



V. NORMAS PORMENORIZADAS
UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES



DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN PROVISIONAL



CH

BD

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.





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.



BD



CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Terciario DE OFICINAS (TO).

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.
- 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.

BD

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.
- 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.
- Artículo 3.9.12. 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.
- 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.

BD

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 PGUOM 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.

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:

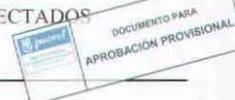
1. USOS LUCRATIVOS:

- 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.

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:

- Superficie del Sector incluidos S.G.-Redes Generales y/o Supramunicipales interiores.....	7.810.077 m ²
- Superficie de Sistemas Generales – Redes Generales y/o Supramunicipales adscritos.....	495.741m ²
- Superficie total.....	8.305.818 m ²
- Aprovechamiento tipo - unitario.....	0,36 u.a./m ²
- Aprovechamiento.....	2.990.094 u.a.



Las edificabilidades y aprovechamientos por usos resultantes se expresa en el cuadro siguiente:

BD

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
 POR LA STSJ DE 27/02/2003, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

26429



PLANEAMIENTO SECTOR UZPp.2.04 – CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

USO	% EDIFICABILIDAD TOTAL	m ² CONSTRUIDOS	m ² S.SUELO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO	Nº VIV. APROX.
RESIDENCIAL - VL	33,40	1.078.682		1	1.123.392	10.787
RESIDENCIAL - VPO	12,61	424.131		0,75	318.098	4.241
RESIDENCIAL - VPT	20,80	699.598		0,90	629.638	6.996
TOTAL		2.202.411	1.024.960			22.024
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

BD



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:

ASIGNACIONES DE CESIONES DOTACIONALES TOTAL m2 CONSTRUIDOS = 3.363.451 m2				SEGÚN LSCM
REDES SUPRAMUNICIPALES (20 m ² /100m ²)	INFRAESTRUCTURAS (13,33 m ² /100 m ²)	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 m ² /100 m ²)		228.830,00	
	TOTAL V.I.S.		228.830,00	224.230,04
	TOTAL SUPRAMUNICIPALES		956.322,04	672.690,18
REDES GENERALES (70 m ² /100m ²)	INFRAESTRUCTURAS (20 m ² /100 m ²)	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
ZONAS VERDES (20 m ² /100 m ²)	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 m ² /100 m ²)		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 m ² /100m ²)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS (15 m ² /100 m ²)	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 PÚBLICOS (15 m ² /100 m ²)		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



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 Artículo 3.3.14.
- 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.

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.

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.



BD

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 1º, 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)

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 comunitariaSe 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.

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.

Quando 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:

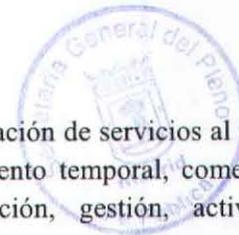
- Salas de reunión.
- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Espectáculos.

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, 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.

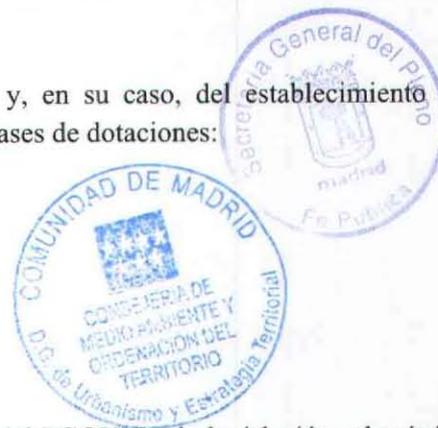
ii) Industria tradicional.

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.

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.

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 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.



BD

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
- 2.

El cauce de estos arroyos arroyo de la Marañoso y al de los Migueles en la situación postoperacional se situará en el corredor ambiental del proyecto de urbanización. El arroyo de la Marañoso 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 Marañoso 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
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 aportará ante el Organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.



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.

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 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.

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 aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos para el medio receptor.

3. Otras condiciones

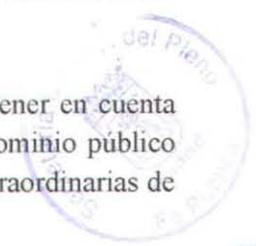
Las captaciones de agua ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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 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 Cañaverál



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 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



BD

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.

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:

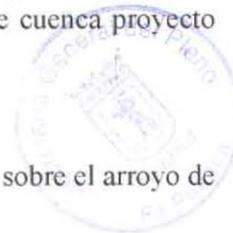
Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

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 continuidades sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previniendo 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 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.
- 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.

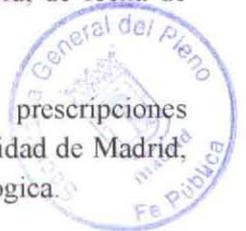


Artículo 3.1.9. Condiciones derivadas del cumplimiento de la legislación en materia de patrimonio histórico



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.
- 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 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:
 - o 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.
 - o 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.

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 señalará 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, 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 $D_{2m,nT,Atr}$ 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.

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



BD

- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

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.



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.
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.
 - 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.

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.



BD

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.
 - 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.

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.

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

Art, 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 círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
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 artículo anterior, sujetos a las siguientes condiciones:
- a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
- 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.

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.

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

- 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.



BD



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 PGOM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

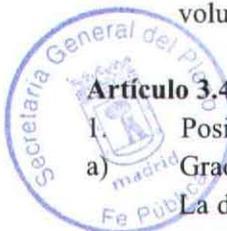
Artículo 3.4.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.
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.

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.



BD

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 Artículos 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.

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.
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 PGOM.

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:

- 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.



BD

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.

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.



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.

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.
- 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.
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.

5. 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.
6. 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:
 - 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

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.



BD



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, 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:**



BD

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, entendiéndose 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.

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 ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.



BD



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.
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:

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.

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.

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:



BD

- 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 específicas establecidas en el Artículo 7.11.6. de las NNUU del PGOUM. 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.
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 PGOU M.
 - c) En el grado 1º en los espacios libres de la manzana además de lo previsto en el Artículo 6.10.20 de las NNUU del PGOU M, 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.

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 PGOM.

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.

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 PGOM.

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.



BD

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.

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.
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 PGOM.

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 PGOM.

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 PGOM.

SECCION III. REGIMEN DE USOS.

Artículo 3.10.13. Usos.

1. Uso exclusivo dotación de servicios colectivos.
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 PGOM.





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.

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.

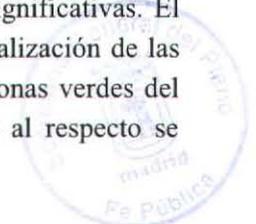
Artículo 3.11.3. Aparcamiento.

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.
- 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.



BD



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.



BD

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.

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.
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
 - 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.
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.





CUADRO RESUMEN DE USO Y EDIFICABILIDAD

PARCELA	SUP. SUELO M ²	GRADO	USO CUALIFICADO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTR. M ²	SUP. CONSTR. TERCIARIO DE PROX. (a) M ²	SUP. CONSTR. TERCIARIO DE PROX. VARIABLE (b) M ²	RESTO TERCIARIO LOCAL COMERCIAL	SUP. CONSTR. TOTAL M ²	
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
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
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
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		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.552,17				1.552,17
RU.5.19.2	2.632		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	2.017,83				2.017,83
VIARIO PRIVADO	886									
TOTAL	5.864					3.570				3.570
RU.6.19.1	2.344		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.478,26				1.478,26
RU.6.19.2	2.629		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	VL	II	1.921,74				1.921,74
VIARIO PRIVADO	887									
TOTAL	5.860					3.400				3.400
RU.11.19.1	2.189		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	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 PRIVADO	872						
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
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
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
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						
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

CAPITULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES DE ACTIVIDAD (EA).

Artículo 3.16.1. Ámbito y características.

BD



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.





ANEXO I. FICHAS





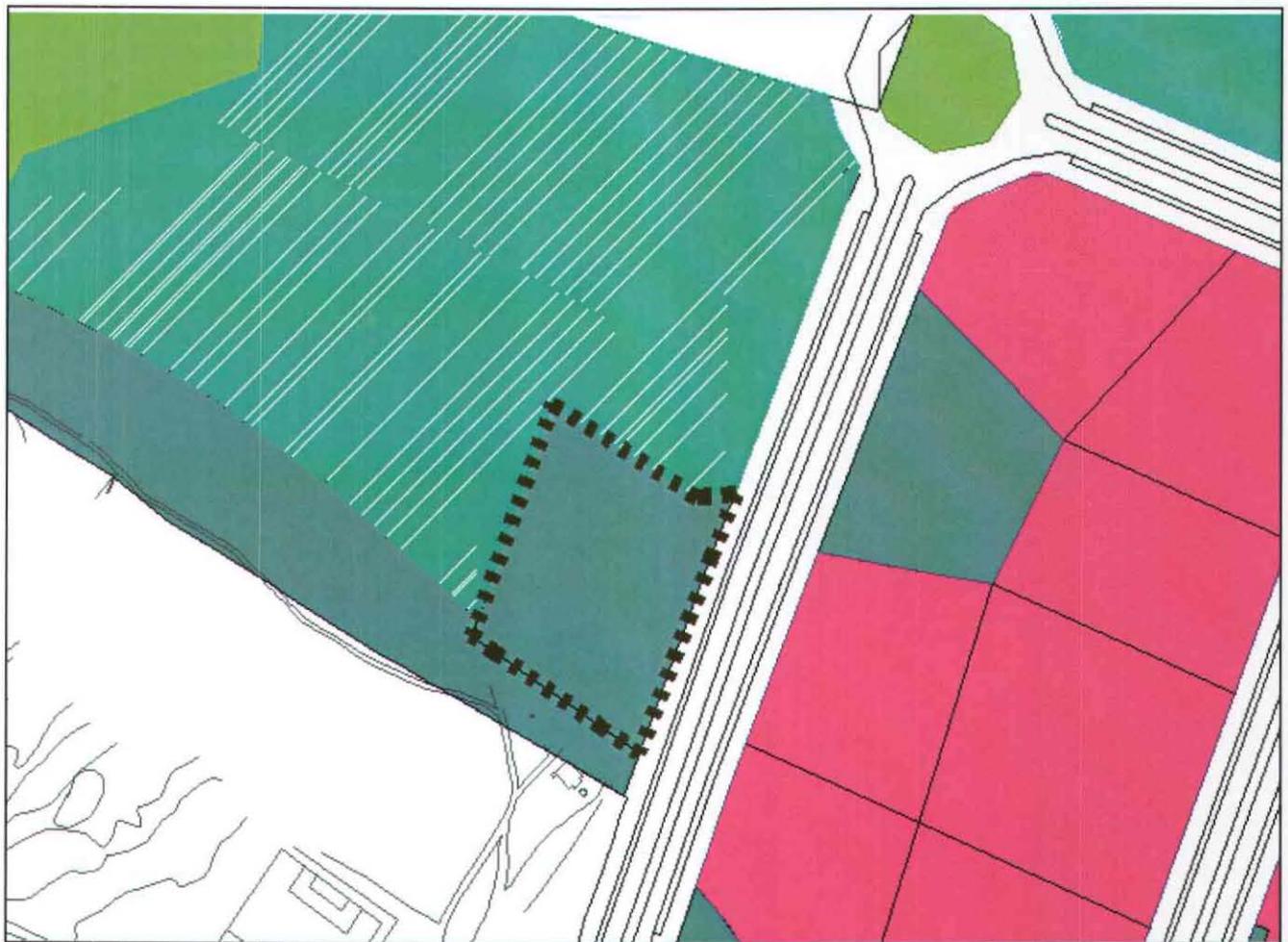
PLANEAMIENTO UZPp. 02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES



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





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 ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS.



BD

PLANEAMIENTO UZPp. 2.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

ÁMBITO :

Nº:

2

NOMBRE:

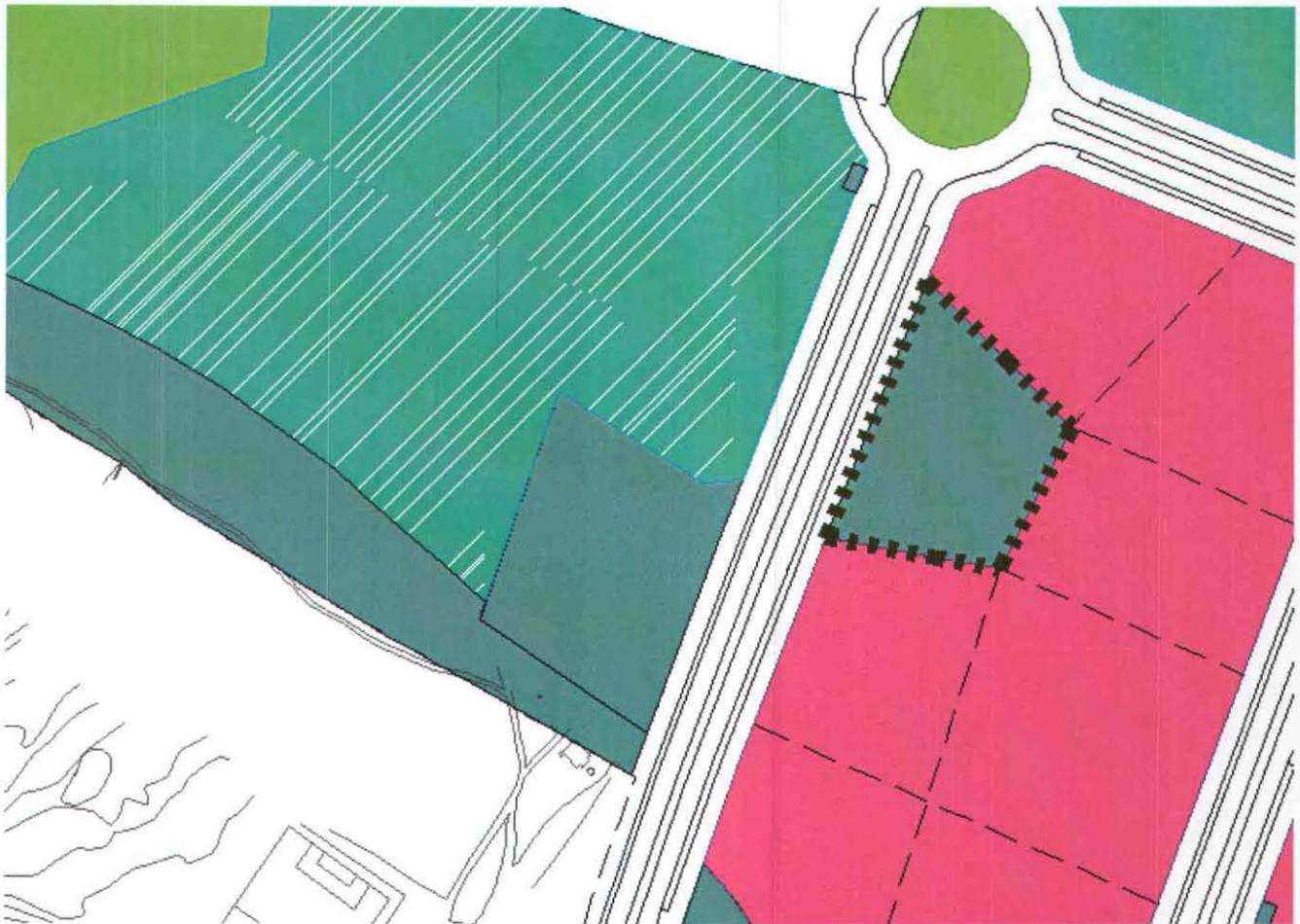
ESTACION DE SERVICIO. REPSOL YPF

SITUACIÓN:

CR M-203. PK. MARGEN DERECHA



■■■■■■■■■■ DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN



Escala: 1/ 2.500



BD



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.



BD



PLANEAMIENTO UZPp. 02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

ÁMBITO DE ORDENACIÓN:

Nº: 3

NOMBRE: **VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL**

■■■■■ DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN INDICATIVA:



- RESIDENCIAL R
- EQUIPAMIENTO E
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO EL
- RED VIARIA PÚBLICA INDICATIVA



Escala: 1/5000



BD



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



BD



ANEXO II. GRAFICOS DE ÁREAS DE MOVIMIENTO



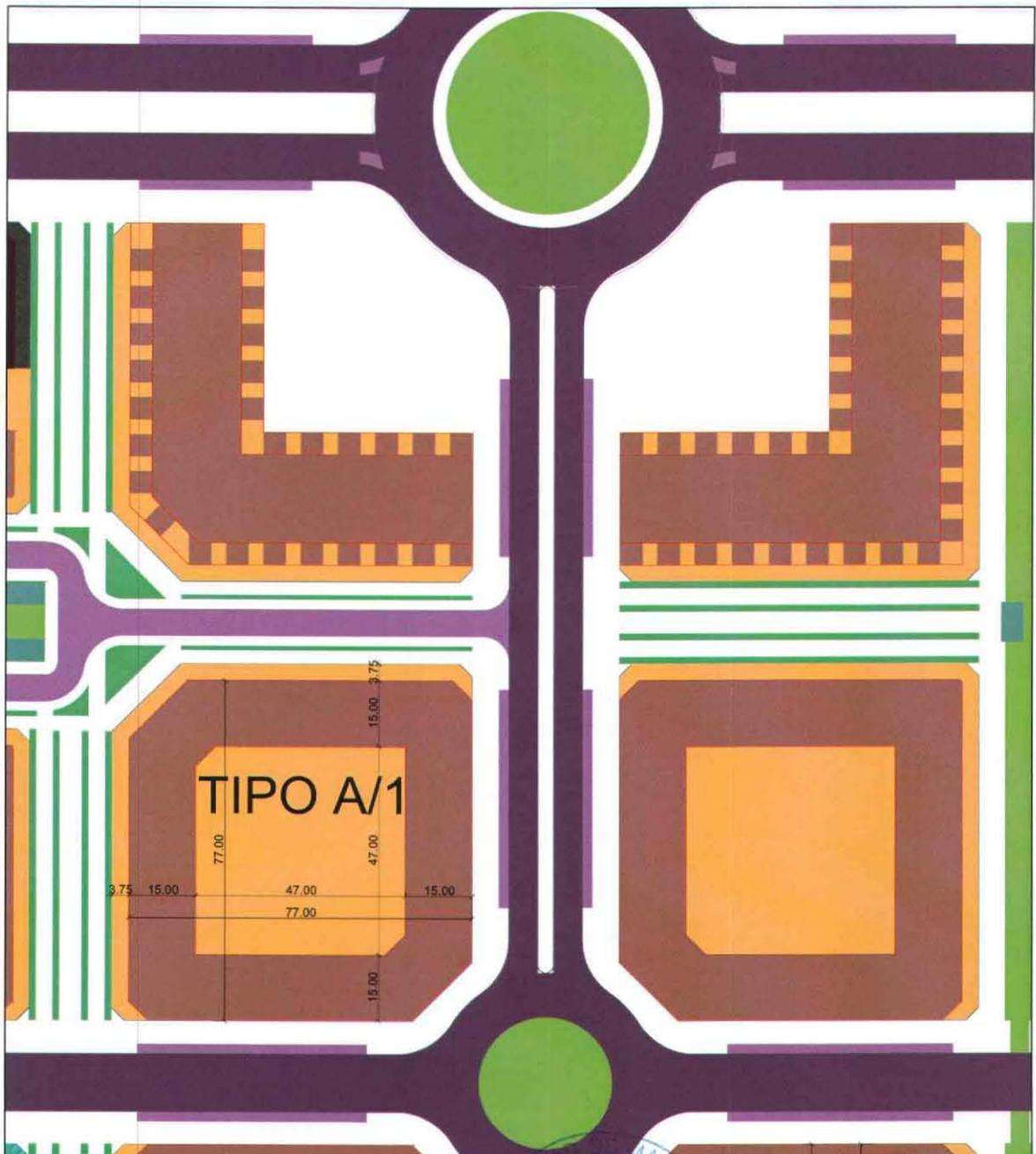
BD

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO A/1



ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

BD



PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES



RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO A/2

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500



BD

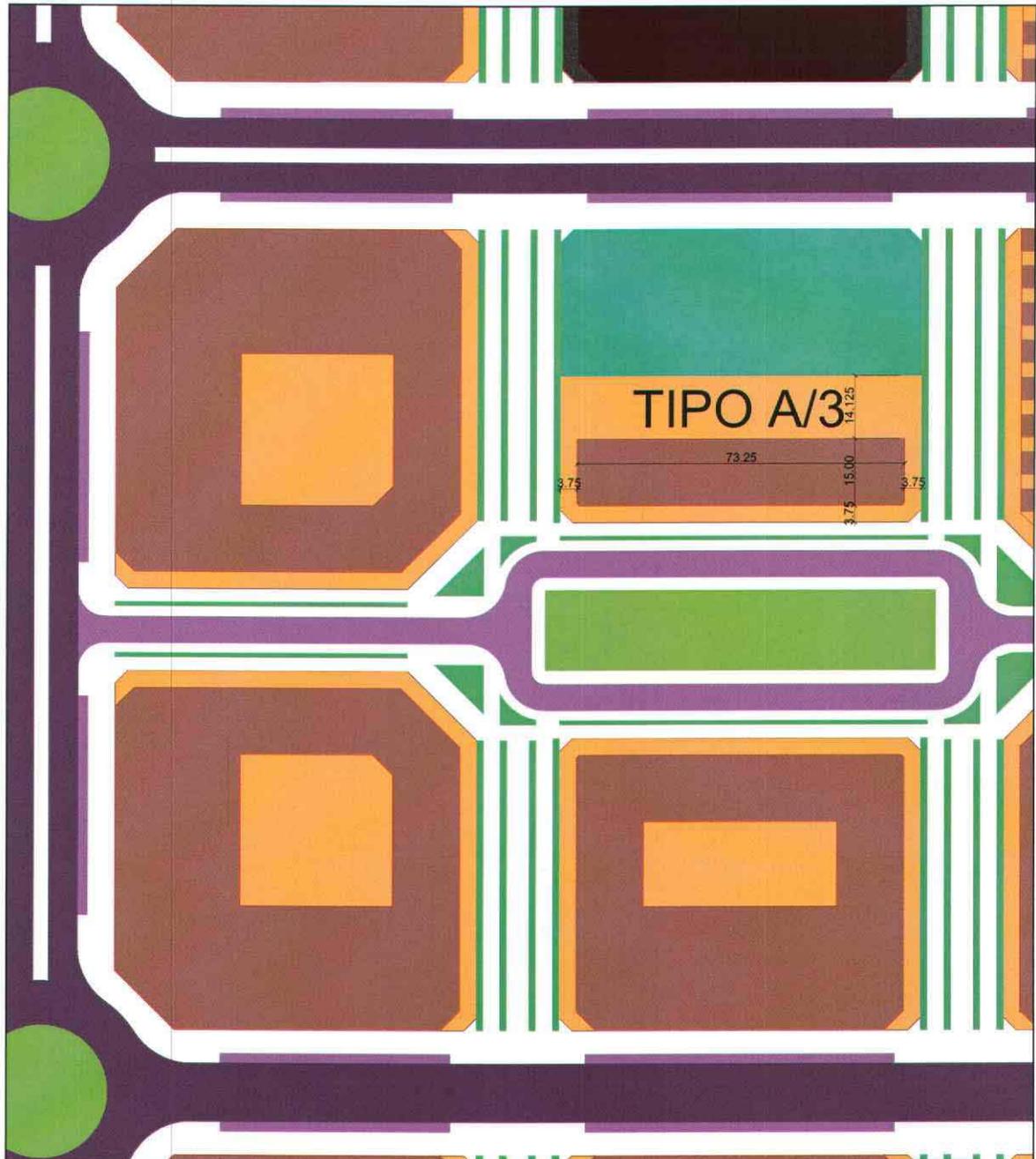


PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO A/3



ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500



BD

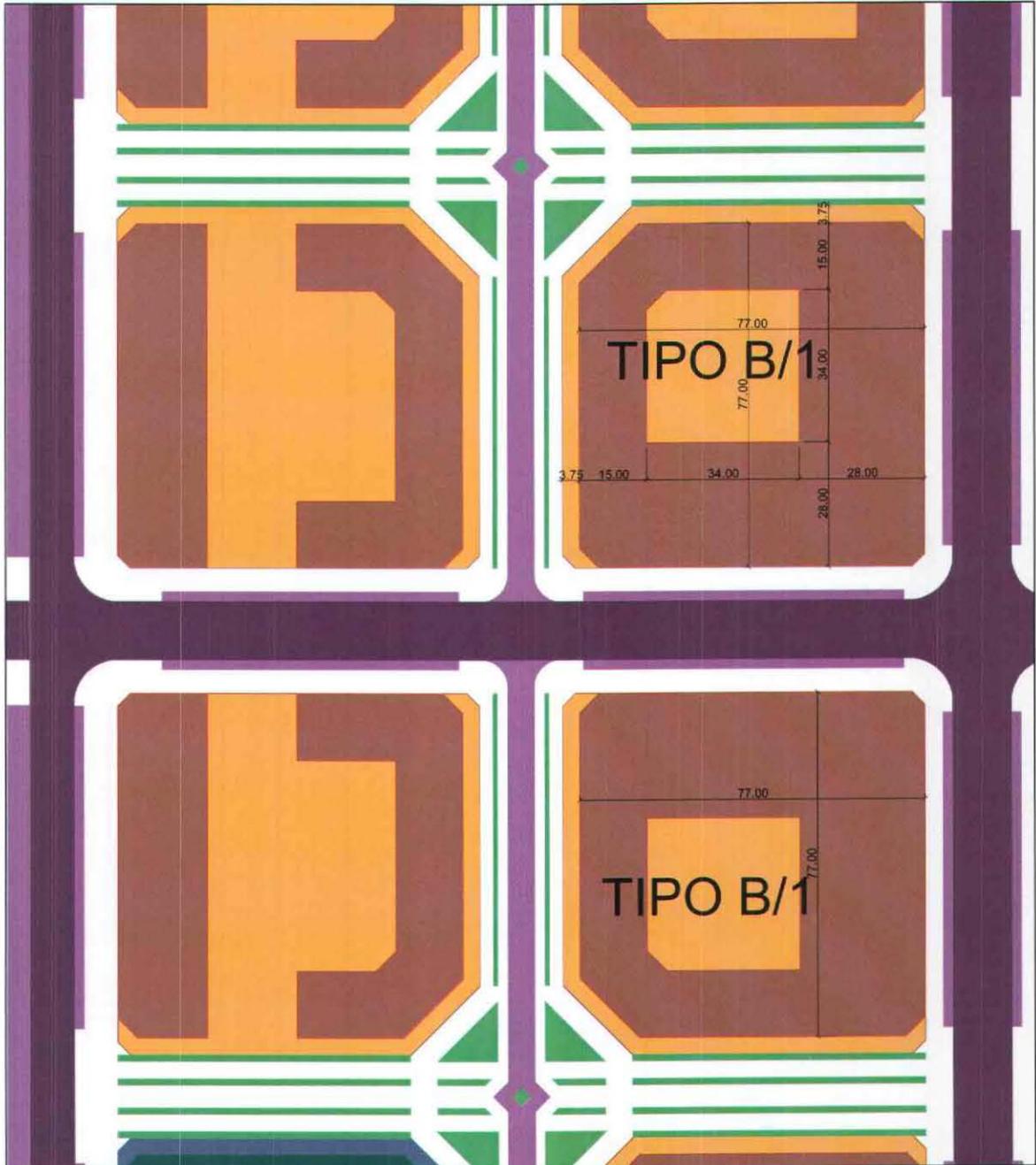


PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO B/1



ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500



BD

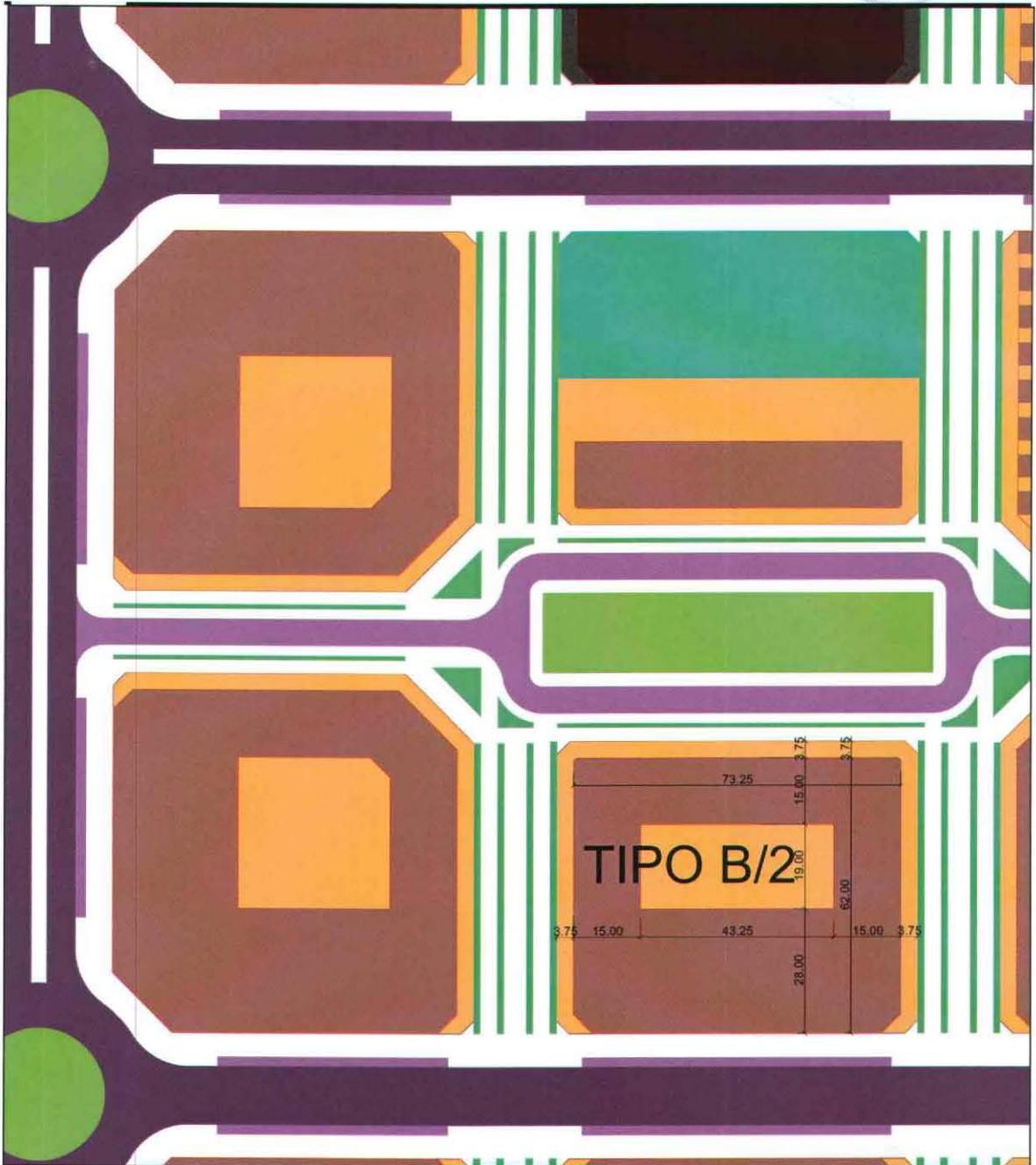


PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO B/2



ÁREA DE MOVIMIENTO



TIPO B/2

Escala: 1/1.500



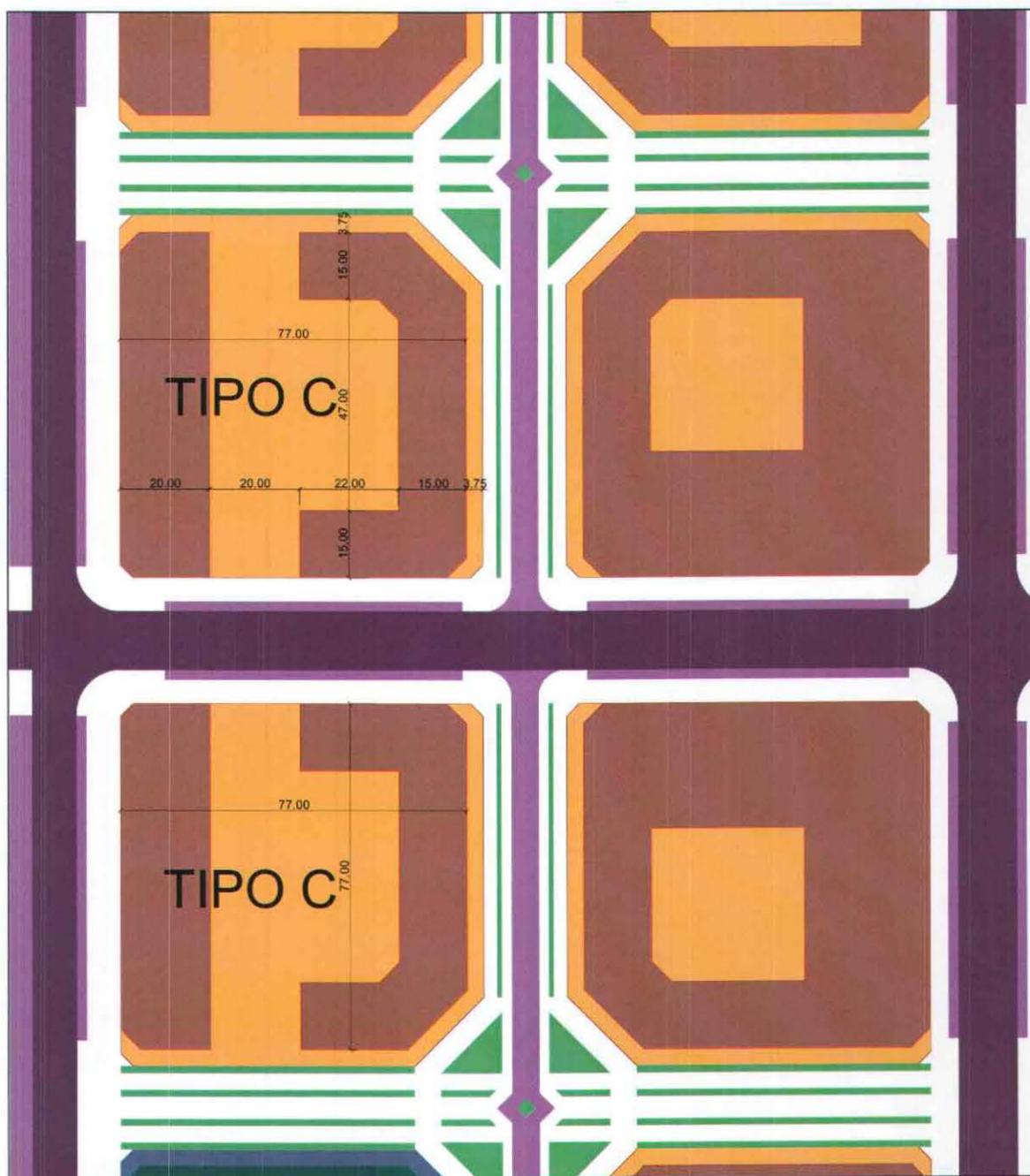
BD



PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO C

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

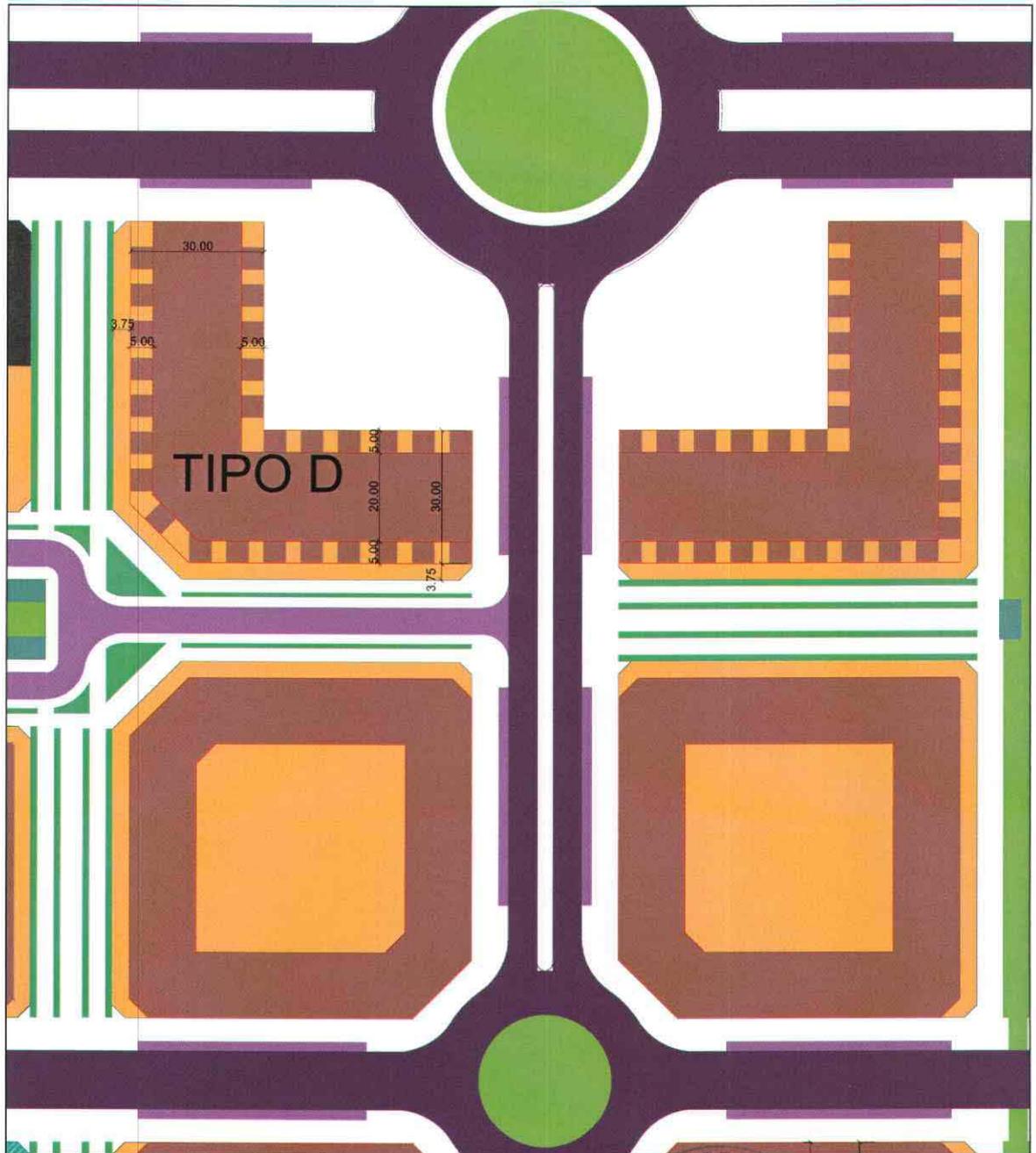
BD

PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES

RESIDENCIAL COLECTIVA
TIPO D



ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500

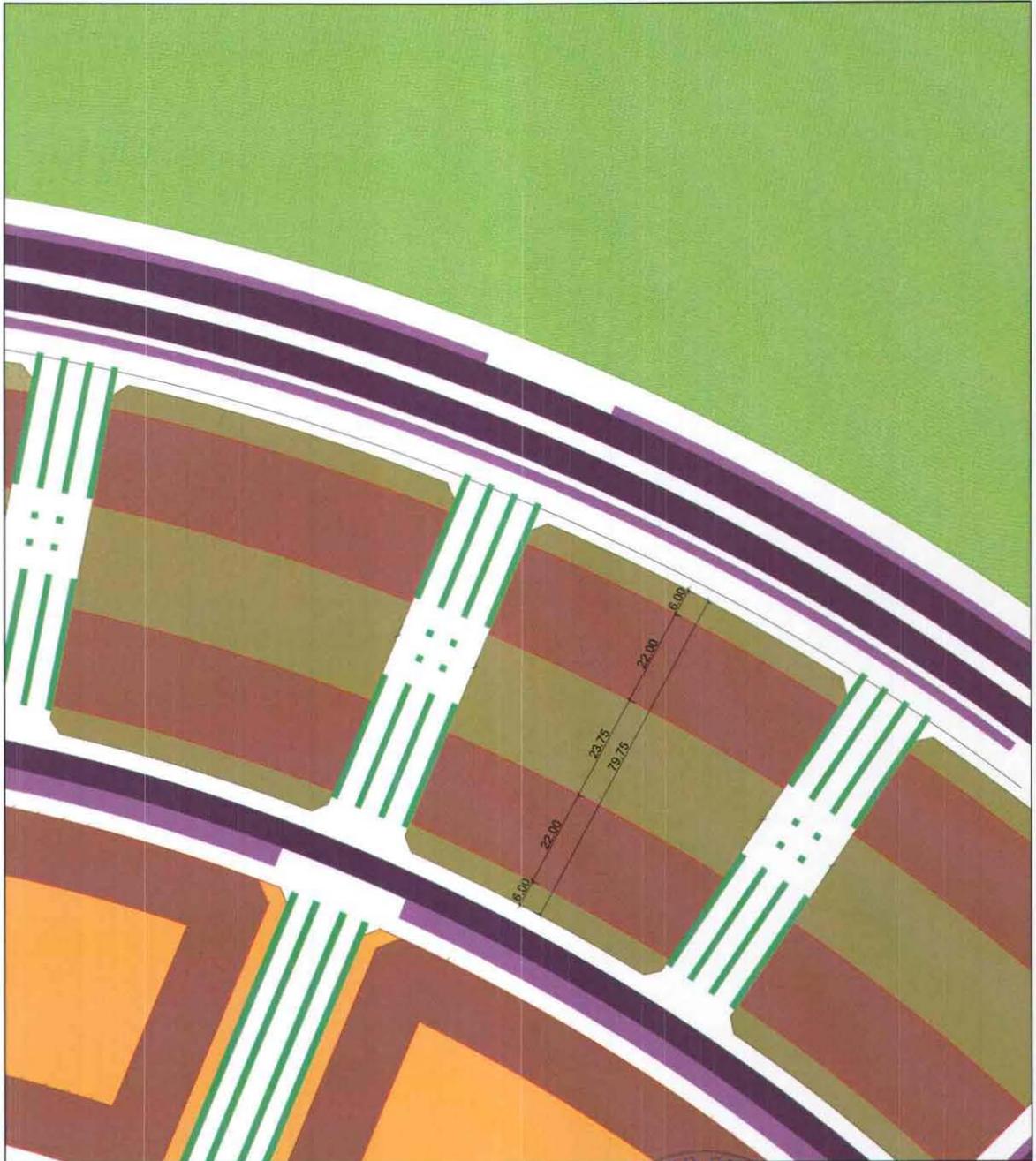


PLANEAMIENTO UZPp.02.04. DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ÁREA DE MOVIMIENTO



Escala: 1/1.500



BD