona D: *Uso dotacional.*

BOCM-20130802-12

3. Las parcelas destinadas a centros de transformación o de reflexión podrán variar su situación respecto de la indicada en este Planeamiento según establezca el Proyecto de Urbanización correspondiente, sin que esta alteración suponga la modificación del Planeamiento. Este cambio de posición no afectará a la calificación de suelo y se hará con idéntica superficie mediante operación jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación.

Artículo 2.1.3. De las condiciones reguladoras de los Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle para cualquier uso deberá respetar las condiciones de las alineaciones vinculantes para aquellas parcelas en donde se fije por el Plano de Alineaciones del Planeamiento dicha alineación.

Artículo 2.1.4. Condiciones de las alineaciones vinculantes

Todas aquellas parcelas que se encuentren afectadas con la condición de **alineación vinculante** señalada en el Plano de Alineaciones del Planeamiento, estarán obligadas a consolidar la alineación oficial con la nueva edificación.

Para ello situarán su edificación sobre la alineación oficial de la parcela, al menos en el ochenta por ciento (80%) de la longitud de la alineación vinculante señalada para la parcela, y como mínimo en sus dos (2) primeras plantas sobre rasante, autorizándose por encima de las mismas entrantes, retranqueos, patios abiertos y discontinuidades en la edificación.

Aquellas parcelas afectadas por la alineación vinculante no podrán variar las condiciones anteriores por medio de Estudio de Detalle.

Artículo 2.1.5. Edificio Singular

A través de un Plan Especial se podrá modificar la ordenación pormenorizada genéricamente asignada en el presente Planeamiento y en sus Normas Urbanísticas, cuando se haga sobre edificios singulares donde así se justifique. Dicho instrumento de desarrollo debe ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

BOCM-20130802-12

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC. RESIDENCIAL COLECTIVA.

Artículo 2.2.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación del suelo, con el código RC.

2. La tipología edificatoria del área corresponde a manzana cerrada o entre medianerías, o en edificación aislada.

3. Su uso cualificado característico principal es el residencial en la categoría de viviendas colectivas, recogido en las Tablas de Edificabilidad del Planeamiento. Existe también el uso cualificado secundario denominado resto terciario (resto terciario en otros usos), situado en aquellas parcelas en donde así se señale en la Tabla de Edificabilidad, implantado en planta inferior a la baja, baja y primera, con la prohibición del uso recreativo en su categoría iii) para la primera planta.

4. Para todo lo no contemplado en estas condiciones particulares serán de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 5 grado 2º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.2.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.2.3. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados, que comprenden cada uno de ellos las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo de este Planeamiento con los códigos RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.2.4. Condiciones de la parcelación.

1. A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones mínimas para las parcelas las siguientes:

   a) *Grado RC-1*: No se admite ningún tipo de segregación o parcelación de las parcelas calificadas con este grado.

   b) *Grados RC-2 y RC-4*: La superficie mínima de parcela será de seiscientos (600) metros cuadrados; no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación inferior a esta superficie.

   La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual al lindero frontal; siendo el frente mínimo de la parcela igual o superior a diez (10) metros.

   c) *Grado RC-3*: La superficie mínima de parcela será de novecientos (900) metros cuadrados; no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación inferior a esta superficie.

   La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a quince metros (15); siendo el frente mínimo de la parcela igual o superior a diez metros (10).

   d) *Grado RC-5*: La superficie mínima de parcela será de tres mil (3.000) metros cuadrados; no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación inferior a esta superficie.

   La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros; siendo el frente mínimo de la parcela igual o superior a veinticinco (25) metros.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 2.2.5. Posición de la edificación.

1. Las nuevas edificaciones se ubicarán guardando las separaciones, medidas en proyección horizontal, a partir de sus fachadas, que se regulan en los apartados siguientes.

2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento señalado en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

BOCM-20130802-12

Para todos los grados la edificación deberá cumplir con las condiciones recogidas para la alineación vinculante en aquellos frentes de parcelas señalados así dentro del Plano de Alineaciones del Planeamiento.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de cornisa respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, sin perjuicio de tener que respetar prioritariamente las condiciones de las alineaciones vinculantes en las dos primeras plantas y las áreas de movimiento cuando estas se encuentren reflejadas en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

4. Para los grados RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5: las edificaciones deberán situarse respecto a las parcelas colindantes en alguna de las siguientes maneras:

a) La edificación podrá separarse del lindero medianero de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de cornisa, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales de la parcela, para ello se deberá adosar a la medianería desde la alineación oficial en la totalidad de las plantas marcadas en el Plano de Alineaciones del Planeamiento, con un fondo obligatorio (se entiende por fondo obligatorio la anchura total del lienzo medianero medida al trazar una línea paralela a la alineación oficial dentro de la parcela y a la distancia marcada) de doce (12) metros para el grado RC-2; de treinta (30) metros en el grado RC-3; de catorce (14) metros en el grado RC-4; y de veinte (20) metros en el grado RC-5.

En todos estos casos de adosamiento se deberá mantener dicho fondo obligatorio al menos en un frente de alineación mínimo de tres (3) metros, medido desde el lienzo medianero para cada una de las parcelas adosadas. Los lienzos medianeros podrán tener discontinuidades dentro de la distancia establecida como fondo obligatorio, que se correspondan con patios de parcela adosados a la medianera. Independientemente de las condiciones de separación anteriores, deberá cumplir con las dimensiones mínimas de patios de parcela cerrados establecidas en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid respecto de los linderos laterales y testeros.

c) La edificación podrá adosarse a las medianerías de forma diferente a la marcada en el punto anterior cuando exista un acuerdo registral de las propiedades, todo ello sin variar las condiciones señaladas para aquellas parcelas con alineación vinculante.

5. La separación entre los propios edificios dentro de una misma parcela se regulará por las condiciones de posición de la edificación del artículo 8.5.6.5 de las Normas Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.2.6. Ocupación.

En todos los grados la superficie máxima de ocupación será:

a) En plantas sobre rasante: el área de movimiento marcada en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

b) En plantas bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 2.2.7. Edificabilidad.

La edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en la Tabla de Edificabilidades del Planeamiento, quedando vinculadas a cada parcela las superficies destinadas a usos cualificados, independientemente de la compatibilidad de usos que se pueda dar por las condiciones del artículo correspondiente de la normativa particular de este Planeamiento.

Artículo 2.2.8. Usos y Número de Viviendas.

1. Los usos asignados a cada una de las parcelas son los reflejados en la Tabla de Edificabilidades de este Planeamiento, debiendo mantenerse los metros cuadrados de edificabilidad destinados a los usos cualificados, reflejados en dicha tabla para la parcela.

2. El número de viviendas que figura para las parcelas de uso residencial en la Tabla de Edificabilidades es estimativo.

Artículo 2.2.9. Altura de la edificación.

La edificación no superará el número de plantas señalado en el Plano de Alineaciones, ni la altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja en función de las alturas marcadas, con los siguientes valores:

Quince (15) plantas y cincuenta y tres (53) metros.

Catorce (14) plantas y cuarenta y nueve (49) metros.

Doce (12) plantas y cuarenta y dos (42) metros.

Diez (10) plantas y treinta y cinco (35) metros.

Ocho (8) plantas y veintiocho (28) metros.

BOCM-20130802-12

Cinco (5) plantas y diecinueve (19) metros.

1. Sobre la última planta permitida, se podrá construir una planta ático y torreones en las condiciones que establece en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), con la excepción de que su altura de piso no será superior a trescientos diez (310) centímetros.

2. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.2.10. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura, coincide con la cota de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 apartado 1.b) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 2.2.11. Altura de los pisos.

La altura mínima de pisos será para todos los grados:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas de piso sobre rasante.

Artículo 2.2.12. Espacio libre interior.

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados en el grado RC-5.

Artículo 2.2.13. Salientes y vuelos.

Los miradores, balcones y balconadas podrán rebasar la alineación oficial con los vuelos y medidas máximas contempladas en el artículo 6.6.19 apartados 1 y 3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, para las fachadas exteriores e interiores de la edificación, (a efectos del computo de la edificabilidad de los cuerpos volados recogido en el artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan

BOCM-20130802-12

General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, se consideran fachadas exteriores tanto las fachadas recayentes sobre la vía pública, como aquellas que recaigan sobre los espacios libres privados que cumplan las condiciones marcadas para las viviendas exteriores según el artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del vigente).

Artículo 2.2.14. Condiciones de estética.

1. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del uso residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial tendrá continuidad con la de la acera o viario.

2. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

3. Cuando se disponga de una planta baja porticada, el cerramiento de dicho espacio se podrá realizar con un cerramiento de una altura máxima de dos metros (2) que no forme frentes opacos.

Artículo 2.2.15. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela privada por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el vigente artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid o disposición que en el futuro pueda sustituirla.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 2.2.16. Usos compatibles.

En todos los grados se autorizan los siguientes usos:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del artículo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

BOCM-20130802-12

b) USO COMPLEMENTARIO

1) *Terciario*

- Oficinas en situación de planta baja, primera y segunda.
- Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

2) *Dotacional*

- En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

1) *Dotacional*

- En edificio exclusivo.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T. EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO.

Artículo 2.3.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **TO**, siendo su uso cualificado principal el terciario-oficinas; y como **RT**, con uso cualificado principal resto terciario. Estos usos cualificados disponen de cinco grados, que son los siguientes:

a) Grado 1.- Edificaciones con uso cualificado principal resto terciario y uso cualificado secundario el dotacional privado de servicios públicos, señalados en los planos de calificación como RT-1. Corresponde a la denominación de gran superficie comercial suburbana, en coexistencia con otros usos terciarios-oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos o de ambos en edificios diferenciados, que engloba además actividades propias de venta, ocio, hospedaje, grandes centros recreativos con espectáculos, salas de reuniones, centros de consumo de comidas y bebidas, unidos en uno o varios ámbitos, teniendo un carácter de baja altura y gran extensión.

BOCM-20130802-12

b) Grado 2º.- Edificaciones con uso cualificado principal resto terciario y usos cualificados secundarios el terciario-oficinas y el dotacional privado de servicios públicos, señalados en los planos de calificación como RT-2. Corresponde a la denominación de gran superficie comercial de carácter urbano, en coexistencia con el uso terciario-oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre, que engloba además actividades relacionadas con suministro de mercancías al público mediante venta, zonas recreativas, complejos de esparcimiento, ocio, alojamiento y hospedaje, y otros servicios terciarios, corresponde a edificios de mediana altura, en donde las actividades se desarrollan en diferentes plantas, teniendo correspondencia con los actuales centros o multicentros urbanos de uso terciario existentes en el centro de la ciudad.

c) Grado 3º.- Edificaciones con uso cualificado resto terciario, señaladas en los planos de calificación como RT-3. Destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías, esparcimiento y ocio al público, mediante ventas al por menor en el pequeño y mediano comercio urbano.

d) Grado 4º.- Edificaciones con uso cualificado principal el de terciario-oficinas y su uso cualificado secundario el resto terciario en cualquier situación según consta en la Tabla de edificabilidades, señalada en los planos de calificación como TO-1. Corresponde a edificación para uso terciario de gran altura.

e) Grado 5º.- Edificaciones con uso cualificado principal el de terciario-oficinas y uso cualificado secundario el resto terciario en situación de planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera, según consta en la Tabla de edificabilidades, señalada en los planos de calificación como TO-2.

2. Para todos los grados los edificios responderán a la tipología en edificación aislada, o entre medianerías, o en manzana cerrada..

3. Para todo lo no contemplado en estas condiciones particulares serán de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 5 grado 2º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.3.2. Obras admisibles.

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.3.3. Condiciones de la Parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las parcelas resultantes del Planeamiento, la división de la parcela original deberá cumplir los siguientes requisitos:

   1º En los grados RT-1 y RT-2, la parcela deberá cumplir:

   a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

   b) El lindero frontal de la parcela dispondrá de una longitud mínima igual o superior a veinte (20) metros.

   c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual al lindero frontal.

   2º En el grado RT-3, la parcela deberá cumplir:

   a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados.

   b) El lindero frontal de la parcela dispondrá de una longitud mínima igual o superior a diez (10) metros.

   c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a quince (15) metros.

   3º En el grado TO-1 no se admite ningún tipo de segregación o parcelación de las parcelas calificadas con este grado.

   4º Para el grado TO-2: La superficie mínima de la parcela resultante será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, el frente de la parcela resultante tendrá como mínimo veinte (20) metros de longitud, y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de superficie igual o superior a veinte (20) metros.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 2.3.4. Separación a los linderos.

1. En los grados RT-1 y RT-2, las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero una distancia mínima de cinco (5) metros; en el caso de recaer huecos de ventilación e iluminación el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para los patios de parcela cerrados se establecen en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, medido en la forma recogida en el artículo 6.7.14 de las mismas Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

BOCM-20130802-12

No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando exista acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de las condiciones del adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dando como resultado edificaciones adosadas.

2. En el grado RT-3, la edificación se podrá adosar con el mismo fondo y altura al lindero medianero o al testero de la edificación a la cual se adosa, si existe acuerdo registral entre las parcelas colindantes.

   Si no existe acuerdo entre los predios colindantes, la edificación se separará al menos cinco (5) metros del lindero correspondiente.

3. En el grado TO-2, si se producen segregaciones de la parcela, para que la edificación pueda adosarse a las parcelas colindantes deberá obligatoriamente existir un acuerdo registral de las propiedades donde se resuelva el adosamiento de forma que no queden medianerías al descubierto.

Artículo 2.3.5. Posición respecto a la alineación oficial.

1. En el grado RT-1 la edificación se retranqueará una distancia mínima de cinco (5) metros de la alineación oficial.

2. En los grados RT-2, RT-3 y TO-2 la edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de cornisa, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

3. En el grado TO-1 la edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de cornisa respecto al eje de la calle al que hace frente la parcela. Esta condición no es aplicable a la edificación que se materialice dentro de la denominada área de movimiento de la torre que podrá alcanzar la totalidad de la altura permitida.

4. Se deberán respetar en cualquiera de los grados las condiciones de las alineaciones vinculantes recogidas en los artículos correspondientes de la normativa de este Planeamiento, para aquellas parcelas que se encuentren afectadas por dicha condición en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

Artículo 2.3.6. Condiciones de posición y ocupación de la parcela por la edificación.

1. En el grado RT-1, se podrá ocupar con la edificación el sesenta por ciento (60%) de la parcela sobre rasante, regulándose además por las condiciones de retranqueo fijadas por los artículos anteriores; cuando se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física dentro de la misma parcela se distanciarán las fachadas de las edificaciones una separación que cumpla las condiciones que para los patios de parcela cerrados se establecen en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana

BOCM-20130802-12

de Madrid de 1.997, medido en la forma recogida en el artículo 6.7.14 de las mismas Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, con mínimo de tres (3) metros.

2. En los grados RT-2 y RT-3, se podrá ocupar con la edificación la totalidad de la parcela sobre rasante en el ámbito señalado en el plano de Alineaciones.

3. Para el grado TO-1 el coeficiente de ocupación máxima sobre rasante de la parcela será del 70%.

4. Para el Grado TO-2 la edificación sobre rasante deberá situarse dentro del área de movimiento señalado en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

5. Se podrán autorizar entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma de zona.

6. Se permiten los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En todos los grados las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 2.3.7. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en la Tabla de Edificabilidades del Planeamiento, quedando vinculadas a cada parcela las superficies destinadas a usos cualificados, independientemente de la compatibilidad de usos que se pueda dar por las condiciones del artículo correspondiente de la normativa particular de este Planeamiento.

La edificabilidad asignada a la parcela D.2.a, que se encuentra subdividida por viario público, se concretará en cada subparcela mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 2.3.8. Altura de la edificación.

1. En todos los grados, salvo lo expresado en el siguiente párrafo, la edificación no rebasará el número de plantas señalado en el Plano de Alineaciones del Planeamiento, ni la altura de cornisa fijada en este artículo, situando la edificación su cota de planta baja según las condiciones del artículo 6.6.15.1.b) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

   La altura total de los edificios del grado TO-1 no sobrepasará la cota de afección de las Servidumbres Aeronáuticas. Por la misma razón el número de plantas determinado para el grado TO-1, cuarenta y cuatro (44), tiene carácter provisional estando también limitado dicho número de plantas por la cota 726 sobre el nivel del mar.

BOCM-20130802-12

2. Para la medición de la altura de cornisa máxima se tomará como cota de referencia la cota de nivelación de planta baja en cada punto:
   a) En el grado RT-1 se autorizará una altura máxima de cornisa de treinta y cinco (35) metros.
   b) En los grados RT-2 y RT-3, la altura máxima de cornisa será el resultado de multiplicar el número de plantas marcado en cada caso en el Plano de Alineaciones por cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.
   c) En el grado TO-2 la altura de cornisa máxima se calculará multiplicando el número de plantas sobre rasante, indicada en el plano de alineaciones, por cuatrocientos veinticinco (425) centímetros para cada una de las plantas.

3. Las medianerías que quedasen al descubierto por diferencia de altura en los adosamientos deberán ser tratadas obligatoriamente como fachadas vistas.

4. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.3.9. Altura de piso.

En todos los grados la altura mínima de piso para las diferentes plantas serán las siguientes:

1. Planta baja: la altura mínima de piso será de trescientos diez (310) centímetros.

2. Para el resto de plantas sobre rasante: la altura mínima de piso será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 2.3.10. Condiciones estéticas.

Se autoriza la construcción de patios abiertos y patios entrantes en las fachadas exteriores, siempre que se cumplan las condiciones recogidas para las alineaciones vinculantes en aquellas parcelas que se encuentren así señalizadas en el Planeamiento.

Artículo 2.3.11. Plazas de Aparcamiento.

Deberán preverse plazas de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela a razón de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de mayores dotaciones que pudieran ser señaladas por el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

BOCM-20130802-12

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 2.3.12. Usos compatibles.

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados para todos los grados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Grados RT-1, RT-2 y RT-3.

1. *Dotacional* en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

2. *Industrial* en su clase de talleres y servicios empresariales en situación de planta baja y primera, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

3. *Terciario* en su clase de oficinas en cualquier planta sobre rasante para los grados RT-1 y RT-3, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

4. Residencial para el grado RT-2, con acceso independiente, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

BOCM-20130802-12

Grado TO-1.

1. Hospedaje en cualquier situación de planta con acceso independiente del resto del edificio, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

2. *Industrial*

- Talleres y almacenaje, en situación de planta inferior a la baja y planta baja, con una superficie máxima igual o inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie total edificada.

3. *Dotacional* en situación de planta baja hasta planta tercera.

Grado TO-2.

1. *Terciario* en su clase de comercial en situación de planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera.

- Hospedaje en cualquier situación de planta con acceso independiente del resto del edificio, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

2. *Industrial*

- Talleres y almacenaje, en situación de planta inferior a la baja, planta baja, y planta primera, con una superficie máxima igual o inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

3. *Dotacional* en situación de planta baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

Para todos los grados:

1. *Dotacional* en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 2.4.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **PI**, siendo su uso cualificado el parque industrial y como **IT**, siendo su uso cualificado la industria tradicional, en los grados siguientes:

BOCM-20130802-12

- Grado PI.- Edificación de uso industrial en todas sus clases, señalada en los planos de calificación como PI, definida como Parque Industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.
- Grado IT.- Edificación de uso industrial en todas sus clases, señalada en los planos de calificación como IT, definida como Industria Tradicional.

2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada, o entre medianerías, o en edificación aislada.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.4.2.Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.4.3. Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones según los grados:

- Grado PI:

  La parcela mínima resultante cumplirá:

  a) La superficie de parcela será igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

  b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.

  c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a veinte (20) metros.

BOCM-20130802-12

- Grado IT:

  La parcela mínima resultante cumplirá:

  a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

  b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a diez (10) metros.

  c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a diez (10) metros.

Artículo 2.4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. En el grado PI, la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial:

   a) Como condición general la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial.

   b) En parcelas en esquina en el caso de que por el resultado de la aplicación de las condiciones descritas en el punto anterior quedaran edificaciones de fondo de parcela edificable menor de diez (10) metros, se permitirá rebasar este retranqueo con cuerpos de edificación cerrados y volados con un saliente máximo de dos (2) metros, en todas las plantas superiores a la baja, que computarán en edificabilidad.

2. En el grado IT:

   a) Salvo en el caso de tramitación de Estudios de Detalle que determinará libremente la posición del edificio respecto a la alineación oficial, la edificación situará su fachada exterior retranqueada de la alineación oficial diez (10) metros en aquellos frentes de parcelas por donde se produzca el acceso rodado. En los frentes de parcela por donde no se produzca el acceso rodado el retranqueo de la fachada del edificio respecto a la alineación oficial será de cinco (5) metros.

   b) Todas las medianerías que quedaran al descubierto como consecuencia de la diferencia de altura serán tratadas como fachadas vistas.

3. El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie, aunque si se autorizan las casetas de portería o control de accesos, con una superficie máxima de nueve (9) metros cuadrados y una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. En ambos grados podrá ocuparse la totalidad de la parcela sobre rasante salvo el espacio de separación a linderos y el retranqueo obligatorio.

BOCM-20130802-12

5. Con plantas enteramente subterráneas podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Artículo 2.4.5. Separación a linderos.

1. En el grado PI, la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura de coronación (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo con un mínimo de tres (3) metros. La cota de origen y referencia para la medición de la altura total a efectos de separación se tomará desde la cota de nivelación de la planta baja.

2. En el grado IT, la edificación se deberá adosar a sus linderos laterales, pudiendo adosarse al testero. En caso de que la edificación se separara del lindero testero lo hará a una distancia mínima de tres (3) metros o un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior.

   Se autoriza la separación de forma optativa de la edificación de uno o ambos linderos laterales, la cual no obligará a la parcela colindante a separar su edificación. Cuando se opte por distanciar la edificación del lindero se guardará una separación mínima de un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior, con un mínimo de tres (3) metros, no pudiéndose utilizar dichos espacios para almacenamiento de productos o aparcamiento en superficie.

   Todos los lienzos medianeros que quedaran al descubierto serán tratados como fachadas vistas.

Artículo 2.4.6. Separación entre edificios.

En ambos grados, cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, dispondrán de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del Artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 2.4.7. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad para las parcelas quedará fijada en la Tabla de Edificabilidades de este Planeamiento.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.4.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de cornisa para las edificaciones en los grados PI e IT se obtendrá de multiplicar por cuatro (4) metros de altura el número de las plantas que se autorice en el plano de áreas de movimiento y alturas, OP 0.4, obteniéndose así la altura de cornisa máxima para la parcela.

2. Para edificios posicionados sobre la alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en los artículos 6.6.8 apartado 6 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

   Para edificación aislada o retranqueada la medición se realizará desde la cota de planta baja fijada según el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1.997.

3. Son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al desarrollo del proceso industrial.

4. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.4.9. Altura de pisos.

En todos los grados la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

Artículo 2.4.10. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 2.4.11. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela privada por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.4.12. Salientes y vuelos.

1. Se admiten vuelos de aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre la alineación oficial.

2. Se admiten los vuelos de balcones, terrazas y miradores con los salientes regulados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 sobre la alineación oficial o sobre los espacios libres de parcela. En caso de existencia de cuerpos volados cerrados, que computan edificabilidad, los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirán a la cara exterior del cuerpo volado.

Artículo 2.4.13. Aguas Residuales.

Dentro de cada parcela las aguas residuales industriales, antes de su vertido a la red general de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria, cuando las condiciones y limites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos municipal y a la Ley 10/93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y en todas aquellas materias que le sean de aplicación.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Artículo 2.4.14. Usos compatibles.

a) 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 Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) USO COMPLEMENTARIO.

El conjunto de usos complementarios no podrá superar el 25% de la superficie total edificada.

Grado PI:

1. *Terciario*

- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie

BOCM-20130802-12

total edificada.

- Comercial, en situación de planta baja y primera hasta alcanzar el 25% de la edificabilidad autorizada.

- Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

2. *Dotacional*, en cualquier situación.

Grado IT:

1. *Terciario*

- Oficinas, en cualquier situación, con una superficie máxima igual o inferior al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.

- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- Comercial, en cualquier planta sobre rasante.

- Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

2. *Dotacional*, en cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO.

Grados PI:

1. Dotacional, en edificio exclusivo.

Grados IT:

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos alternativos admitidos en distintas situaciones sobre rasante, se desarrollarán en edificios diferenciados dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos usos.

1) *Dotacional,* en edificio exclusivo.
2) *Terciario.*

Hospedaje, oficinas, terciario recreativo y otros servicios terciarios. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de posición y forma que para la Norma Zonal 5 se fijan en las Normas Urbanísticas del Plan General, con la excepción de que la edificabilidad máxima será de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

BOCM-20130802-12

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.

Artículo 2.5.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, grafiadas en el plano de ordenación como RL, RG y DP, siendo su uso cualificado el dotacional, se dividen en los dos grados siguientes:

   a) Grado DP.- Edificios e instalaciones de uso dotacional de servicios colectivos y de carácter privado, destinados a dar servicio a la ciudad y al ámbito, completando las necesidades surgidas por el desarrollo urbanístico en el aspecto cultural, deportivo, social-sanitario, docente y de suministros de la ciudad, este grado se divide en las siguientes categorías:

      a.1. DP(SP).- Dotaciones privados de Servicios Públicos. Están incluidos en esta división las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos definidas en el artículo 7.11.1.g) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

      a.2. DP(SC) y DP(I).- Dotacionales privados de Servicios Colectivos e Infraestructurales. Están incluidos en esta categoría el resto de los edificios e instalaciones destinadas a uso dotacional y de titularidad privada no incluidos en la categoría anterior definidos en el Capítulo 7.7 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

   b) Grado RL(ES) y RG(ES).- Edificios e instalaciones dotacionales públicas de servicios colectivos, -como son las dotaciones deportivas, equipamientos, servicios públicos, servicios de la Administración-, dotacionales de servicios infraestructurales, dotacionales para la vía pública y dotacionales para el transporte, definidos en el Capítulo 7.7 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2. Los edificios responderán a la tipología aislada, adosada o conformando manzana cerrada.

3. Para todo lo no regulado en esta norma particular le será de aplicación lo estipulado para la Norma Zonal 5, grado 3º, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

BOCM-20130802-12

4. En la categoría DP(SP), las Áreas de Suministro de Gasolineras y Estaciones de Servicio de nueva implantación, en tanto no se apruebe la Ordenanza Reguladora correspondiente, se regularán por las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el Plan Especial de Gasolineras en lo que le sea de aplicación y por la normativa sectorial que le afecte.

5. Para lo no determinado por la presente normativa particular será de aplicación el Título 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el uso específico dotacional.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.5.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.5.3. Parcela mínima.

1. Para el grado RL(ES) y RG(ES) a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del tipo de uso específico al que se destina la parcela segregada, deberán cumplir con las condiciones señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2. Para las categoría DP(SP) y DP(I) no se admiten parcelaciones.

3. Para la categoría DP(SC) se autorizan parcelaciones y segregaciones siempre que resulten parcelas resultantes con una superficie mínima igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, cuya forma permitirá inscribir un circulo de diámetro igual al lindero frontal, con un frente mínimo de diez (10) metros.

Artículo 2.5.4. Posición de la edificación.

La posición de la edificación se regirá por las determinaciones establecidas para la Norma Zonal 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.5.5. Condiciones de ocupación.

En todos los grados las condiciones de ocupación se regirán por las determinaciones establecidas para la Norma Zonal 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 2.5.6. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en el grado DP(SC) y en la categoría RL(ES) y RG(ES) será de seis (6) plantas sobre rasante, en cualquier caso se respetará una altura mínima de piso de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

2. Para la categoría DP(SP) la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas o diez (10) metros a la cornisa.

3. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.5.7. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas en los grados DP(SC) y DP(I) queda fijada en la Tabla de Edificabilidades del presente Planeamiento. La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas en las categorías RL(ES) y RG(ES) será la establecida para la Norma Zonal 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. (Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado)

2. La superficie edificable máxima para cada una de las parcelas en la categoría DP(SP), queda fijada en la Tabla de Edificabilidades del presente Planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.11.6.e) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 2.5.8. Dotación de aparcamientos.

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras

BOCM-20130802-12

actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En la parcela B.16.d calificada RL(EL), se autoriza el uso de garaje de carácter público en situación enteramente subterránea, que tendrá la cara superior del forjado de techo a ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Artículo 2.6.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación del suelo, con el código RS(V).

2. La tipología edificatoria del área corresponde a manzana cerrada o entre medianerías, o en edificación aislada.

3. Se corresponde con la Red Supramunicipal de viviendas públicas o de integración social de cesión a la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.6.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.6.3. Generales

Salvo excepciones reflejadas en las presentes Normas, la edificación se regirá por lo establecido en la Norma Zonal 5, grado 2º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

BOCM-20130802-12

Artículo 2.6.4. Coeficiente de Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad establecido para las parcelas calificadas como RS (V) por el Planeamiento será de treinta y seis centésimas (0,36) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

2. Los terrenos destinados a VIS tienen carácter dotacional por lo que no son tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

Artículo 2.6.5. Dotación de aparcamientos

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela por cada cien (100) metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130802-12

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 1

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
1	A	16	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VL	4.117	13.747	149	1	13.747
1	A	16	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
1	A	16	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	4.029	13.747	149	1	12.372
1	A	16	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	6.404	20.762	226	1	18.686
1	A	16	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
1	A	16	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	6.385	22.113	240	1	22.113
1	A	16	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
1	A	16	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.117	-	-	-	-
1	A	16	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	16	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	16	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	16	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	17	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	8.009	-	-	-	-
1	A	17	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	4.218	-	-	-	-
1	A	17	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	577	-	-	-	-
1	A	17	d	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	1.644	-	-	-	-
1	A	17	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	25	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	7.068	23.011	250	1	23.011
1	A	25	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
1	A	25	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	7.057	21.619	235	1	16.214
1	A	25	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
1	A	25	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	7.709	25.117	273	1	22.605
1	A	25	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	7.236	25.366	276	1	25.366
1	A	25	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
1	A	25	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.882	-	-	-	-
1	A	25	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	25	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	25	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	25	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	26	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	6.946	21.619	235	1	19.457
1	A	26	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	7.580	25.117	273	1	18.838
1	A	26	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	7.590	25.117	273	1	18.838
1	A	26	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	419	-	-	-	-
1	A	26	e	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	398	-	-	-	-
1	A	26	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	11.971	-	-	-	-
1	A	26	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	26	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	26	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 1

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
1	A	26	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	27	a	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	1.613	-	-	-	-
1	A	27	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.703	-	-	-	-
1	A	27	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	33	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	25.200	53.035	-	1	42.428
1	A	33	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	34	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	30.235	63.631	-	1	50.905
1	A	34	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	34	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	35	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	12.811	-	-	-	-
1	A	35	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	10.896	-	-	-	-
1	A	35	d	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	2.464	-	-	-	-
1	A	35	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
1	A	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	26.172	-	-	-	-
1	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	50.993	-	-	-	-
Totales										274.019	355.821			306.573

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 2

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
2	A	3	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
2	A	3	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.064	19.214	209	1	17.292
2	A	3	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	5.792	954	-	1	1.050
2	A	3	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Vía Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	28.692	-	-	-	-
2	A	3	e	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	12.483	-	-	-	-
2	A	3	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	46.916	-	-	-	-
2	A	3	f'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	2.074	-	-	-	-
2	A	3	g	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	30.042	-	-	-	-
2	A	3	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	3	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	3	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	3	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	3	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	133	1	-	1	1
2	A	7	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	23.318	-	-	-	-
2	A	7	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	38.657	-	-	-	-
2	A	7	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	6.849	-	-	-	-
2	A	7	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	7	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	7	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	7	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	12	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	6.361	22.447	244	1	22.447
2	A	12	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	12	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	9.775	-	-	-	-
2	A	12	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	12	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	13	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.561	20.381	222	1	20.381
2	A	13	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	13	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.561	20.381	222	1	20.381
2	A	13	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	13	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.465	18.585	202	1	18.585
2	A	13	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	13	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.561	18.989	206	1	18.989
2	A	13	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	13	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
2	A	13	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	13	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	13	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	13	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	14	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.561	20.381	222	1	20.381
2	A	14	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	14	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.465	18.585	202	1	18.585
2	A	14	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 2

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
2	A	14	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	14	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	15	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.143	19.502	212	1	19.502
2	A	15	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	15	b	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	4.116	21.632	-	1	21.632
2	A	15	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	6.841	23.011	250	1	23.011
2	A	15	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	15	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	6.812	21.619	235	1	21.619
2	A	15	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	15	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.965	-	-	-	-
2	A	15	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	15	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	15	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	15	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	22	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	10.415	-	-	-	-
2	A	22	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.465	18.585	202	1	18.585
2	A	22	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	22	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.482	19.977	217	1	19.977
2	A	22	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	22	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC1	VL	6.130	24.143	262	1	24.143
2	A	22	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
2	A	22	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.708	-	-	-	-
2	A	22	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	22	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	22	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	22	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	23	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.465	18.585	202	1	18.585
2	A	23	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	23	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.449	19.977	217	1	19.977
2	A	23	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	23	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	24	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	4.963	17.821	194	1	17.821
2	A	24	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	24	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	4.990	19.214	209	1	19.214
2	A	24	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	24	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.229	20.720	225	1	20.720
2	A	24	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
2	A	24	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	6.037	21.337	232	1	21.337
2	A	24	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Colectivo	-	6	DP(SC)	-	12.930	18.147	-	1	11.795
2	A	24	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.763	-	-	-	-
2	A	24	g	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.772	-	-	-	-
2	A	24	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	24	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	24	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 2

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
2	A	24	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	24	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	31	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	16.850	-	-	-	-
2	A	31	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	8.491	-	-	-	-
2	A	31	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	31	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	32	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	34.563	-	-	-	-
2	A	32	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	11.087	-	-	-	-
2	A	32	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	2.631	-	-	-	-
2	A	32	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	32	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
2	A	33	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	8.123	-	-	-	-
2	A	33	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	1.665	-	-	-	-
2	A	34	b.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	13.356	-	-	-	-
2	A	34	b.2	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	106	1	-	1	1
2	A	35	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	13.284	-	-	-	-
2	A	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	31.820	-	-	-	-
2	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	113.295	-	-	-	-
	Totales									627.615	472.105			462.627

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 3

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
3	A	1	a	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	23.378	-	-	-	-
3	A	1	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	10.412	-	-	-	-
3	A	1	b'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	3.975	-	-	-	-
3	A	1	c	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	5.230	-	-	-	-
3	A	1	d	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	16.100	33.883	-	1	27.107
3	A	1	e	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	7.938	-	-	-	-
3	A	1	f	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	986	-	-	-	-
3	A	1	g	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	20	-	-	-	-
3	A	1	h	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	11.536	-	-	-	-
3	A	1	i	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	512	-	-	-	-
3	A	1	i'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	669	-	-	-	-
3	A	1	j.1	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	15.161	-	-	-	-
3	A	1	j.2	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	9.442	-	-	-	-
3	A	1	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	1	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	1	m	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	1	n	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	1	o	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	133	1	-	1	1
3	A	2	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.523	21.744	236	1	16.308
3	A	2	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.191	11.914	129	1	8.935
3	A	2	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	7.734	25.533	278	1	25.533
3	A	2	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	2	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.561	20.381	222	1	15.286
3	A	2	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	2	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	1.982	-	-	-	-
3	A	2	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.908	-	-	-	-
3	A	2	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	2	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	2	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	2	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	4	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
3	A	4	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.561	20.381	222	1	15.286
3	A	4	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	4	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.165	20.625	224	1	18.562
3	A	4	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	4	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.112	19.438	211	1	14.579
3	A	4	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
3	A	4	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	4	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 3

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
3	A	4	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	4	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	5	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
3	A	5	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	5	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
3	A	5	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	5	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.561	20.381	222	1	20.381
3	A	5	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	5	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.165	20.625	224	1	18.562
3	A	5	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	5	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
3	A	5	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	5	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	5	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	5	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	6	a	RESTO TERCIARIO	Edificio Exclusivo	-	3	RT-3	-	19.514	30.802	-	1	33.882
3	A	6	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	6	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	8	a	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	10.600	-	-	-	-
3	A	8	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.001	-	-	-	-
3	A	8	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	8.816	-	-	-	-
3	A	8	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	21.261	-	-	-	-
3	A	9	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	7.402	24.394	265	1	21.955
3	A	9	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.487	21.611	235	1	19.450
3	A	9	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	9	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	4.851	15.140	165	1	11.355
3	A	9	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	9	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	2.884	9.706	106	1	7.280
3	A	9	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.735	-	-	-	-
3	A	9	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	9	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	9	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	9	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	10	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	3.421	12.239	133	1	11.015
3	A	10	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	10	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VL	1.849	11.916	130	1	11.916
3	A	10	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	10	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	6.918	23.502	255	1	21.152
3	A	10	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	10	d	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	8.790	-	-	-	-
3	A	10	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.735	-	-	-	-
3	A	10	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	10	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	10	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 3

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
3	A	10	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	11	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	5	RC3	VL	6.011	13.863	151	1	13.863
3	A	11	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
3	A	11	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	5	RL(ES)	-	3.659	-	-	-	-
3	A	11	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	5	RC3	VL	4.244	6.654	72	1	6.654
3	A	11	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	11	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	5	RC3	VL	2.612	7.763	84	1	7.763
3	A	11	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	11	e	RESIDENCIAL	Colectiva	-	5	RC3	VL	2.994	6.654	72	1	6.654
3	A	11	e	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	11	f	RESIDENCIAL	Colectiva	-	5	RC1	VL	1.332	4.991	54	1	4.991
3	A	11	f	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	11	g	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.916	-	-	-	-
3	A	11	h	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.636	-	-	-	-
3	A	11	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	11	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	11	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	18	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	49.483	-	-	-	-
3	A	18	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	19	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
3	A	19	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	19	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
3	A	19	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
3	A	19	c	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	3.181	16.718	-	1	16.718
3	A	19	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.328	20.720	225	1	15.540
3	A	19	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	7.038	-	-	-	-
3	A	19	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	19	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	19	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	19	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	20	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	2.530	13.297	-	1	13.297
3	A	20	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.561	18.989	206	1	18.989
3	A	20	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	20	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
3	A	20	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.561	20.381	222	1	15.286
3	A	20	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	7.561	-	-	-	-
3	A	20	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	20	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	20	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	20	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	20	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	21	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.951	21.701	236	1	21.701
3	A	21	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	21	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	9.267	30.334	330	1	30.334

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 3

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
3	A	21	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
3	A	21	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	21	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	28	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	4.622	-	-	-	-
3	A	28	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	3.820	-	-	-	-
3	A	28	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	5.447	-	-	-	-
3	A	28	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.151	-	-	-	-
3	A	28	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	28	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	29	a	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	17.143	-	-	-	-
3	A	29	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	1.825	-	-	-	-
3	A	29	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	285	-	-	-	-
3	A	29	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
3	A	30	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	10.424	-	-	-	-
3	A	30	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	5.000	875	-	1	963
3	A	30	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	8.931	-	-	-	-
3	A	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	57.294	-	-	-	-
3	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	138.400	-	-	-	-
Totales										707.324	674.404			604.940

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 4

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
4	D	1	a	RED SUPRAMUNICIPAL	Viviendas Públicas - Integración S	-	-	RS(V)	-	219.647	-	-	-	-
4	D	1	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	26.853	-	-	-	-
4	D	1	c.1	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.694	-	-	-	-
4	D	1	c.2	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	1.324	-	-	-	-
4	D	1	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	1	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	2	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	-	875	-	1	963
4	D	2	b	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos S	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	1.624	-	-	-	-
4	D	2	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	12.188	-	-	-	-
4	D	2	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	2	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	2	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	2	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	2	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	3	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.974	13.901	151	1	13.901
4	D	3	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	3	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.811	13.434	146	1	13.434
4	D	3	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	3	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
4	D	3	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	3	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	4.311	16.038	174	1	12.029
4	D	3	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	3	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.486	-	-	-	-
4	D	3	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	3	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	3	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	3	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	4	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.811	13.434	146	1	13.434
4	D	4	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	4	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.811	13.434	146	1	13.434
4	D	4	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	4	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
4	D	4	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
4	D	4	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.173	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 4

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
4	D	4	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	4	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	4	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	4	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	5	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.811	13.434	146	1	13.434
4	D	5	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	5	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.811	13.434	146	1	13.434
4	D	5	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	5	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
4	D	5	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
4	D	5	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.173	-	-	-	-
4	D	5	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	5	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	5	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	5	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	6	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.811	13.434	146	1	13.434
4	D	6	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	6	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.711	12.254	133	1	12.254
4	D	6	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	6	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.711	12.254	133	1	12.254
4	D	6	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	6	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
4	D	6	e	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372
4	D	6	e	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	6	f	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372
4	D	6	f	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
4	D	6	g	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.173	-	-	-	-
4	D	6	h	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	69.858	-	-	-	-
4	D	6	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	6	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	6	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	6	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	6	m	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	6	n	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	7	a.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	156.020	-	-	-	-
4	D	7	a.2	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	-	RL(ES)	-	9.478	-	-	-	-
4	D	7	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	12.584	-	-	-	-
4	D	7	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	7.046	-	-	-	-
4	D	7	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	58.938	-	-	-	-
4	D	7	e	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	6.122	-	-	-	-
4	D	7	f	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	3.472	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 4

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
4	D	7	g	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	12.430	-	-	-	-
4	D	7	h	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	1.689	-	-	-	-
4	D	7	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	145	1	-	1	1
4	D	7	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	7	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	7	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
4	D	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	112.566	-	-	-	-
4	D	2*	a	RESTO TERCIARIO	Edificio Exclusivo	-	3	RT-1	-	142.607	71.500	-	1	78.650
4	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	70.820	-	-	-	-
Totales										1.001.259	321.336			301.572

D.2*.a: La parcela se compone de las siguientes subparcelas: D.2.a1: 25.211 m², D.2.a2: 117.396m².

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 5

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
5	B	21	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	17.922	37.718	-	1	30.174
5	B	21	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	16.791	-	-	-	-
5	B	21	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	6.189	-	-	-	-
5	B	21	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Vía Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	12.290	-	-	-	-
5	B	21	e	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Vía Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	2.320	-	-	-	-
5	B	21	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	21	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	22	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
5	B	22	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
5	B	22	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
5	B	22	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	7.246	22.588	246	1	20.329
5	B	22	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.244	18.110	197	1	16.299
5	B	22	e	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	10.168	-	-	-	-
5	B	22	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
5	B	22	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	22	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	22	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	22	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	22	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	22	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	49	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	9.333	-	-	-	-
5	B	49	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	7.524	22.992	250	1	20.693
5	B	49	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.279	18.405	200	1	16.565
5	B	49	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.503	18.989	206	1	17.090
5	B	49	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
5	B	49	e	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.541	18.989	206	1	17.090
5	B	49	e	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
5	B	49	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.008	-	-	-	-
5	B	49	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	166	1	-	1	1
5	B	49	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	49	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	49	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	49	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	49	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	50	a	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	21.821	-	-	-	-
5	B	50	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Vía Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	28.479	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 5

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
5	B	50	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	748	-	-	-	-
5	B	50	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	50	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	50	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	51	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	1.833	-	-	-	-
5	B	52	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	7.482	22.992	250	1	20.693
5	B	52	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
5	B	52	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	6.981	21.619	235	1	16.214
5	B	52	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	2.456	-	-	-	-
5	B	52	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	868	-	-	-	-
5	B	53	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.390	18.771	204	1	14.078
5	B	53	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.482	18.771	204	1	16.894
5	B	53	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	53	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	54	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	44.250	-	-	-	-
5	B	54	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	10.458	-	-	-	-
5	B	54	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	2.945	-	-	-	-
5	B	54	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	21.951	-	-	-	-
5	B	54	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	54	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	54	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	158	1	-	1	1
5	B	68	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	51.167	107.684	-	1	86.147
5	B	68	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	68	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	69	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	-	RL(ES)	-	47.093	-	-	-	-
5	B	69	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	69	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	70	a	INDUSTRIA TRADICIONAL	-	-	7	IT	-	52.040	165.911	-	1	107.842
5	B	70	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	70	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	70	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 5

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
5	B	70	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	71	a	INDUSTRIA TRADICIONAL	-	-	7	IT	-	75.541	240.835	-	1	156.543
5	B	71	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	71	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	71	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	71	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	71	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	72	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	48.679	-	-	-	-
5	B	72	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	72	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	73	a	INDUSTRIA TRADICIONAL	-	-	7	IT	-	46.452	148.096	-	1	96.262
5	B	73	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	73	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	73	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	73	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	74	a	INDUSTRIA TRADICIONAL	-	-	7	IT	-	54.837	174.828	-	1	113.638
5	B	74	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	74	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	74	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	74	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	75	a	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	89.034	-	-	-	-
5	B	75	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	29.247	-	-	-	-
5	B	75	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	887	-	-	-	-
5	B	76	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	156	1	-	1	1
5	B	77	a.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	15.157	-	-	-	-
5	B	77	a.2	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	1.094	1	-	1	1
5	B	77	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	9.879	-	-	-	-
5	B	77	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	3.547	-	-	-	-
5	B	77	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
5	B	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	123.515	-	-	-	-
5	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	201.075	-	-	-	-
Totales										1.144.414	1.116.525			799.236

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	A	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	-	-	-	-	-
6	B	1	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	42.110	-	-	-	-
6	B	1	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	15.943	-	-	-	-
6	B	1	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	17.786	-	-	-	-
6	B	1	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	1	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	2	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	9.765	-	-	-	-
6	B	2	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	3.986	-	-	-	-
6	B	2	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	12.488	-	-	-	-
6	B	2	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.081	-	-	-	-
6	B	2	e.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	2.542	-	-	-	-
6	B	2	e.2	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	120	1	-	1	1
6	B	2	f	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	576	-	-	-	-
6	B	2	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	2	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	3	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	2	DP(I)	-	4.911	98	-	1	63
6	B	3	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	5.242	-	-	-	-
6	B	3	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	1.608	-	-	-	-
6	B	3	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	5	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.435	19.977	217	1	14.983
6	B	5	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	5	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	5	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
6	B	5	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	5	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
6	B	5	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	5	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	5	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	5	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	5	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	5	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	6	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	6	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.469	21.164	230	1	19.047
6	B	6	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	6	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	6	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	6	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
6	B	6	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	6	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	6	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	6	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	6	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	6	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	7	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.469	19.977	217	1	14.983
6	B	7	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	7	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
6	B	7	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.465	18.585	202	1	13.939
6	B	7	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	7	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	7	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	7	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	7	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	7	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	7	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	8	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	11.456	-	-	-	-
6	B	8	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	11.361	-	-	-	-
6	B	8	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	7.489	-	-	-	-
6	B	8	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	8	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	9	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	5.000	875	-	1	963
6	B	9	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	16.374	-	-	-	-
6	B	9	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	9.422	-	-	-	-
6	B	9	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	10	a	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.883	-	-	-	-
6	B	10	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	9.116	-	-	-	-
6	B	12	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC5	VL	12.901	41.445	450	1	41.445
6	B	12	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
6	B	12	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	12	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	13	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC5	VL	16.217	56.845	618	1	56.845
6	B	13	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
6	B	13	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	4.713	-	-	-	-
6	B	13	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.657	-	-	-	-
6	B	13	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	13	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	13	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	14	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	14	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	14	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
6	B	14	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	14	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	14	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	14	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC2	VL	5.282	18.102	197	1	18.102
6	B	14	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	14	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	14	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	14	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	14	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	14	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	15	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
6	B	15	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	15	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	15	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	15	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	15	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	15	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	15	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	15	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	15	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	15	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	15	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	15	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	16	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC1	VL	1.423	13.938	151	1	13.938
6	B	16	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	16	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC1	VL	1.423	13.938	151	1	13.938
6	B	16	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	16	c	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	5.561	-	-	-	-
6	B	16	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	16	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	16	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	17	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	17	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	17	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	17	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	17	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	17	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	17	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC2	VL	5.410	18.102	197	1	18.102
6	B	17	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	17	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	17	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	17	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	17	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	17	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	18	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	18	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	18	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	18	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	18	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	18	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	18	d	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	4.568	24.007	-	1	24.007
6	B	18	e	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	10.462	-	-	-	-
6	B	18	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	14.519	-	-	-	-
6	B	18	g	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	9.802	-	-	-	-
6	B	18	h	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	2.782	-	-	-	-
6	B	18	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	18	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	18	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	18	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	18	m	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	19	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	11.438	24.072	-	1	19.258
6	B	19	b	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	14.038	29.544	-	1	23.635
6	B	19	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	10.522	-	-	-	-
6	B	19	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	1.234	-	-	-	-
6	B	19	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	19	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	20	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	11.317	23.817	-	1	19.054
6	B	20	b	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	11.214	23.817	-	1	19.054
6	B	20	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	6.181	20.696	225	1	20.696
6	B	20	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	20	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	4.216	16.224	176	1	16.224
6	B	20	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	20	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	7.593	-	-	-	-
6	B	20	f	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	10.322	-	-	-	-
6	B	20	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	20	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	20	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	20	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	24	-	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	51.412	-	-	-	-
6	B	26	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC5	VL	12.901	41.445	450	1	41.445
6	B	26	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
6	B	26	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	26	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	27	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC5	VL	16.217	56.845	618	1	56.845
6	B	27	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	27	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	4.713	-	-	-	-
6	B	27	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.657	-	-	-	-
6	B	27	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	27	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	27	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	28	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC2	VL	5.282	18.102	197	1	18.102
6	B	28	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	28	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	28	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	28	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	28	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	28	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	28	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	28	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	28	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	28	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	28	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	28	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	29	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	29	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	29	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	29	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	29	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	44.035	-	-	-	-
6	B	29	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	29	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	30	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	30	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	30	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC2	VL	5.410	18.102	197	1	18.102
6	B	30	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	30	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	30	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	30	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	30	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	30	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	30	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	30	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	30	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	30	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	a	RESTO TERCIARIO	Edificio Exclusivo	-	10	RT-2	-	47.718	183.207	-	1	201.528
6	B	31	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	-	TO-2	-	-	15.000	-	1	15.000
6	B	31	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	-	875	-	1	963

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	31	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	12.933	-	-	-	-
6	B	31	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	31	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	32	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
6	B	32	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	32	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	14	RC2	VL	5.178	18.102	197	1	18.102
6	B	32	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	32	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	32	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	32	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
6	B	32	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	32	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
6	B	32	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	32	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	32	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	32	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	33	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	4.864	19.571	213	1	19.571
6	B	33	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
6	B	33	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	4.770	18.688	203	1	18.688
6	B	33	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	33	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.338	18.290	199	1	13.717
6	B	33	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	33	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.442	19.682	214	1	17.714
6	B	33	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	33	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.465	-	-	-	-
6	B	33	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	33	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	33	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	33	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	34	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	4.214	17.616	191	1	17.616
6	B	34	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	34	b	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	2.809	14.763	-	1	14.763
6	B	34	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.448	18.290	199	1	13.717
6	B	34	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.449	18.290	199	1	13.717
6	B	34	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.474	-	-	-	-
6	B	34	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	34	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	34	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	34	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	35	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.447	18.290	199	1	18.290
6	B	35	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	35	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.353	18.290	199	1	18.290
6	B	35	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	35	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	7.570	-	-	-	-
6	B	35	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	35	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	35	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	36	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	6.049	19.945	217	1	19.945
6	B	36	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	36	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VL	3.390	10.998	120	1	10.998
6	B	36	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	38	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
6	B	38	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	38	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
6	B	38	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	38	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	38	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	38	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	38	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	38	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.198	-	-	-	-
6	B	38	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	38	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	38	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	38	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	39	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	39	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	39	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	39	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	39	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.786	12.254	133	1	12.254
6	B	39	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	39	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	39	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	39	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.198	-	-	-	-
6	B	39	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	39	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	39	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	39	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	40	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	40	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	40	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	40	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	40	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	40	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	40	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.786	12.254	133	1	12.254
6	B	40	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	40	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.198	-	-	-	-
6	B	40	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	40	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	40	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	40	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	41	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Colectivo	-	6	DP(SC)	-	21.916	30.682	-	1	19.944
6	B	41	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	42	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
6	B	42	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	42	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	42	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	42	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	42	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	42	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.848	12.254	133	1	12.254
6	B	42	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	42	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.198	-	-	-	-
6	B	42	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	42	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	42	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	42	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	43	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
6	B	43	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	43	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.465	18.585	202	1	16.726
6	B	43	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	43	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	43	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	43	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
6	B	43	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	43	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.198	-	-	-	-
6	B	43	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	43	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	43	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	43	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	44	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.465	18.585	202	1	13.939
6	B	44	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	44	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.561	20.381	222	1	15.286
6	B	44	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	44	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.182	12.254	133	1	12.254
6	B	44	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	44	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.931	13.434	146	1	13.434
6	B	44	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	44	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.254	-	-	-	-
6	B	44	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	44	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	44	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	44	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	45	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	5.788	20.381	222	1	15.286
6	B	45	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	45	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.666	18.585	202	1	16.726
6	B	45	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
6	B	45	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC1	VL	5.326	25.430	276	1	25.430
6	B	45	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	45	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC1	VL	3.403	16.974	184	1	16.974
6	B	45	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	45	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	6.131	-	-	-	-
6	B	45	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	45	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	45	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	45	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	46	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	38.747	-	-	-	-
6	B	46	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	1.237	-	-	-	-
6	B	46	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	880	-	-	-	-
6	B	46	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	46	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	47	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.778	18.989	206	1	14.242
6	B	47	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	47	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.681	18.585	202	1	16.726
6	B	47	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	47	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	6.109	19.945	217	1	17.950
6	B	47	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	6.025	19.945	217	1	14.959
6	B	47	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.913	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	47	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	47	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	47	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	47	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	48	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.695	18.585	202	1	13.939
6	B	48	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	48	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.774	18.989	206	1	17.090
6	B	48	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
6	B	48	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	6.038	19.945	217	1	17.950
6	B	48	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	6.123	19.945	217	1	14.959
6	B	48	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.922	-	-	-	-
6	B	48	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	48	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	48	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	48	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	51	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	69.442	-	-	-	-
6	B	51	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	5.009	876	-	1	963
6	B	51	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Vía Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	14.625	-	-	-	-
6	B	51	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	51	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	51	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	55	b.1	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	557.396	-	-	-	-
6	B	55	b.2	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	198	-	-	-	-
6	B	55	b.3	RED SUPRAMUNICIPAL	Transporte Ferroviario	-	-	RS(TF)	-	1.718	-	-	-	-
6	B	55	b.4	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	30.183	-	-	-	-
6	B	55	b.5	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arroyo de Monteviejo	-	RS(I)	-	3.995	-	-	-	-
6	B	55	b.6	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	14.110	-	-	-	-
6	B	55	c.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	43.540	-	-	-	-
6	B	55	c.2	RED SUPRAMUNICIPAL	Transporte Ferroviario	-	-	RS(TF)	-	17.028	-	-	-	-
6	B	55	c.3	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	907	-	-	-	-
6	B	55	c.4	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	8.904	-	-	-	-
6	B	55	d.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	2.737	-	-	-	-
6	B	55	d.2	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Se	Arroyo de Monteviejo	-	RS(I)	-	1.221	-	-	-	-
6	B	55	d.3	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	11.286	-	-	-	-
6	B	55	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	602	1	-	1	1
6	B	55	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	156	1	-	1	1
6	B	56	-	RED SUPRAMUNICIPAL	Viviendas Públicas - Integración S	-	-	RS(V)	-	64.605	-	-	-	-
6	B	57	e	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	30.793	-	-	-	-
6	B	57	f	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.173	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	57	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	57	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	57	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	57	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	57	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	58	-	RED SUPRAMUNICIPAL	Viviendas Públicas - Integración S	-	-	RS(V)	-	18.398	-	-	-	-
6	B	60	-	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	6.677	1.043	-	1	1.147
6	B	61	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	55.080	-	-	-	-
6	B	61	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	61	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	62	a	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	52.372	-	-	-	-
6	B	62	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	62	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	63	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	45.612	95.993	-	1	76.794
6	B	63	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	63	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	64	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	50.900	107.122	-	1	85.698
6	B	64	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	64	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	65	a	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	37.150	-	-	-	-
6	B	65	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	3.376	-	-	-	-
6	B	65	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	10.001	-	-	-	-
6	B	65	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	1.019	-	-	-	-
6	B	65	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	66	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	52.521	110.533	-	1	88.427
6	B	66	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	66	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	67	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	52.101	109.649	-	1	87.720
6	B	67	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	67	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
6	B	76	a.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	129.187	-	-	-	-
6	B	76	a.2	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos S	Arroyo de Monteviejo	-	RS(I)	-	6.068	-	-	-	-
6	B	76	a.3	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	120.225	-	-	-	-
6	B	76	a.4	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	1.200	1	-	1	1
6	B	76	b.1	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	471.326	-	-	-	-
6	B	76	b.2	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	83.907	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 6

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
6	B	76	c.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	23.462	-	-	-	-
6	B	76	c.2	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos S	Arroyo de Monteviejo	-	RS(I)	-	5.518	-	-	-	-
6	B	76	c.3	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	570.000	-	-	-	-
6	B	76	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	5.371	-	-	-	-
6	B	76	e	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	28.926	-	-	-	-
6	B	76	f	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	68.707	-	-	-	-
6	B	76	g	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	44.616	-	-	-	-
6	B	76	h	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	73.920	-	-	-	-
6	B	76	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	159	1	-	1	1
6	B	78	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	4.178	-	-	-	-
6	B	79	a	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	35.233	-	-	-	-
6	B	79	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	506	-	-	-	-
6	B	80	a	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	40.087	-	-	-	-
6	B	80	b	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	10.607	-	-	-	-
6	B	80	c	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	229	-	-	-	-
6	B	80	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	1.034	-	-	-	-
6	B	80	e	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	269	-	-	-	-
6	B	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	509.327	-	-	-	-
6	B	16*	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	21.906	-	-	-	-
6	D	8	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	19.359	-	-	-	-
6	D	9	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	62.216	-	-	-	-
6	D	10	a	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	12.252	-	-	-	-
6	D	10	b	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	873	-	-	-	-
6	D	10	c	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos S	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	593	-	-	-	-
6	D	11	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	13.266	-	-	-	-
6	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	402.301	-	-	-	-
Totales										5.212.990	2.733.260			2.493.470

B.16*.d: Posibilidad de aparcamiento subterraneo.

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 7

ETAPA	PARCELA		USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
7	A	36	a'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	3.852	-	-	-	-
7	A	36	a.1	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	363.314	-	-	-	-
7	A	36	a.2	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	10.818	-	-	-	-
7	A	36	b	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	6.235	-	-	-	-
7	A	36	c	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	3.186	-	-	-	-
7	A	36	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	870	-	-	-	-
7	A	36	e	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	44.795	-	-	-	-
7	A	37	a	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	74.052	-	-	-	-
7	A	37	a'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	6.316	-	-	-	-
7	A	37	b	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	242.986	-	-	-	-
7	A	37	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	1.821	-	-	-	-
7	A	37	d'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	764	-	-	-	-
7	A	37	e	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	5.261	-	-	-	-
7	A	37	f	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	42.538	-	-	-	-
7	A	37	g	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	11.097	-	-	-	-
7	A	37	h	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	4.674	-	-	-	-
7	A	37	i	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	2.324	-	-	-	-
7	A	45	a'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	4.062	-	-	-	-
7	A	45	c	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arteria Canal de Isabel II	-	RS(I)	-	3.901	-	-	-	-
7	A	45	d	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	5.884	-	-	-	-
7	A	45	e	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION 5	Via Pecuaria	-	-	RS(NUP5)	-	433	-	-	-	-
7	A	46	a	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	483.484	-	-	-	-
7	A	46	a'	RED SUPRAMUNICIPAL	Infraestructuras Equipamientos Sc	Arroyo de la Gavia	-	RS(I)	-	4.602	-	-	-	-
7	A	46	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	64.783	-	-	-	-
7	A	46	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	12.665	-	-	-	-
7	A	46	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	13.335	-	-	-	-
7	A	46	e.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	314	-	-	-	-
7	A	46	e.2	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Espacios Libres -RG	-	RG(EL)	-	94.058	-	-	-	-
7	A	49	a	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	353.627	-	-	-	-
7	A	49	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	29.494	-	-	-	-

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 7

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
7	A	49	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	8.912	-	-	-	-
7	A	49	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	18.874	-	-	-	-
7	A	49	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
7	A	49	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
7	A	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	85.075	-	-	-	-
7	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	43.811	-	-	-	-
Totales										2.052.281	2			1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	B	4	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicios	-	6	RL(ES)	-	19.703	-	-	-	-
8	B	4	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	4	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	11	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	14	TO-2	-	9.780	66.597	-	1	66.597
8	B	11	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
8	B	11	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	23	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicios	-	6	RL(ES)	-	26.915	-	-	-	-
8	B	23	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	23	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	25	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	14	TO-2	-	9.902	66.597	-	1	66.597
8	B	25	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
8	B	25	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	37	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicios	-	6	RL(ES)	-	16.748	-	-	-	-
8	B	37	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	168	1	-	1	1
8	B	37	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	55	a.1	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	39.368	-	-	-	-
8	B	55	a.2	RED GENERAL	Infraestructuras	Otros	-	RG(I)	-	23.078	-	-	-	-
8	B	55	a.3	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	16.810	-	-	-	-
8	B	55	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	B	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	390.762	-	-	-	-
8	C	1	a	RED SUPRAMUNICIPAL	Viviendas Públicas - Integración S	-	-	RS(V)	-	119.934	-	-	-	-
8	C	1	b	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	74.690	-	-	-	-
8	C	1	c	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	9.686	-	-	-	-
8	C	1	d	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	76.754	-	-	-	-
8	C	1	e	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	20.100	-	-	-	-
8	C	1	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	1	m	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	170	1	-	1	1
8	C	2	a	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	23.470	-	-	-	-
8	C	2	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	14.176	-	-	-	-
8	C	3	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.336	13.434	146	1	13.434
8	C	3	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
8	C	3	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	3	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
8	C	3	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	3	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.336	13.434	146	1	13.434
8	C	3	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	3	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.583	-	-	-	-
8	C	3	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	3	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	3	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	3	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	4	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
8	C	4	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	4	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
8	C	4	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	4	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	4	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	5	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	30.489	-	-	-	-
8	C	5	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	5	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	6	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
8	C	6	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	6	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	7.248	22.992	250	1	17.244
8	C	6	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	7.436	24.384	265	1	21.946
8	C	6	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	6	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
8	C	6	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	6	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
8	C	6	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	6	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	6	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	6	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	7	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	4.292	13.747	149	1	10.310
8	C	7	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
8	C	7	c	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	16.267	-	-	-	-
8	C	7	d	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	27.547	-	-	-	-
8	C	7	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	10.923	-	-	-	-
8	C	7	f	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	3.616	-	-	-	-
8	C	7	g	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	2.294	-	-	-	-
8	C	7	h	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	3.525	-	-	-	-
8	C	7	i.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	4.848	-	-	-	-
8	C	7	i.2	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	156	1	-	1	1
8	C	7	j	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	2	DP(I)	-	5.296	98	-	1	63
8	C	7	k	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	7	l	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	7	m	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	7	n	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	8	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.336	13.434	146	1	13.434
8	C	8	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	8	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
8	C	8	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	8	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
8	C	8	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	8	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.236	12.254	133	1	12.254
8	C	8	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	8	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.583	-	-	-	-
8	C	8	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	8	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	8	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	8	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	9	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.686	13.747	149	1	10.310
8	C	9	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	9	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPO	3.513	13.747	149	1	10.310
8	C	9	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	9	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	9	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	10	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	3.945	12.734	138	1	12.734
8	C	10	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	10	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	3.945	12.734	138	1	12.734
8	C	10	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	10	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	3.945	14.126	154	1	14.126
8	C	10	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	10	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	3.772	14.126	154	1	14.126
8	C	10	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	10	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	14.653	-	-	-	-
8	C	10	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	10	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	10	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	10	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	11	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372
8	C	11	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	11	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	7.436	24.384	265	1	18.288
8	C	11	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	11	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	7.107	25.366	276	1	22.829
8	C	11	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	11	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	11	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	11	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
8	C	11	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	11	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	11	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	11	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	12	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Colectivo	-	6	DP(SC)	-	16.125	22.575	-	1	14.674
8	C	12	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	14.043	-	-	-	-
8	C	12	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	12	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	13	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	8.186	25.608	278	1	19.206
8	C	13	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	13	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	6.810	-	-	-	-
8	C	13	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	8.186	25.011	272	1	18.759
8	C	13	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	13	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.626	-	-	-	-
8	C	13	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	13	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	13	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	14	a	RED GENERAL	Equipamientos Sociales. Servicios	Equipamientos Sociales y Servicios	6	RG(ES)	-	21.827	-	-	-	-
8	C	14	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	15	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.236	12.254	133	1	12.254
8	C	15	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	15	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
8	C	15	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	15	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
8	C	15	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	15	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	2.222	13.434	146	1	13.434
8	C	15	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	15	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.583	-	-	-	-
8	C	15	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	15	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	15	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	15	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	16	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.513	13.747	149	1	12.372
8	C	16	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	16	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372
8	C	16	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	16	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	16	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	17	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.388	19.682	214	1	17.714
8	C	17	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	17	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.561	20.381	222	1	18.343
8	C	17	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	17	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
8	C	17	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	17	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	5.561	18.989	206	1	14.242
8	C	17	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	17	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
8	C	17	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	17	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	17	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	17	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	18	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372
8	C	18	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	18	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	7.107	25.366	276	1	25.366
8	C	18	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	18	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	7.436	24.384	265	1	24.384
8	C	18	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	18	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC3	VPT	3.686	13.747	149	1	12.372
8	C	18	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	18	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
8	C	18	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	18	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	18	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	18	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	19	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	3.610	18.972	-	1	18.972
8	C	19	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	6.800	23.252	253	1	20.927
8	C	19	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	19	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	8.722	25.805	280	1	23.225
8	C	19	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	19	d	TERCIARIO OFICINAS	-	-	8	TO-2	-	2.016	10.595	-	1	10.595
8	C	19	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.728	-	-	-	-
8	C	19	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	19	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	19	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	19	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	20	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPO	8.186	25.011	272	1	18.759
8	C	20	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	20	b	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	6.810	-	-	-	-
8	C	20	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPO	8.186	25.608	278	1	19.206

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	20	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	20	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.658	-	-	-	-
8	C	20	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	20	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	21	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	8.057	-	-	-	-
8	C	21	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	22	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	30.563	-	-	-	-
8	C	22	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	22	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	23	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.561	18.989	206	1	18.989
8	C	23	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	23	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.561	18.989	206	1	18.989
8	C	23	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	23	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
8	C	23	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	23	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
8	C	23	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	23	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	4.658	-	-	-	-
8	C	23	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	23	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	23	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	23	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	24	-	TERCIARIO OFICINAS	-	-	44	TO-1	-	27.597	105.378	-	1	105.378
8	C	24	-	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	22.540	-	1	24.793
8	C	25	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC5	VL	10.612	36.528	397	1	36.528
8	C	25	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
8	C	25	b	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	2.353	-	-	-	-
8	C	25	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	25	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	25	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	26	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	14	TO-2	-	12.901	87.346	-	1	87.346
8	C	26	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
8	C	26	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	26	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	27	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	14	TO-2	-	3.006	20.353	-	1	20.353
8	C	27	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
8	C	27	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	28	-	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	14.093	-	-	-	-
8	C	29	-	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	59.062	-	-	-	-
8	C	30	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	8.191	-	-	-	-
8	C	30	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	31	a	DOTACIONAL PRIVADO	Servicio Público-Gasolinera	-	3	DP(SP)	-	9.740	895	-	1	984
8	C	31	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	7.718	-	-	-	-
8	C	32	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	9.424	-	-	-	-
8	C	32	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	33	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
8	C	33	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	33	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 Y 14	RC4	VL	5.561	19.141	208	1	19.141
8	C	33	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	33	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	33	d	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	34	-	TERCIARIO OFICINAS	-	-	44	TO-1	-	27.597	105.378	-	1	105.378
8	C	34	-	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	22.540	-	1	24.793
8	C	35	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC5	VL	12.997	41.445	450	1	41.445
8	C	35	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
8	C	35	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	35	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	36	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	14	TO-2	-	12.901	87.346	-	1	87.346
8	C	36	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	2.400	-	1	2.640
8	C	36	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	36	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	37	a	TERCIARIO OFICINAS	-	-	14	TO-2	-	2.885	20.353	-	1	20.353
8	C	37	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	1.200	-	1	1.320
8	C	37	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	38	a	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	22.549	-	-	-	-
8	C	38	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	38	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	39	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	3.296	10.335	112	1	9.301
8	C	39	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	39	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VPT	5.056	19.323	210	1	17.390
8	C	39	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	39	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.888	12.254	133	1	12.254
8	C	39	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	39	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.973	13.434	146	1	13.434
8	C	39	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	39	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.354	-	-	-	-
8	C	39	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	39	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	39	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	39	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	40	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8 y 10	RC2	VL	5.561	20.381	222	1	20.381
8	C	40	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	40	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VL	5.561	18.989	206	1	18.989
8	C	40	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	40	c	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
8	C	40	c	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	40	d	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.842	12.254	133	1	12.254
8	C	40	d	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	40	e	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	5.198	-	-	-	-
8	C	40	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	40	g	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	40	h	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	40	i	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	41	a	RESIDENCIAL	Colectiva	-	8	RC2	VPT	5.561	18.989	206	1	17.090
8	C	41	a	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	300	-	1	330
8	C	41	b	RESIDENCIAL	Colectiva	-	15	RC4	VL	1.886	13.434	146	1	13.434
8	C	41	b	RESTO TERCIARIO	Terciario en Otros Usos	-	-	-	-	-	600	-	1	660
8	C	41	c	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	9.386	-	-	-	-
8	C	41	d	RED LOCAL	Espacios Libres -RL	-	-	RL(EL)	-	3.323	-	-	-	-
8	C	41	e	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	41	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	42	-	RED LOCAL	Equipamientos Sociales y Servicio	-	6	RL(ES)	-	5.003	-	-	-	-
8	C	43	a	RED SUPRAMUNICIPAL	Viviendas Públicas - Integración S	-	-	RS(V)	-	31.854	-	-	-	-
8	C	43	b	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	23.200	-	-	-	-
8	C	43	c	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	15.749	-	-	-	-
8	C	43	f	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	171	1	-	1	1
8	C	44	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	19.748	41.561	-	1	33.249
8	C	44	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	44	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	46	a	RED SUPRAMUNICIPAL	Viviendas Públicas - Integración S	-	-	RS(V)	-	58.020	-	-	-	-
8	C	48	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	14.135	29.516	-	1	23.613
8	C	48	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	48	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	49	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	27.254	57.358	-	1	45.886
8	C	49	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	49	c	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	50	a	PARQUE INDUSTRIAL	-	-	7	PI	-	9.891	20.816	-	1	16.653
8	C	50	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	32	1	-	1	1
8	C	51	a.1	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	52.345	-	-	-	-
8	C	51	a.2	RED SUPRAMUNICIPAL	Transporte Ferroviario	-	-	RS(TF)	-	11.658	-	-	-	-
8	C	51	a.3	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	94	-	-	-	-
8	C	51	a.4	RED GENERAL	Espacios Libres -RG	Zona de Transición	-	RG(EL)	-	2.485	-	-	-	-
8	C	51	b	DOTACIONAL PRIVADO	Servicios Infraestructurales	-	-	DP(I)	-	171	1	-	1	1

TABLA DE EDIFICABILIDAD - ETAPA 8

ETAPA	PARCELA			USO			Nº DE PLANTAS	ORDENANZA	REGIMEN PROTECCIÓN VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS INDICATIVO	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
8	C	-	-	RED GENERAL	Infraestructuras	Viario	-	RG(V)	-	20.829	-	-	-	-
8	-	-	-	RED LOCAL	Viario	-	-	-	-	305.428	-	-	-	-
Totales										2.333.768	2.013.025			1.868.574

NORMAS PORMENORIZADAS

PLAN ESPECIAL CAMPUS DE LA JUSTICIA DE MADRID

BOCM-20130802-12

ÍNDICE

Artículo 1.1. Determinaciones Generales

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito

Artículo 1.1.2. Iniciativa

Artículo 1.1.3. Contenido

Artículo 1.1.4. Terminología de conceptos

Artículo 1.1.5. Instrumentos de desarrollo y de ejecución

Artículo 1.2. Ordenación y Regulación

Artículo 1.2.1. Regulación del suelo

Artículo 1.2.2. Computo de la edificabilidad

Artículo1.3. Condiciones generales de uso

Artículo 1.3.1. Normas generales de uso

Artículo 1.3.2. Usos cualificados

Artículo 1.3.3. Usos compatibles

Artículo 1.4. Condiciones de edificación

Artículo 1.4.1. Condiciones generales de la edificación

BOCM-20130802-12

Artículo 1.1. Determinaciones generales.

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito

El presente Plan Especial es el instrumento de planeamiento para el desarrollo del ámbito denominado "Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid" del ámbito APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas, teniendo como finalidad su desarrollo pormenorizado el posibilitar la implantación de los equipamientos supramunicipales de Campus de la Justicia e Intercambiador de Transporte.

El ámbito ordenando comprende las zonas 006 y 007, de superficie 202.385 m^2, pertenecientes a la Red Supramunicipal de Equipamientos de la Comunidad de Madrid. La delimitación de este ámbito ordenando es el grafiado en los planos del presente Plan Especial.

Artículo 1.1.2. Iniciativa

La iniciativa de planeamiento es pública a favor de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos que comprende la actuación son suelos de cesión gratuita y libre de cargas a la Comunidad de Madrid, de acuerdo a lo recogido en la ordenación pormenorizada del ámbito.

Artículo 1.1.3. Contenido

Este Plan Especial consta de la siguiente documentación:

- Memoria justificativa
- Memoria de información
- Memoria descriptiva de la ordenación y su traducción cuantitativa
- Plan de etapas
- Estudio económico
- Normas urbanísticas reguladoras
- Planos

Toda la documentación descrita conforma el documento de Plan Especial. Además se incluyen en forma de anejos los documentos sectoriales y administrativos necesarios para su justificación.

Artículo 1.1.4. Terminología de conceptos

Los términos y conceptos utilizados en las presentes ordenanzas se corresponden con los establecidos por las Normas Urbanísticas, en adelante NNUU, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en siglas: PG-97), particularmente en sus títulos SEXTO (VI) y

BOCM-20130802-12

SÉPTIMO (VII).

Artículo 1.1.5. Instrumentos de desarrollo y de ejecución

- Campus de la Justicia de Madrid:

  El presente Plan Especial contiene todas aquellas determinaciones necesarias para su desarrollo sin necesidad de prever figuras de planeamiento intermedio. No obstante podrán redactarse Estudios de Detalle con el contenido enunciado en el artículo 1.2.2d del PG-97 que permitan en su caso, la regularización o ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes, sin que dicha distribución suponga aumento de la edificabilidad asignada a cada zona.

  Las obras generales de acondicionamiento de la parcela del Campus de la Justicia requerirán para su ejecución la previa aprobación de sus proyectos de ejecución.

  Las obras de edificación de los distintos edificios previstos en el Campus requerirán para su ejecución la previa aprobación de los correspondientes Proyectos de Edificación, a tenor de las exigencias contenidas tanto en su texto como en su documentación gráfica. El contenido de dichos proyectos de edificación se ajustará a lo especificado en la Sección Cuarta, del Capítulo 1.4, del Título 1 de las NNUU del PG-97 y ordenanzas concordantes.

- Intercambiador de transporte:

  Para el desarrollo de los suelos calificados de Intercambiador de Transportes se estará a lo establecido en los artículos del 7.15.25 al 7.15.28 de las NNUU del PG-97.

Artículo 1.2. Ordenación y Regulación

Artículo 1.2.1. Regulación del suelo

Para cada parcela o zona, el Plan Especial establece una regulación específica, para aplicación de los parámetros de edificación y de los usos permitidos.
A estos efectos el Plan Especial regula el suelo mediante:

- Remisión genérica a los “parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno” contenidas en el Título VI de las NNUU del PG-97, así como a las “condiciones particulares de los usos” definidas en el Título VII de las NNUU, con las especificidades que se detallan en las presentes Normas, siendo en cualquier caso de aplicación los procedimientos y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de las Normas Urbanísticas de PG-97.

- Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas zonas o fragmentos de terreno en que se divide el ámbito a efectos de regulación.

BOCM-20130802-12

- Ordenanzas particulares de zona para cada calificación pormenorizada.

- Complemento de las ordenanzas particulares mediante determinaciones gráficas y numéricas, recogidas en los planos y/o en estas Normas.

Artículo 1.2.2. Cómputo de la edificabilidad.

El contenido de este Plan Especial está sujeto al límite de edificabilidad máxima fijado en su ficha de condiciones de desarrollo, que es de 303.577 m^2
Para el cómputo de la superficie edificada y su comparación con la superficie edificable máxima autorizada no computarán además de las superficies expresadas en el Artículo 6.5.3 de las NNUU, las siguientes superficies edificadas:

- La totalidad de superficies construidas bajo rasante.

- De las superficies construidas sobre rasante:

  La superficie destinada a instalaciones especiales de seguridad.
  Las superficies destinadas a aparcamiento cualquiera que sea su situación.
  Las superficies que se destinen a dotacional de transporte en su clase de intercambiador.
  En los espacios libres de parcela del Campus de la Justicia no computarán a efectos de edificabilidad las superficies edificadas destinadas a dotaciones comunes, tales como pabellones de acceso y control, itinerarios peatonales cubiertos, kioscos, áreas de servicio, etc.

- En el caso de que se realice una centralización de servicios infraestructurales para la totalidad del Campus, la superficie edificada de dicha instalación no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 1.3. Condiciones generales de uso

Artículo 1.3.1. Normas generales de uso

A efectos del régimen de usos generales y pormenorizados regirá en todo, lo establecido en el Título 7 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 1.3.2. Usos cualificados.

Los usos característicos del ámbito de ordenación son los Dotacional de Administración Pública (DAP) y Dotacional para el Transporte en su clase de Intercambiador (DTI).

BOCM-20130802-12

Sus definiciones y regímenes se establecen en el Título 7 de las NNUU del PG-97 con las pormenorizaciones y especificidades que se detallan en las presentes Normas.

Artículos 1.3.3. Usos compatibles

En las parcelas calificadas con los usos cualificados anteriormente reseñados podrán destinarse como usos asociados y alternativos los establecidos en la correspondiente ordenanza de zona.

Artículo 1.4. Condiciones de edificación

Artículo 1.4.1. Condiciones generales de la edificación

Serán de aplicación las normas recogidas en el Título 6 de las NNUU del PG-97 en lo que les sea de aplicación, con las mayores precisiones que se realizan en estas Normas.

Subsidiariamente será de aplicación lo regulado por la Norma Zonal 5, grado 3º de las NNUU del PG-97 con las limitaciones relativas a la edificabilidad y usos contenidas en el presente Plan Especial. La administración actuante podrá autorizar parámetros distintos de los anteriores mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá justificar debidamente la idoneidad de su aplicación.

(03/26.115/13)

BOCM-20130802-12