

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

21

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento Urbanístico
Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana
Departamento de Renovación Urbana**

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Suelo Urbanizable No Programado 4.01 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, promovida por la Junta de Compensación del ámbito, con estimación parcial de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, de conformidad con el informe de la Dirección General de Planeamiento Urbanístico, según lo previsto en el artículo 59 en relación con el 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Distritos de Hortaleza y Barajas.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid».

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido, con fecha 10 de mayo de 2011, un ejemplar de la tercera Modificación del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1988, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de la Normativa de la tercera Modificación del Plan Parcial de referencia que figura en el documento:

NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****4.1. NATURALEZA**

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurante establecidas en el Plan de Sectorización UNS 4.01 para el ámbito del sector neto por él definido, según las determinaciones fijadas en dicho documento y específicamente contenidas en las condiciones de desarrollo del mismo.

Para el presente Plan Parcial, desarrollo del Plan de Sectorización, que a su vez desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOUM), se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones definidas en el propio PGOUM y en el Plan de Sectorización para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOUM al que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).

4.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DEL DOCUMENTO

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en la Modificación Puntual del PGOUM (año 2002) y desarrollado por el Plan de Sectorización correspondiente.

El Plan Parcial, tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado US 4.01. *"Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este"*.

Las presentes normas reguladoras cumplen con lo establecido por la Legislación del Suelo, tanto estatal como de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del planeamiento urbanístico de rango superior o de carácter sectorial que son de aplicación.

Desarrollan los criterios establecidos en las condiciones para el sector por el Plan de Sectorización, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de las condiciones urbanísticas, que permitan la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y los servicios de carácter complementario del sector.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias de las determinaciones de rango superior que sean de aplicación; en cualquier caso, el Plan Parcial incluye aquellos parámetros más relevantes para la determinación y concreción de todos los aspectos de ordenación urbanística y, en particular, de los aprovechamientos.

4.3. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y OBLIGATORIEDAD DEL MISMO

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

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

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

4.4. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

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

4.5. CONTENIDO GRÁFICO Y ESCRITO. INTERPRETACIÓN DEL VALOR NORMATIVO

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

La documentación del presente Plan Parcial recoge el contenido mínimo legal, según el artículo 49 de la LSCM, y se puede dividir en dos grupos:

1. Documentación escrita compuesta por:

- a) **MEMORIA:** que a su vez se divide en dos partes, por un lado la Memoria Informativa que incluye aspectos relacionados con el estado actual tanto del planeamiento como del medio físico, y la Memoria Justificativa, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior, o por otros aspectos.

Es un documento básico para la inteligencia e interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas.

- b) **NORMAS URBANÍSTICAS:** constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula con relación al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.

Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Madrid, en el Plan de Sectorización correspondiente y en la legislación urbanística aplicable.

- c) **ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:** determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

Asimismo, evalúa y asigna las inversiones previstas para el desarrollo del Plan Parcial.

2. Documentación Gráfica

- a) **PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:** reflejan la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior al que desarrolla, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

- I.1. Situación en relación en el entorno metropolitano
- I.2. Localización en la ciudad
- I.3. Delimitación. Topográfico. Estado actual
- I.4. Hipsométrico
- I.5. Clinométrico
- I.6. Usos actuales de suelo
- I.7. Zonificación geológica
- I.8. Infraestructuras existentes y propuestas
- I.9. Catastral. Propiedades del suelo
- I.10. Afecciones sectoriales
- I.11. Afecciones acústicas
- I.12.1. Planeamiento vigente - Ordenación
- I.12.2. Planeamiento vigente - Gestión

- b) **PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:** recogen las determinaciones exigidas en la LSCM.

- O.D. Delimitación del ámbito
- O.0.1 Superposición de los usos originales con la propuesta
- O.0.2 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario futuro
- O.1 Calificación
- O.2 Alineaciones y rasantes
- O.3 Redes públicas
- O.4 Secciones tipo de viario
- O.5 Red viaria
- O.6 Red de alcantarillado
- O.7 Red de abastecimiento de agua
- O.8 Red de distribución de eléctrica
- O.9 Red alumbrado público
- O.10 Red de canalización telefónica
- O.11 Red de conducción de gas

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

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

Instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas son el Plan de Sectorización y el PGOUM.

4.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

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

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

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.7. INICIATIVA

La iniciativa del presente Plan Parcial es privada, siendo el agente actuante la Comisión Gestora (Asociación de propietarios) y la posterior Junta de Compensación del ámbito Urbanístico US.4.01 "Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este".

4.8. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

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

4.9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación, así como, en los casos previstos, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

El contenido de dichos documentos, será el establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Se prevén igualmente ámbitos específicos, cuyas fichas se adjuntan en la presente normativa, y que se deberán desarrollar a través de los respectivos Planes Especiales. En concreto son los siguientes:

- Ampliación Recintos Feriales
- Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

Los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

4.11. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Es la establecida por el Plan a través de su plano *O.1. Calificación*.

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

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por "zona" o "manzana" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen. Se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, equipamientos sociales, zonas verdes y espacios libres arbolados, servicios urbanos y viviendas públicas; se califican como zonas para usos distintos de las redes públicas, incluyendo las dotaciones y servicios de carácter privado, los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas.

Para la aplicación de las condiciones particulares de cada zona se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación. Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

4.11.1. SUELO DE REDES PUBLICAS

DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

- RS-IN: red supramunicipal de infraestructuras
- RS-EQ: red supramunicipal de equipamientos sociales y servicios de la Comunidad de Madrid
- RS-VIS: red supramunicipal de viviendas públicas y/o de integración social
- RS-VP: red supramunicipal de vías pecuarias

DE CARÁCTER GENERAL:

- RG-IN: red general de infraestructuras
- RG-EL: red general de espacios libres y zonas verdes (Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este)

- RG-EQ: red general de equipamientos sociales
- RG-SU: red general de servicios urbanos

DE CARÁCTER LOCAL

- RL-EL: red local de espacios libres arbolados (parques y jardines)
- RL-EQ: red local de equipamientos sociales
- RL-SU: red local de servicios urbanos

4.11.2. SUELO DE CARÁCTER PRIVADO

Se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

1. USO RESIDENCIAL

- RES: Residencial

2. USOS TERCARIOS

- TER: Terciario

3. USO DOTACIONAL PRIVADO

- DEP-PR: Deportivo privado
- DP: Dotacional privado

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

4.12. SISTEMA DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, en desarrollo a su vez del Plan de Sectorización, se prevé el sistema de Convenio-Compensación.

4.13. CESIONES OBLIGATORIAS

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes las superficies de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de Madrid las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a redes con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo, en desarrollo de los convenios vigentes. Dicha asignación será realizada por el Proyecto de Parcelación.

4.14. EDIFICABILIDADES Y USOS

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización, quedando según se expresa en el Cuadro Resumen de Características desglosado.

4.15. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según el Cuadro de Edificabilidades de la Memoria Justificativa (epígrafe 3.11.5.) mediante valores absolutos.
2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área o parcela de uso lucrativo será la expresada por el valor correspondiente en el Cuadro de Edificabilidades. En el caso de usos no lucrativos, la edificabilidad vendrá dada por aplicación de la norma correspondiente.
3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

4.16. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

4.17. ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las Edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.
- La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.
- El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

En cualquier caso, se someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la LSCM de la Comunidad de Madrid (artículos 53 y 54).

4.18. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Parcial. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

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

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

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

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

Los Proyectos de Urbanización contendrán como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene por objetivo general garantizar el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Los aspectos ambientales que deben ser atendidos por el Proyecto de Urbanización están recogidos en el Estudio de Vigilancia Ambiental del Plan de Sectorización previo del presente ámbito.

No obstante, se proponen algunas medidas de carácter general que garanticen el objetivo citado anteriormente, y que se tendrán presentes para la elaboración de dicho programa:

- Se realizará un especial seguimiento de los aspectos ambientales señalados en los informes, tanto de Análisis Previo como en el Definitivo, emitidos por la Consejería de Medio Ambiente para el Plan de Sectorización.
- El aseguramiento del cumplimiento de los Decretos 170/98, de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento y 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, vendrá determinado por los condicionantes que se establecen en el informe definitivo emitido por la Consejería de Medio Ambiente para el Plan de Sectorización.
- Se garantizará igualmente que los condicionantes establecidos por el Plan de Sectorización con relación a las infraestructuras y servicios, contemplados en los epígrafes 3.6.9. y siguientes del presente Plan Parcial, estarán recogidos en el Proyecto de Urbanización.
- Se establecerá un control de los certificados de vertido de los inertes generados como consecuencia de las obras de edificación, construcción y demolición que se lleven a cabo.
- Igualmente se establecerán las medidas relativas al replanteo de obras, la comprobación de la ubicación del parque de maquinaria, las medidas de protección de vegetación, el tratamiento de la tierra vegetal, la tipología de especies a emplear en jardinería, restauración de terrenos y comprobación de niveles de ruido de las obras.

Las obras de urbanización deberán ser plenamente conformes con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

Asimismo, las obras de urbanización, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), deberán respetar las superficies limitadoras establecidas en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.19. 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.

4.20. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto o 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 como desarrollo de la delimitación de las manzanas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

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

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

4.21. NORMAS GENERALES

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del PGOUM que regulen aspectos ambientales.

4.22. TRATAMIENTO DE VERTEDEROS Y PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

Deberán llevarse a cabo todas las medidas de carácter preventivo/corrector recogidas en los estudios adicionales para el tratamiento de vertederos, con antelación al sellado de los mismos, en relación con la red de control y seguimiento de la calidad de aguas subterráneas: ubicación de puntos, características constructivas de los mismos y periodicidades de muestreo y parámetros a determinar en las analíticas que se realicen a las muestras.

El proyecto de urbanización del parque deberá adoptar las condiciones de diseño establecidas por dicho estudio en materia de operaciones de sellado de vertederos y control de aguas subterráneas, que figuran descritas en el epígrafe 3.7.3. de la Memoria Justificativa y en el *Anexo VII Estudios adicionales para la definición del tratamiento de vertederos*.

Se deberá proceder al correcto sellado de los pozos del ámbito.

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

4.23. PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO

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

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

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

Para ello el proyecto contemplará la restauración de los cauces, en especial del arroyo Valdebebas, incluyendo el tratamiento de la ribera de los arroyos para recuperar la vegetación potencial.

4.24. ZONAS VERDES

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

El Plan Especial que ordene el Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este deberá recoger un proyecto de reforestación y ajardinamiento para el mismo. Dicho proyecto contendrá los siguientes aspectos:

- Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.
- Con el fin de aumentar la diversidad de fauna, se emplearán, entre otras, especies vegetales autóctonas que ofrezcan recursos tróficos y refugio a la fauna autóctona.
- Asimismo se contemplará la creación de charcas y lagos en el parque, ya que potenciarán el asentamiento de diversas especies de vertebrados (anfibios, peces y reptiles) que incrementarán la diversidad faunística.
- El proyecto de ajardinamiento deberá contemplar el emplazamiento preferente de los pies afectados por las obras y que se consideren objeto de trasplante.
- Todas aquellas medidas adoptadas con carácter genérico por la normativa del Plan Parcial.

4.25. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se recogen como obligatorias por el Plan Parcial las prescripciones que derivan de los estudios acústicos realizados (*Anexo VIII Estudio Acústico y de Tráfico Interior*) que se consignan a continuación, manteniendo su propia nomenclatura:

En este sentido, deberá llevarse a cabo la implantación de la totalidad de las medidas correctoras recogidas en el estudio acústico, especialmente las recogidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de julio de 2004:

- a) Se utilizará pavimento drenante, sujeto al mantenimiento y renovación que sea necesario, en la totalidad de los tramos del viario que hayan sido objeto de modelización, desde el que se representa con el número 4 hasta el que se representa con el número 42 en el diagrama de la red viaria aportado en la documentación del Plan Parcial.
- b) Se adoptará la distribución asimétrica del bulevar correspondiente a los tramos 18,19, 21, 30 y 36, correspondientes a la zona de usos mixtos residencial/terciario. En las zonas 161, 163 y 165 se dispondrá el retranqueo de las plantas superiores.
- c) En las fachadas más expuestas de las zonas 93, 118 y 183, como medida de protección suplementaria se incrementará en 5 dB(A) la capacidad de aislamiento de las mismas sobre lo previsto en las zonas menos críticas. Asimismo, se dispondrán sistemas de ventilación y acondicionamiento en las habitaciones colindantes a estas fachadas para conseguir que no sea imprescindible su apertura.
- d) Sólo podrán tener carácter de zona verde de tipo "*estancia*" aquellas que cumplan con las condiciones de las áreas de sensibilidad acústica Tipo II según lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Por tanto, las zonas verdes previstas colindantes con el Eje Aeropuerto y con la Radial 2 no podrán tener el citado carácter.

Manteniéndose las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de Julio de 2004 y actualizándolo sobre la base de las modificaciones posteriores a la emisión del mismo; se han detectado, zonas puntuales en las que el tráfico soportado por el viario interior, de acuerdo con las predicciones aportadas, podría generar ligeras afecciones acústicas. Para corregir dichas afecciones, se han propuesto una serie de medidas correctoras que resumimos a continuación:

ASFALTO SILENCIOSO

- M. C. 1- Los materiales que conformen el trazado de los tramos 6, 7 y 8 de la calle 1 y la glorieta que regula el cruce de esta vía con la calle 6 del viario interior, deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
- M. C. 2- Ídem para los tramos 8 al 12 de la calle 3 del viario interior y las glorietas intermedias.
- M. C. 3- Ídem para los tramos 2 al 7 de la calle 4 del viario interior y la glorieta que regula el cruce de esta vía con la calle 7B.
- M. C. 4- Ídem para los tramos 3 y 4 de la calle 2 del viario interior.
- M. C. 5- Ídem para los tramos 2 y 3 de la calle 18 y el tramo 4 de la calle 16 del viario interior.

MEDIDAS EN LA EDIFICACIÓN

- M. C. 6- Cuando las alineaciones de la edificación hacia la calle 1 de las zonas 10, 139, 142, 143, 144, 145, 146 y 150 superen la zona de afección señalada en el plano de zonificación acústica (Plano 5), sus estancias más sensibles al ruido (dormitorios) deberán orientarse preferentemente hacia otras fachadas. En caso contrario, deberán contar con los sistemas de acondicionamiento de aire que hagan innecesaria la apertura de sus ventanas, de modo que el aislamiento compuesto a ruido aéreo de

sus cerramientos pueda superar en todo momento los 20 dBA necesarios para que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Artículo 15 de la Ordenanza Municipal), establecidos en 35 dBA durante el período Día y 30 dBA durante los períodos Intermedios y Noche. En todo caso este aislamiento será siempre superior por aplicación de la normativa vigente y prevista de calidad de la edificación, el Artículo 13 de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88). Aún está sin aprobar el Documento Básico HR – Protección frente al Ruido, del nuevo Código Técnico de la Edificación (RD314/2006).

El borrador de dicho documento establece unos aislamientos mínimos en función del uso de los recintos y del nivel exterior, valorado mediante el indicador Ld de la Ley 37/2003 del Ruido. Este indicador no coincide con ninguno de los establecidos en la Ordenanza Municipal, y calculados en este estudio acústico.

Según los resultados obtenidos en este estudio, no se prevén niveles en fachada superiores a los 60 dBA Día, por lo que, según dicho borrador, los aislamientos mínimos exigidos serían inferiores a los 31 dBA, sin olvidar la salvedad hecha de la diferencia en el indicador.

- M. C. 7- Ídem para las edificaciones de la zona 167 respecto de la calle 4 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).
- M. C. 8- Ídem para las edificaciones de la zona 168 y 169 respecto de la calle 4 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 9- Ídem para las edificaciones de las zonas 118 y 158 respecto de la calle 2 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 10- Ídem para las edificaciones de las zonas 120, 127 y 161 respecto de la calle 3 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 11- Ídem para las edificaciones de las zonas 125 y 126 respecto de la calle 3 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).
- M. C. 12- Ídem para las edificaciones de la zona 128 respecto de la calle 3 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).
- M. C. 13 - Ídem para las edificaciones de la zona 163 respecto de la calle 3 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 20 dBA).
- M. C. 14 - Ídem para las edificaciones de la zona 158 respecto de la calle 16 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 15- Ídem para las edificaciones de las zonas 121 y 123 respecto de la calle 18 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).

Adicionalmente, allí dónde la tipología edificatoria final lo permita, se recomienda no disponer de balcones hacia estas alineaciones ruidosas, debido tanto al exceso de ruido previsto en ellos en las horas coincidentes con mayor tráfico, como al efecto amplificador de dicho ruido que dichos elementos pueden ocasionar sobre la fachada.

4.26. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

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

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa y los derivados del estudio específico, que se incluye como Anexo al Plan Parcial.

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

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

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

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

4.27. PROTECCIÓN DEL SUELO

Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras, procedan o no de los vertederos, deberán quedar en el interior del ámbito del Plan Parcial, salvo excepciones debidamente justificadas.

Los sobrantes de tierras aptas para compactar se deberán destinar a la conformación topográfica de la Casa de Campo del Este-Parque de Valdebebas a fin de disminuir la incidencia de los taludes de los vertederos en la configuración del ámbito.

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

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

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

Se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado.

4.28. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes con fecha 9 de abril de 2003:

“... siempre y cuando se lleven a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimientos de tierra en dichos ámbitos”.

4.29. PROTECCIÓN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS

La propuesta de trazado de las vías pecuarias se refleja en los planos de la ordenación del ámbito calificándose como “Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, Uso Vías Pecuarias” en virtud del Informe emitido por la Dirección General de Agricultura al Plan de Sectorización. La solución de conexión en el noreste del ámbito viene dibujada en el plano *O.1 Calificación, Hoja 4*.

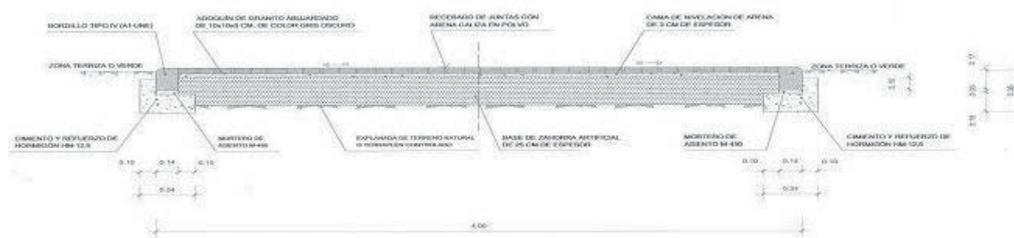
El tratamiento que se realice sobre las vías pecuarias debe ser no asfáltico. El tratamiento que se dará a los cruces con las Redes Generales se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Igualmente, y atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y la señalización claramente visible de sus límites.

Las vías pecuarias del ámbito serán acondicionadas como espacios singulares lineales constituidos por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granitos, pizarras, o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura y se les aplicará al menos 7 riegos en el primer año de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el período estival. Las especies prioritarias a emplear serán el almendro y el olivo.

Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

El cruce de las vías pecuarias con la red viaria se realizará en rotonda, y en paso subterráneo con la R-2

El tratamiento llevado a cabo por el Proyecto de Urbanización deberá obtener el visto bueno de la Dirección General de Agricultura.



DETALLE DE PASEO INCORPORADO A VÍA PECUARIA (Cotas en metros)

4.30. ENERGÍAS RENOVABLES

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

4.31. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Tras la firma del correspondiente convenio, Unión Fenosa ha quedado como única empresa distribuidora de energía eléctrica en el ámbito sujeta a la regulación establecida por el Real Decreto 1955/2000 sobre actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La red de energía eléctrica de distribución interior prevista será subterránea. La red de transporte, a su paso por el Parque, para la cual el PGOUM prevé un pasillo eléctrico, deberá soterrarse.

Los centros de transformación y de reflexión se localizarán bajo rasante, en las parcelas destinadas a tal efecto, o, en su caso, dentro de las parcelas privadas integradas en la edificación.

La subestación eléctrica se sitúa en la manzana M-195, al Este del ámbito.

La subestación eléctrica contará con los perímetros de protección que eviten la exposición de la población a las radiaciones electromagnéticas generadas por dicha infraestructura.

Con relación al diseño de ésta, y con objeto de evitar posibles derrames de aceites, la subestación eléctrica habrá de construirse estanca.

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

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

4.32. CONDICIONES GENERALES

Para delimitar el sentido y contenido de aspectos, referidos a obras, edificación u otras materias, se ceñirán en todo a interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.32.1. OBRAS E INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.32.2. CONDICIONES DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM, en su Capítulo 6.5.

4.32.3. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Determina las partes de la parcela susceptibles de ser ocupadas por la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación.

Con carácter general, la posición de la edificación queda limitada por:

- Retranqueos de diez (10) metros a parcelas de diferente uso cualificado, con la excepción de la red viaria.
- Retranqueos de diez (10) metros en linderos a zonas verdes y espacios libres, con la excepción de aquellos situadas en las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes, cuya distancia se establece en tres (3) metros.

Las distancias señaladas en los párrafos anteriores tienen carácter de mínimos, pudiendo ello suponer unos retranqueos mayores por la aplicación concurrente de las condiciones particulares establecidas en las diferentes zonas de ordenanza.

Complementariamente, las distancias señaladas en los párrafos anteriores no serán de aplicación en los casos de adosamiento de la edificación a linderos en los términos señalados en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y en el artículo 4.34.2 de las presentes.

4.32.4. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE DE PISO

Para la altura de piso y altura libre de piso, se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.32.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Ningún obstáculo, incluidos cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), podrá sobrepasar, en altura, las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

En particular, la cota máxima de las edificaciones, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.02 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial. En esta definición se incluyen además expresamente cualquier elemento definido en los art. 6.6.5 y 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, especialmente elementos auxiliares como:

- a) Los conductos y chimeneas así como las antenas de los sistemas de telecomunicaciones
- b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de los edificios

Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Cada parcela tendrá una servidumbre por eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura como consecuencia de la limitación de altura recogida en el plano O.02 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario futuro, así como en el plano 4.5 del Anexo V Estudio Aeronáutico

4.32.6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RESPECTO DE HUMOS Y REFUGIOS DE AVES EN LIBERTAD

Las instalaciones previstas en el Plan Parcial no podrán emitir humo, polvo o niebla que interfieran en la navegación aérea.

En este sentido, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá establecer servidumbres aeronáuticas con respecto de aquellas instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves en las proximidades de los aeródromos, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

4.32.7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RESPECTO DE EMISORES O DISPOSITIVOS RADIOELÉCTRICOS

Se imponen las servidumbres siguientes:

- a) En el ámbito de la Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas será necesario el consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, aun cuando cumpla con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como cualquier

dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

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

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

4.33. CONDICIONES ESTÉTICAS POR USOS Y TIPOLOGÍAS

Las siguientes condiciones se consideran orientativas. Si son vinculantes las condiciones estéticas del PGOUM, recogidas en el capítulo 6.10. de las Normas Urbanísticas.

A. USO RESIDENCIAL

FACHADAS:

No se fijan condiciones para la composición general de las fachadas, para el tamaño y proporción de los huecos y macizos, quedando libres al buen criterio del proyectista.

COLOR:

Los materiales de fachadas deberán ser de colores claros en la gama del blanco-gris-crema-beige-siena-marrón claro, en una proporción de al menos el 80 % de la superficie, quedando el 20 % restante a libre elección.

Materiales:

Se aceptará cualquier material de calidad conocida y comprobada (ladrillo, prefabricados de hormigón (salvo bloques), morteros monocapa, aplacados de piedra, etc.), rechazándose los que requieran un mantenimiento periódico posterior (enfoscados pintados, etc.).

CARPINTERÍAS:

Las carpinterías exteriores podrán ser de color blanco, gris, marrón, verde oscuro, o granate o, si fueran de aluminio, anodizadas en su color natural o bronce.

Las ventanas serán batientes u oscilo-batientes, de apertura hacia el interior de los locales. Las puertas-ventanas de salida a terrazas sí podrán ser correderas.

PERSIANAS:

El color de las persianas será uno de los que se permite para las carpinterías o uno de los incluidos en la gama señalada para los paramentos.

VIDRIOS:

Los vidrios de las carpinterías exteriores serán transparentes o con protección solar, prohibiéndose los tintados o reflectantes. El acristalamiento tendrá el espesor suficiente para garantizar la atenuación acústica exigida. El despiece de las carpinterías y la apertura de las ventanas permitirán el perfecto mantenimiento y limpieza de los vidrios desde el interior de la vivienda.

TERRAZAS:

Las terrazas podrán ir cerradas por petos de fábrica o por barandillas. En este último caso el canto de la losa de la terraza no podrá superar los 20 cm. Las barandillas podrán ser de acero lacado, madera y/o vidrio pero no de aluminio.

MIRADORES:

Se autoriza la colocación de miradores acristalados cerrados, aislados o agrupados en vertical a lo largo de varias plantas siempre que estén acristalados de suelo a techo, en todo su perímetro. El canto de la losa del mirador no podrá superar los 20 cm de espesor. Los capialzados de las persianas serán interiores, no pudiendo sobresalir con respecto a los planos acristalados.

TENDEDEROS:

Se podrán disponer tendedores en las fachadas siempre que se incorporen los elementos adecuados (vidrios translúcidos, celosías, etc.) que eviten la visión de su contenido desde el exterior.

TOLDOS:

Los toldos que se dispongan serán preferentemente idénticos en toda la promoción de viviendas. Los toldos estarán colocados de tal manera que cuando se encuentren recogidos no sobresalgan del perímetro de la edificación.

INSTALACIONES:

No se admiten tuberías vistas superpuestas a los planos de fachada. Las acometidas de gas a las viviendas se dispondrán en canaletas registrables y ventiladas, integradas en el diseño general de la fachada. Las bajantes quedarán ocultas en toda su longitud en el interior de las edificaciones.

Con respecto a las máquinas climatizadoras se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU).

CUBIERTAS:

Las cubiertas se ordenarán como si se tratara de una fachada más de tal manera que no desentonen con el resto de la edificación.

Las cubiertas de los edificios de viviendas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de 40º. Para estas últimas se permite utilizar cualquier material de calidad que no requiera una conservación o sustitución periódica (impermeabilizaciones asfálticas, etc.).

Se cuidarán especialmente las vistas que, desde el espacio público y desde las construcciones cercanas más elevadas, se puedan tener sobre los elementos de las cubiertas. En este sentido, se tendrán que emplear petos -integrados en la composición general de las fachadas- o celosías para ocultar las maquinarias e instalaciones alojadas sobre las cubiertas. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto básico.

LOCALES COMERCIALES:

En el caso de que el proyecto general del edificio contemple el diseño de la fachada en planta baja comercial, el adjudicatario del local tendrá que respetar los huecos propuestos y estará obligado a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.

Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja el adjudicatario del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda quedando libre para elegir composición y materiales.

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

El tratamiento de la parcela (urbanización, jardinería) y de los elementos que en ella se dispongan (cerramientos, construcciones auxiliares, etc.) deberá corresponderse con la calidad y diseño del edificio principal que acoge.

El proyecto de ejecución deberá detallar la topografía resultante de los movimientos de tierras, el aspecto de los elementos construidos (vallas, garitas, piscinas, etc.) y todos los elementos de la jardinería (praderas, tapizantes, plantas arbustivas y árboles).

A tal efecto se recomienda que el paisajismo de los espacios libres sea responsabilidad de un técnico competente que tenga la capacidad de proponer un modelado expresivo del terreno, de elegir las especies vegetales y los materiales de la urbanización más adecuados.

Los cerramientos de la parcela no podrán exceder 2,20 m de altura. El zócalo no podrá tener una altura superior a 0,90 m, estará constituido por un muro macizo con un mínimo de 25 cm de espesor y será de un material que no necesite mantenimiento posterior.

Sobre él zócalo se podrán disponer vallados constituidos por elementos de cerrajería pintada al horno o por piezas de madera tratada. Se prohíben los cerramientos de malla.

En el caso de existir promociones con cerramientos en planta baja todos ellos serán del mismo modelo y color.

B. USO TERCIARIO-COMERCIAL

B1. EDIFICIOS DE OFICINAS Y HOTELES:

FACHADAS Y CUBIERTAS:

Se estimulará una arquitectura de calidad y representativa. Todas las fachadas del edificio serán de la misma calidad constructiva no existiendo paramentos que desmerezcan al conjunto.

Los alzados y detalles de las fachadas y medianerías, incluidos en el proyecto de ejecución, reflejarán la totalidad de los elementos que se van a instalar sobre ellas o sobre la cubierta. Las instalaciones sobre la cubierta quedarán ocultas a la visión desde la vía pública mediante la utilización de cuerpos ciegos o celosías que las envuelvan a excepción de aquellas en las que las instalaciones formen parte del propio proyecto.

Se recomienda que las fachadas incorporen partes ciegas y partes transparentes, de tal manera que su visión desde el exterior no sea la de un plano homogéneo de vidrio de un solo color. En este supuesto las partes opacas pueden ser de cualquier material de calidad comprobada y que no requiera mantenimiento periódico posterior a su instalación.

Los vidrios no serán de espejo aunque podrán tener un cierto grado de reflexión.

PARQUE EMPRESARIAL:

Para los proyectos que consideren la construcción de varios edificios de oficinas formando un conjunto o parque empresarial se exigirá para la totalidad de la actuación una unidad y homogeneidad de la arquitectura, no aceptándose propuestas con volumetrías o materiales disonantes entre sí.

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

El tratamiento de la parcela (urbanización, jardinería) y de los elementos que en ella se dispongan (cerramientos, construcciones auxiliares, etc.) deberá corresponderse con la calidad y diseño del edificio principal que acoge.

El proyecto de ejecución deberá detallar la topografía resultante de los movimientos de tierras, el aspecto de los elementos construidos (vallas, garitas, piscinas, etc.) y todos los elementos de la jardinería (praderas, tapizantes, plantas arbustivas y árboles).

A tal efecto se recomienda que el paisajismo de los espacios libres sea responsabilidad de un técnico competente que tenga la capacidad de proponer un modelado expresivo del terreno, de elegir las especies vegetales y los materiales de la urbanización más adecuados.

Los cerramientos de la parcela no podrán exceder 2,20 m de altura. El zócalo no podrá tener una altura superior a 0,30 m, estará constituido por un muro macizo con un mínimo de 25 cm de espesor y será de un material que no necesite mantenimiento posterior.

Sobre él zócalo se podrán disponer vallados constituidos por elementos de cerrajería pintada al horno, por piezas de madera tratada o vidrios. Se prohíben los cerramientos de malla de simple torsión.

RÓTULOS:

Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas, pero sí adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones.

Se autoriza la construcción de elementos que enlacen dos o más edificios dentro de la misma parcela tales como pérgolas, marquesinas, pasarelas, etc. y dentro del sólido capaz definido dentro de la parcela, esto es, dentro del área de movimiento.

B2-EDIFICIOS PARA EL COMERCIO Y OCIO**CALIDAD DEL CONJUNTO: EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

Los edificios del comercio tienen una presencia notable en el paisaje urbano. Por tal motivo se exigirá que la documentación gráfica del proyecto refleje todos los elementos de la intervención: edificios, edificaciones auxiliares, urbanización, jardinería, rótulos, mástiles, estructuras ligeras, mobiliario urbano, etc., de tal manera que se pueda valorar, en su conjunto, la calidad de las piezas construidas y de los espacios libres.

Especialmente en el caso del gran comercio (grandes superficies) se exigirá que todos los volúmenes edificados, las fachadas y las cubiertas tengan un tratamiento de calidad.

Los paramentos exteriores de los edificios serán de materiales que no requieran un mantenimiento periódico.

El tratamiento de los espacios libres de la parcela tendrá que resolverse con una urbanización de calidad. En el caso de existir viario interior o áreas de aparcamiento, se emplearán materiales diferentes para cada uno de los usos: bandas de aparcamiento, calzadas, aceras, etc. En el ámbito de las áreas de aparcamiento se plantarán árboles de primera magnitud con una densidad mínima de un árbol cada 90 m².

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN**4.34. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN**

Se regulan a continuación las condiciones generales que deben regir la parcelación propuesta en el Proyecto de Reparcelación:

4.34.1. EDIFICABILIDAD RESULTANTE

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma ordenanza de uso podrá distribuirse directamente a través del Proyecto de Parcelación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

4.34.2. POSICIONAMIENTO SOBRE LINDEROS LATERALES

Las condiciones de posicionamiento sobre linderos laterales serán:

- 1º. Las que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes con los criterios establecidos en el artículo 6.3.13.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- 2º. En parcelas para las que el Proyecto de Reparcelación defina condiciones específicas de posicionamiento de la edificación sobre alguno de sus linderos laterales, se aplicarán los siguientes criterios para los linderos afectados:
 - Si hay acuerdo entre propietarios sobre las condiciones de posición de la edificación, se aplicará lo especificado en el punto 1º.
 - En caso de no existir acuerdo, cualquier propietario podrá, unilateralmente y sin justificación previa, ubicar la edificación sobre el lindero afectado por el Proyecto de Reparcelación con un fondo máximo de adosamiento de 24 metros, medidos desde la alineación, con independencia de los usos de las parcelas involucradas.

Para parcelas cuyo coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta sea superior a 3,50 m²e/m²s, no se establece fondo edificable. Esta misma condición será de aplicación a parcelas con linderos laterales colindantes con las anteriores.

Las medianerías deberán tener en cualquier caso tratamiento de fachada terminada.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO**4.35. CONDICIONES GENERALES**

1. En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido del PGOUM con las mayores precisiones establecidas en estas Normas. Se estará, en cuanto a definiciones y resto de consideraciones, a lo previsto en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en cualificado, compatible y prohibido. Se consideran prohibidos y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de cada Zona de Ordenanza. Esta clasificación desarrolla la clasificación de usos del PGOUM en el Capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas. Su definición precisa es la recogida en el artículo 7.2.3. de las mismas. A los efectos de las condiciones generales de los usos compatibles se estará a lo prescrito en la sección segunda, artículos 7.2.7. y 7.2.8.
En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada uso.

4.36. USOS PORMENORIZADOS

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

- Residencial colectiva
- Residencial para viviendas públicas (V.I.S.)
- Servicios terciarios
- Dotacional deportivo privado
- Dotacional privado
- Equipamientos y dotaciones no deportivas
- Espacios libres, parques y jardines
- Red viaria
- Servicios infraestructurales
- Vías pecuarias

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en este epígrafe, deberán entenderse como aparecen definidos en el *Título 7 Régimen de los usos* de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Asimismo, y conforme al artículo 36 de la LSCM, se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes infraestructurales, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Red Supramunicipal, Red General y Red Local. Asimismo, desde el punto de vista funcional, se distinguen los siguientes sistemas de redes:

REDES DE INFRAESTRUCTURAS	RED DE COMUNICACIONES
	RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES
	RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS
REDES DE EQUIPAMIENTOS	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
RED DE SERVICIOS	RED DE SERVICIOS URBANOS
	RED DE VIVIENDAS PUBLICAS

4.36.1. USO RESIDENCIAL

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Clase vivienda: se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.1. y siguientes del Capítulo 7.3. del Título 7 del PGOUM.

- b) Clase residencia comunitaria: se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.1. y 7.3.11. del Capítulo 7.3. del título 7 del PGOUM.

4.36.2. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes – aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Aparcamiento público (Pb)
 - b) Aparcamiento privado (Pv)
 - c) Aparcamiento mixto (Pb+Pv)

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.5.1. y siguientes del Capítulo 7.5. del Título 7 del PGOUM, al cumplimiento de los estándares legales mínimos y a las siguientes condiciones:

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por la LSCM o el planeamiento general serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.
2. Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.
3. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante en los espacios libres deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento, alcorques y arbolado.
4. Como regla general, sin perjuicio de condiciones más específicas, es de obligado cumplimiento en zonas dedicadas a usos distintos de las redes públicas el estándar de la LSCM de la Comunidad de Madrid de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, redondeado al alza.

4.36.3. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.
2. Desde el punto de vista urbanístico y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Oficinas
 - b) Hospedaje
 - c) Comercial
 - d) Terciario recreativo
 - e) Otros servicios terciarios

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.6.1. y siguientes del Capítulo 7.6. del Título 7 del PGOUM.

3. Se incluye expresamente el uso Grandes Superficies Comerciales, atendiendo a la definición y determinaciones contenidas en el artículo 7.6.7. apartado 3 del PGOUM.

Las Grandes Superficies Comerciales que por su superficie no tengan la consideración de Gran Establecimiento no estarán sometidas al procedimiento de Plan Especial regulado en el Título 5 de las Normas del PGOUM, en lo referente a la concesión de licencias del uso propiamente dicho, según las determinaciones contenidas en el artículo 7.6.7. apartado 5 de dichas Normas.

4.36.4. USO DOTACIONAL PRIVADO

DEFINICIÓN:

1. El uso dotacional privado corresponde a la provisión de servicios singulares a la colectividad por instituciones o agentes privados. A efectos del presente plan parcial, sólo se pormenorizan de forma específica las siguientes ordenanzas de uso:
 - Deportivo privado
 - Dotacional privado (Estaciones de Servicio, Centros de Transformación, Centros de Reflexión, Subestación Eléctrica y Estación de Regulación y Medida de gas)

4.36.5. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
 - a) Zonas verdes
 - b) Deportivo
 - c) Equipamiento
 - d) Servicios públicos
 - e) Servicios de la Administración Pública

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.7.1. del Capítulo 7.7, y Capítulo 7.12. del Título 7 del PGOUM.

4.36.6. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Abastecimiento de agua
 - b) Saneamiento
 - c) Telefonía
 - d) Residuos sólidos
 - e) Otros servicios infraestructurales

Para todos ellos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.13.1. y siguientes del Capítulo 7.13. del Título 7 del PGOUM.

4.36.7. USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.
2. Para su clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 7.14.1. y siguientes del Capítulo 7.14. del Título 7. del PGOUM.

4.36.8. USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE FERROVIARIO

DEFINICIÓN:

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.
2. El sistema ferroviario comprende:
 - a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b) La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación de ferrocarril.
 - c) La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas Normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

Para su aplicación y resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15. del Título 7, artículos del 7.15.1. al 7.15.16. del PGOUM.

4.36.9. USO VÍAS PECUARIAS

DEFINICIÓN:

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

Aplicación:

- El tratamiento que se realizará sobre las vías pecuarias será no asfáltico. Las vías pecuarias del ámbito serán acondicionadas como parques lineales constituido por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granito, pizarras o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura, y se les aplicará al menos 7 riegos en el primer año de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el periodo estival. Las especies prioritarias a utilizar serán el almendro, olivo, árbol del paraíso, etc. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.
- Todos los instrumentos de desarrollo del ámbito y subámbitos serán remitidos a la Dirección General de Agricultura para que emita el preceptivo informe en materia de Vías pecuarias

TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.37. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del PGOUM. Para ello, se establece como norma zonal de referencia la correspondiente a la *Zona 5: Edificación en bloques abiertos* del PGOUM.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

4.38. OBRAS ADMISIBLES

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación contempladas en las Secciones segunda y tercera del Título I del PGOUM y la presente Normativa.
2. Se permiten las obras de edificación en las clases recogidas en el artículo 1.4.7. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
3. En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de la Zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas y del PGOUM.

4.39. DEFINICION DE ZONAS

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las zonas o manzanas reguladas en el artículo 4.11 de las presentes Normas Urbanísticas, delimitadas en el plano *O.1 Calificación*.

A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará a lo regulado en el artículo 6.10.20. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.



4.40. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En el presente Plan Parcial se delimitan tres ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, de manera específica, que son:

- Ampliación Recintos FERIALES
- Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

Asimismo, ante la posibilidad de que sean presentados proyectos singulares en determinadas manzanas o parcelas estratégicas, se posibilita la modificación de las condiciones urbanísticas de dichas manzanas mediante la redacción de Planes Especiales.

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

Los tres ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a los ámbitos delimitados, con las condiciones particulares de desarrollo.

PLAN ESPECIAL “AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES”

Localización plano nº:	O.3
Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	500.000 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Red General de Equipamiento Social. Recinto Ferial.
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,5
Edificabilidad máxima:	250.000 m ²
Usos compatibles:	Según NN.UU. del PGOUM (Título 7, capítulo 7).
Usos prohibidos:	A definir por el Plan Especial
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	A definir por el Plan Especial

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

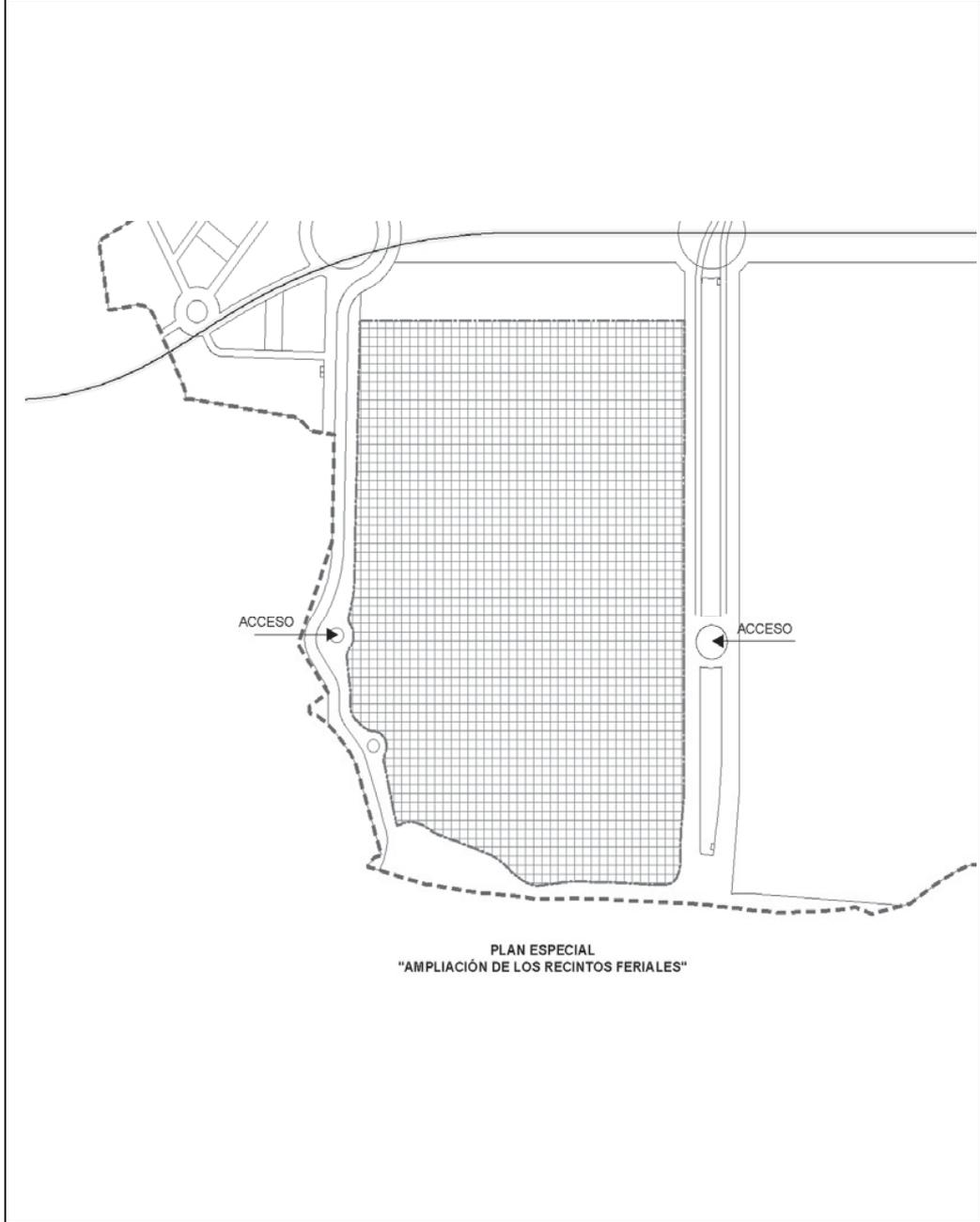
- Ordenar el desarrollo de la Ampliación de los Recintos FERIALES, definiendo el uso principal y los usos compatibles con el mismo, distribuyendo las superficies de éstos y disponiendo los volúmenes de edificación necesarios.
- Resolver el contenido de los espacios libres, en particular la relación entre espacios ajardinados o arbolados y espacios de movilidad, incluyendo los aparcamientos. Configurar la red de espacios libres en continuidad con el sistema de accesos.
- Plantear y resolver, en su caso, la conexión interna con los Recintos FERIALES existentes, sobre o bajo la autopista M-11, (antigua A-10) tanto para peatones como para un posible transporte de capacidad media.

OBSERVACIONES:

- Se obliga al traslado y trasplante de todos los pies arbóreos catalogados existentes afectados por la construcción a las zonas verdes resultantes.
- Se garantizará mediante la distancia adecuada a las edificaciones, que se cumpla lo dispuesto en el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, tanto en los niveles de inmisión y emisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K.
- Se deberán llevar a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimiento de tierra.
- La edificación respetará las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección establecidas en la Ley 25/88 de Carreteras y su correspondiente Reglamento

PLAN ESPECIAL "AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES"

Localización plano nº: O.3



PLAN ESPECIAL**“PARQUE DE VALDEBEBAS –CASA DE CAMPO DEL ESTE”**

Localización plano nº:	O.3
Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	4.795.064 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Zonas Verdes (art.7.8.1. PGOUM)
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	Según artículo 7.8.5. PGOUM
Edificabilidad máxima:	Según artículo 7.8.5. PGOUM
Usos compatibles:	Según artículo 7.8.5. PGOUM
Usos prohibidos:	Según PGOUM
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	Según PGOUM

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

- Se procurará la preservación de los cauces de los arroyos como corredores visuales, así como el paisaje de suaves colinas característico del ámbito.
- Se alcanzará una graduación en cuanto a intensidad de intervención paisajística, desde una zona con mayor grado de tratamiento en la parte más cercana a la zona urbana, hasta el interior del Parque con un tratamiento más natural a modo de parque forestal.
- Se utilizarán especies autóctonas para crear zonas de reforestación y praderas ricas en diversidad que potencien la creación de comunidades ecológicas complejas y una diversidad en el paisaje.
- Se creará un circuito de carril bici integrado en el paisaje, que sirva de conexión entre las zonas urbanas colindantes al parque.
- Se facilitará el acceso al parque a personas con minusvalías y problemas de movilidad

PLAN ESPECIAL**“PARQUE DE VALDEBEBAS –CASA DE CAMPO DEL ESTE”**

Localización plano nº:

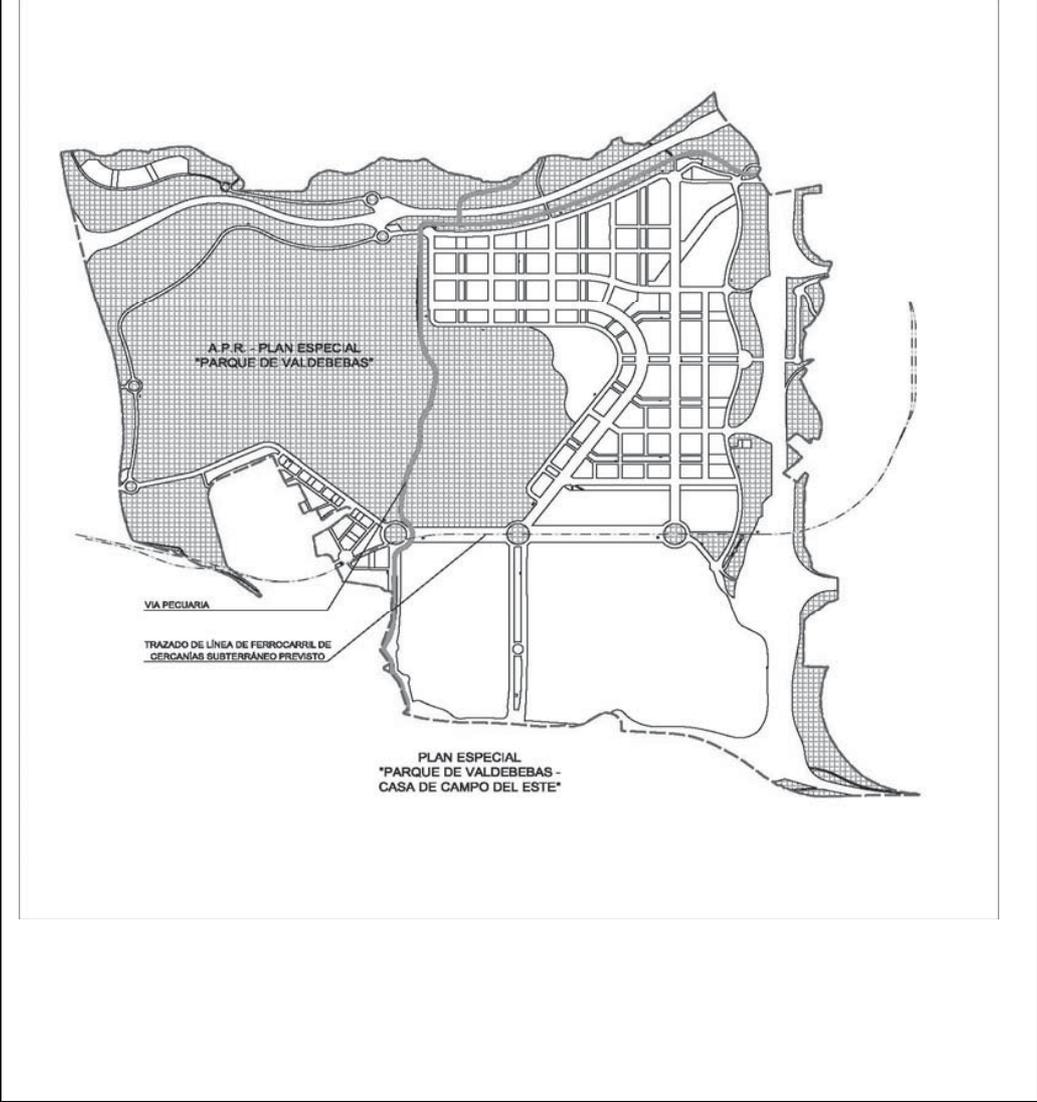
O.3

OBSERVACIONES:

- Se garantizará mediante la distancia adecuada a las instalaciones y edificaciones, que se cumpla lo dispuesto en el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, tanto en los niveles de inmisión y emisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K.
- Se deberán llevar a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimiento de tierra.
- El Plan Especial contemplará la situación de las líneas de transporte eléctrico para su correspondiente soterramiento.
- Se contemplarán las determinaciones sobre sellado de vertederos recogidas en el presente Plan Parcial y sus Anexos.
- Los viarios interiores y/o limítrofes con el Parque incluyen en algunos casos parte de la sección de sus espacios peatonales como paseos interiores al mismo. Su tratamiento por el Plan Especial lo tendrá en cuenta, y se podrán modificar de acuerdo con criterios justificados.
- Se incorporará el trazado de la vía pecuaria, con el tratamiento correspondiente de acuerdo con la presente normativa y la legislación vigente. El Plan Especial deberá remitirse al organismo competente para su informe favorable.
- Con objeto de completar los tres piezómetros que se requieren por vertedero como mínimo para el control de la contaminación de las aguas subterráneas, de acuerdo con los criterios del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, el Plan Especial del Parque deberá incluir la instalación de los siguientes:
 - . Uno, aguas arriba y otro aguas abajo en el vertedero A
 - . Dos, aguas abajo en el vertedero C
 - . Uno, aguas abajo en el vertedero D
- Se estará al cumplimiento de las estipulaciones de los art. 4.22 y 4.24 de las presentes Normas Urbanísticas.
- El Plan contemplará la implantación de los depósitos de agua reciclada para riego.
- Se requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se desarrollará un proyecto de reforestación y ajardinamiento que contendrá los aspectos especificados en el apartado 4.24 de estas Normas Urbanísticas.
- La urbanización se hará de forma que tenga en cuenta la del resto del ámbito.
- Se aportará, por parte de los propietarios, como contribución a la urbanización del Parque la cantidad de 90.151.816 euros, revisada aplicando el I.P.C. desde la fecha de aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización.
- El Parque absorberá preferentemente las posibles instalaciones a que pudiera dar lugar la implantación de las redes modales en el ámbito (cabeceras de líneas de metro, tranvías, etc.)

PLAN ESPECIAL
“PARQUE DE VALDEBEBAS –CASA DE CAMPO DEL ESTE”

Localización plano nº: O.3



PLAN ESPECIAL**“GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID”**

Localización plano nº:	O.3
Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	202.386 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales y Servicios de la Comunidad de Madrid: - Gran Equipamiento Administrativo - Intercambiador de Transportes
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	1,5
Edificabilidad máxima:	303.577 m ²
Usos compatibles:	Según NN.UU. del PGOUM (Título 7, capítulo 7).
Usos prohibidos:	A definir por el Plan Especial
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	A definir por el Plan Especial

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

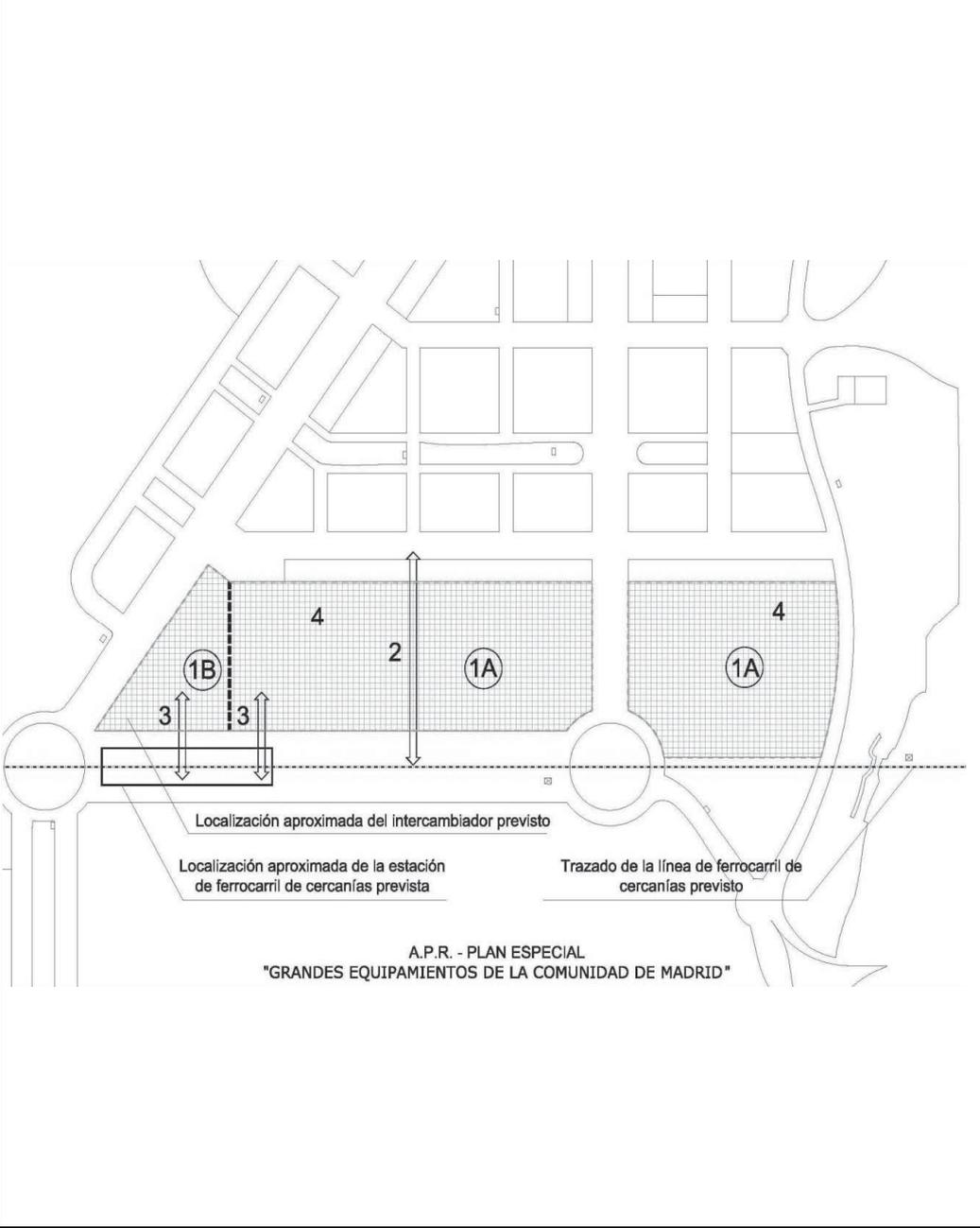
1. Ordenar el desarrollo del sector definiendo los usos en las ubicaciones de referencia indicadas en el plano adjunto (1A Gran Equipamiento Administrativo, 1B Intercambiador) y los usos compatibles con los mismos, distribuyendo las superficies de éstos y disponiendo los volúmenes de edificación necesarios.
2. Se recomienda la permeabilidad de la solución adoptada mediante conectores peatonales que den continuidad a la trama urbana colindante.
3. Garantizar el acceso directo desde la Estación de Cercanías tanto al Gran Equipamiento Administrativo como al Intercambiador.
4. Resolver el contenido de los espacios libres, en particular la relación entre espacios ajardinados o arbolados y espacios de movilidad, incluyendo los aparcamientos.

OBSERVACIONES:

- Se garantizará mediante la distancia adecuada a las edificaciones, que se cumpla lo dispuesto en el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, tanto en los niveles de inmisión y emisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K.
- Se requerirá informe de Aviación Civil (en cuanto a las alturas máximas de la edificación).
- Se deberán llevar a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimiento de tierras.
- La urbanización se hará de forma que tenga en cuenta la del resto del ámbito.

PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"

Localización plano nº: O.3



CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.41. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DEL USO RESIDENCIAL (RES)

Corresponde a tipos edificatorios colectivos en bloque abierto con alturas variables. Se propicia un grado de vinculación de la edificación sobre la alineación, permitiéndose la posibilidad de que llegue a configurar manzanas cerradas preferentemente con aberturas.

Uso cualificado: es el residencial, en régimen libre (VL) o con protección pública (VPP) según lo especificado en el plano *O.1 Calificación* y los cuadros de características incluidos en la Memoria Justificativa.

4.41.1. CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Se definen cinco grados de ordenanza:

- Grado RES-01: Se incluye en este grado el remate del Encinar de los Reyes y una manzana en el Barrio de Las Cárcavas. que marca la transición entre la edificación existente y el frente del Parque Forestal, constituido por una hilera de manzanas calificadas como RES-04. La parcelación o el posible proyecto unitario distribuirá la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro plantas más ático retranqueado.
- Grado RES-02: Configura una volumetría libre que favorece la variedad en la escena urbana, permitiéndose la edificación desde en bloque abierto hasta en manzana cerrada con viviendas en crujía simple o doble. Se regula, no obstante, la posición de la edificación en relación con la alineación oficial con objeto de configurar calles con fachadas sensiblemente alineadas con el viario que, complementariamente, liberen los fondos de las parcelas propiciando estructuras interiores complejas.
- Grado RES-03: Corresponde a manzanas destinadas a viviendas en régimen de protección pública (VPO). Similar al RES-02, forma manzanas sensiblemente cerradas con alta ocupación y edificabilidad.
- Grado RES-04: Incluye las manzanas destinadas a viviendas en régimen de precio tasado (VPT). Configura el cierre del Barrio de Las Cárcavas formando una secuencia de bloques compactos de cuatro alturas con alta ocupación y edificabilidad y con una limitada altura de cornisa, adecuadamente espaciados con objeto de permitir la visión lejana entre ellos. Existe una manzana asignada a este grado en el nuevo Barrio de Valdebebas (M-172) que se regirá por lo dispuesto para el grado RES-03.
- Grado RES-05: Se trata del grado más general de esta ordenanza. Basado en el grado RES-02, se diferencia de este en el régimen de usos, que en este caso es mixto, con usos cualificados terciarios además del residencial, situados en plantas inferiores o en soluciones volumétricas específicas.

4.41.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se fija en 2.000m² la dimensión de la parcela mínima para todos los grados excepto para el RES-04 en el que queda establecida en 1.000m².

Las parcelas resultantes tendrán formas sensiblemente regulares, preferentemente rectangulares cuando lo sea la manzana o zona originaria, siendo obligatorio que los linderos laterales sean siempre perpendiculares a alineación. Se fija un frente mínimo de alineación de catorce (14) metros.

4.41.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos aplicables en cada caso y una altura máxima de la misma, limitada por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *0.0.2 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario Futuro*. En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo rasante, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada zona, según la asignación parcela a parcela llevada a cabo por el Proyecto de Reparcelación.

Sobre el volumen así definido, se definen las siguientes normas básicas para la presente ordenanza:

ADOSAMIENTO A LINDEROS

Se definen los adosamientos a linderos laterales en el artículo 4.34.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

ÁTICOS

Se permiten áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros de la fachada principal respecto de los linderos laterales, y con una longitud mínima de tres (3) metros. En cualquier caso, se estará a lo regulado en el Capítulo 6.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

En el caso de adosamiento de la edificación a linderos, se aplicará lo establecido en el epígrafe 6.6.15.8.c) de las Normas Urbanísticas del PGOUM para la tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras, permitiéndose no retranquear los áticos a los linderos laterales.

TORREONES

Se permiten torreones regulados según lo especificado en el Capítulo 6.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

PATIOS ABIERTOS A FACHADA

Se permiten patios abiertos a fachada por encima de la planta primera, con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros de la fachada principal respecto de los linderos laterales, y con una longitud mínima de tres (3) metros.

SITUACIÓN DE LA PLANTA BAJA

Se estará a lo dispuesto en el epígrafe 6.6.15.b) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CHAFLANES

En parcelas de esquina, se permiten chaflanes dispuestos de manera perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente mínimo de cuatro (4) metros.

TRATAMIENTO DE MEDIANERAS AL DESCUBIERTO

En el caso de que por las condiciones de volumen determinadas por el presente Plan Parcial o como resultado de la aplicación de las anteriores condiciones quedaran medianeras al descubierto las mismas deberán tener el tratamiento de fachadas.

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA

No se establecen limitaciones a la longitud de las fachadas de los edificios.

4.41.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

La ocupación sobre rasante queda definida por el área de movimiento de la edificación según queda regulada en el artículo 4.32.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

La edificación bajo rasante, en las condiciones de uso previstas, podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Para las plantas bajo rasante, se estará, en todos los grados, a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.41.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Se establecen en valor absoluto, de acuerdo con el Cuadro de Edificabilidades, para cada manzana.

4.41.6. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Para las parcelas correspondientes a los Grados RES-2, RES-3 y RES-5, se dispone una línea de edificación vinculante a la alineación oficial en cada vía pública a la que tengan frente. Asimismo, se establece un mínimo de ocupación del 25% de dichas líneas de edificación vinculante.

En el caso de parcelas colindantes con usos cualificados distintos (excepto con la red viaria) se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros en todos los casos con la excepción de las manzanas colindantes con las zonas verdes y espacios libres situadas en Las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes cuya distancia se ha establecido en tres (3) metros.

Para las plantas bajo rasante, se estará, en todos los grados, a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela.

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación o, en caso de estar referida a la separación entre edificios que no guarden continuidad física, por la mayor de sus alturas de coronación.

Los volúmenes deberán estar separados una distancia H, pudiendo reducirse justificadamente hasta un valor no inferior a $2H/3$, respetando para las parcelas correspondientes a los Grados RES-2, RES-3 y RES-5 el valor mínimo de 20 m, y garantizándose, en cualquier caso, una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS MANZANAS CON FRENTE AL PARQUE URBANO

Para las manzanas M-106, M-108, M-110, M-112, M-114, M-116, M-125, M-126, M-127, M-128, M-177 y M-179, se delimita un área de movimiento de la edificación configurada como sigue:

- En las plantas baja y primera, no se limita el fondo máximo edificable.
- En las plantas segunda y siguientes, se definen fondos máximos edificables de treinta (30) metros desde la alineación a que dé frente en la calle C-07B (hacia el Parque Urbano) y de dieciséis (16) metros en el resto de alineaciones.

Asimismo, para las manzanas citadas, se establece para las plantas superiores a la primera un mínimo de ocupación de la alineaciones vinculantes del 75% en la calle C-03 y un máximo del 75% en la calle C-07B (frente al Parque Urbano).

Para lo no regulado en el presente artículo, será de aplicación lo establecido en el Artículo 8.5.6. Posición de la Edificación (N-2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.41.7. CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.02 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

En grado RES-04 se establece un número máximo de cuatro (4) plantas y una altura máxima de cornisa de doce metros y treinta centímetros (12,30 m), con las siguientes excepciones:

- La manzana M-172 se regulará por las condiciones aplicables al grado RES-03
- Para las manzanas M-149 y M-150, se establece una un número máximo de cinco (5) plantas y una altura máxima de cornisa de quince metros y treinta centímetros (15,30 m).

La parcelación o el posible proyecto unitario distribuirá la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro a cinco plantas, dependiendo de la manzana, más ático retranqueado.

4.41.8. CONDICIONES DE USO

USOS CUALIFICADOS:

- Uso residencial en régimen libre (VL) para los grados RES-01, RES-02 y RES-05, o en régimen de protección pública, para los grados RES-03 (Viviendas de Protección Oficial, VPO) y RES-04 (Viviendas de Precio Tasado, VPT).
- En el grado RES-05 se definen además dos usos cualificados con sus correspondientes edificabilidades especificadas en los Cuadros de Características de la Memoria Justificativa:
 - Terciario Oficinas: cuyo régimen de usos es el especificado para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 2.
 - Resto de Terciario: cuyo régimen de usos es el especificado para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 1, con la excepción del Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial.

Es obligatoria la disposición de la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios en las plantas inferiores, comenzando en la planta baja y hacia arriba, hasta agotar dicha edificabilidad. Se permite completar la planta en la que se agote la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios con edificabilidad correspondiente a usos residenciales.

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS:

- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

USOS COMPATIBLES COMPLEMENTARIOS:

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera..

USOS COMPATIBLES ALTERNATIVOS:

- Dotacional, en edificio exclusivo.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

Complementariamente, se establecen las siguientes condiciones de uso:

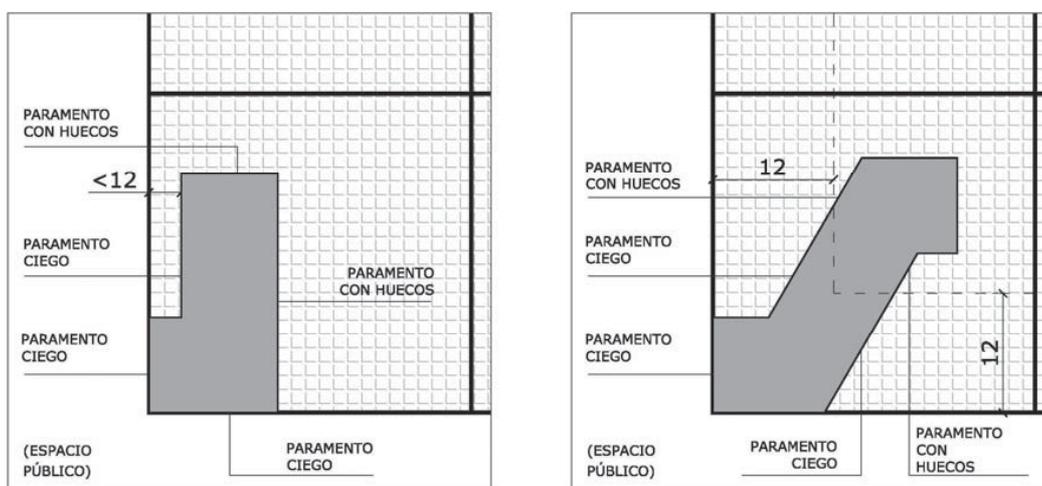
CONDICIONES DE ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas podrá sufrir ajustes siempre que ello no signifique alteración de las condiciones necesarias para la asignación de la unidad a los grados y niveles de protección pública, en su caso.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Se cumplirá siempre la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

En los Grados RES-2, RES-3 y RES-5, las viviendas situadas en planta baja no podrán tener huecos abiertos hacia el espacio público a menos de doce (12) metros de la alineación oficial, con la excepción de aquellos ubicados en paramentos perpendiculares a la misma.

**CONDICIONES DE UBICACIÓN DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA****CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD**

Son las previstas con carácter general en el planeamiento u ordenanzas municipales, y en las presentes normas con carácter general.

4.42. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DEL USO TERCIARIO (TER)

Corresponde a tipos edificatorios preferentemente en bloque abierto, con alturas variables.

Uso cualificado: terciario.

4.42.1. CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Se definen dos grados de ordenanza:

- TER-01: se incluyen en este grado dos parcelas situadas en el noreste del ámbito destinadas a albergar grandes superficies comerciales.
- TER-02: Configura bloques abiertos en parcelas de alta densidad formando frentes a lo largo de las grandes infraestructuras viarias que rodean el ámbito.

4.42.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se fijan las siguientes dimensiones para las parcelas mínimas:

Grado TER-01: 5.000 m²

Grado TER-02: 3.000 m²

Es obligatorio que los linderos laterales sean siempre perpendiculares a alineación.

4.42.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos aplicables en cada caso y una altura máxima de la misma, limitada por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *0.0.2 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario Futuro*.

En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo rasante, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada zona, según la asignación parcela a parcela llevada a cabo por el Proyecto de Reparcelación,

No se establecen limitaciones a la longitud de las fachadas de los edificios.

Se permiten remates singulares sobre cubierta, de acuerdo con el artículo 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4.42.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

La posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación, según queda regulada en el artículo 4.32.3 de las presentes Normas Urbanísticas, en grado 01 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 02.

La edificación bajo rasante, en las condiciones de uso previstas, podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Para las plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela.

4.42.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Se establecen en valor absoluto, de acuerdo con el Cuadro de Edificabilidades, para cada zona.

Los valores de edificabilidad de las manzanas M-166a y M-166c podrán ser modificados en el Proyecto de Reparcelación respetándose las siguientes condiciones:

- La suma de las edificabilidades de ambas manzanas, M-166a y M-166c, queda fijada en 145.794,00 m² edificables.
- Se establece un mínimo de 25.000,00 m² edificables en cada manzana.

4.42.6. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Como se ha indicado, la posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación en grado 01 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 02.

Para las plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela; para el resto de lo no regulado, se estará a lo previsto en el Capítulo 8.5. de las mismas normas sobre edificación en bloques abiertos.

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación o, en caso de estar referida a la separación entre edificios que no guarden continuidad física, por la mayor de sus alturas de coronación.

Los volúmenes dentro de una misma parcela deberán estar separados una distancia H, pudiendo reducirse justificadamente hasta un valor no inferior a 2H/3, respetando siempre el valor mínimo de 15 m y garantizándose en cualquier caso una correcta iluminación y asoleo de los edificios residenciales en su entorno.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Excepcionalmente, por sus especiales características de uso, la edificación en las Parcelas 166a y 166c podrá alcanzar la altura máxima permitida con independencia de la separación a linderos, establecida en un mínimo de diez (10) metros.

Para lo no regulado en el presente artículo, será de aplicación lo establecido en el Artículo 8.5.6. Posición de la Edificación (N-2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.42.7. CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies

limitadoras establecidas en el plano O.02 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.42.8. CONDICIONES DE USO

USO CUALIFICADO:

- Para el Grado 01, Uso de servicios terciarios en todas sus clases excepto Oficinas. Se define específicamente como uso cualificado el Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial, según lo regulado en el artículo 7.6.1.2.b) (Tercera) del PGOU.
- Para el Grado 02, Uso de servicios terciarios de oficinas.

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS:

- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

USOS COMPATIBLES COMPLEMENTARIOS:

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases, excepto Gran Superficie Comercial, hasta un 20% de la edificabilidad total, en plantas inferior a la baja, baja y superiores hasta agotar el porcentaje de edificabilidad permitido.
- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

USOS COMPATIBLES ALTERNATIVOS:

- Uso de servicios terciarios clase hospedaje, en edificio exclusivo. La edificabilidad deberá ser homogeneizada con el coeficiente de ponderación correspondiente.
- Dotacional, en edificio exclusivo.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

4.43. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DEL USO DEPORTIVO PRIVADO (DEP-PR)

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a instalaciones de uso deportivo y asociados al mismo, de carácter privado, en tipología edificatoria libre, aislada, formando un conjunto integrado.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Con carácter general, se fijan las siguientes condiciones, que podrán ser alteradas mediante estudio de detalle y justificadas por el uso concreto o reglamentación de tipo sectorial.

4.43.1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Su regulación estará sometida a lo previsto en el artículo 7.9.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU, de acuerdo con la parcelación definitiva. Se establece al efecto una parcela mínima de 1.500 metros cuadrados, de acuerdo con el artículo 7.9.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU. La parcela no podrá ser ocupada en las áreas que se establezcan como no edificable por la normativa sectorial de aplicación.

4.43.2. CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el en el plano O.02 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.43.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

La ocupación de la parcela será del 30%.

4.43.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie edificable máxima: 360.000 m².

De la edificabilidad máxima se podrá destinar 10% al uso de recintos u oficinas de gestión administrativa.

La edificabilidad podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación siempre que la edificabilidad media esté comprendida en más/menos 15% de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será precisa la redacción del Estudio de Detalle.

4.43.5. CONDICIONES DE USO

USO CUALIFICADO:

En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

- a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales y otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares, taquillas, centros de control, vestuarios, servicios, y cualquier otra que por la normativa específica de aquellas resultara de obligado cumplimiento.
- b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios. Además de los señalados en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las aulas de formación técnica con salas audiovisuales y de conferencias, centro médico deportivo, residencias deportivas, instalaciones docentes y aulas educativas especializadas, recintos u oficinas de gestión administrativa.
Las dependencias y oficinas de gestión administrativa quedan vinculadas jurídicamente al uso deportivo, sin que pueda autorizarse en ningún caso la implantación del uso terciario de oficinas.
- c) Instalaciones deportivas para el espectáculo. Además de la señalada en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de prensa, radio, televisión, Internet, salas de organismos oficiales (UEFA, FIFA, etc.), o cualquier otra que requieran dichos organismos oficiales o la normativa de aplicación a dichos espectáculos públicos.
- d) Clubes de campo o clubes sociales. Además de las señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de esparcimiento, reunión y conferencias, y aquellas donde los usuarios del club social puedan conocer a través de la exhibición de trofeos, fotografías, etc., la historia del Real Madrid y, en general, del mundo del deporte.

USOS COMPATIBLES:

Se estará a lo previsto en el artículo 7.9.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM. De acuerdo con el artículo 7.2.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los usos compatibles no podrán superar el 25% de la superficie edificable total del uso al que se asocian.

4.44. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DEL USO DOTACIONAL PRIVADO (DP)

Comprende las zonas que el presente Plan Parcial destina a dotaciones y equipamientos privados. Sus condiciones, con carácter general, coinciden con las de la ordenanza siguiente, correspondiente al uso de equipamientos y dotaciones no deportivas.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Se autoriza expresamente en esta ordenanza, con la referencia DP_ES, el Uso de instalaciones para el suministro de combustible, clase estación de servicio, de acuerdo con el artículo 7.11.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM. En este caso, es de aplicación el apartado e) del citado artículo. Para este uso, se establece en tres (3) el número máximo de plantas permitidas y en quince (15) metros la altura máxima de la edificación.

Corresponden igualmente a esta ordenanza las parcelas destinadas por el presente Plan Parcial a la subestación eléctrica, los centros de transformación y reflexión, así como resto de instalaciones de las diferentes redes de infraestructuras de carácter privado. En ellas, son de aplicación las condiciones de los epígrafes 7.13.8 y 7.13.9 de la Normas Urbanísticas del PGOUM referentes a las redes de energía eléctrica y gas. Su situación, de acuerdo con este artículo, se realizará subterránea o en el interior de edificios, no computando la edificabilidad necesaria para el uso, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante. La parcelación ordenada por el presente Plan Parcial se considera vinculante en cuanto a su superficie, uso y edificabilidad, no en cuanto a su posición. Se podrá alterar dicha posición en función de la demanda real energética en el momento de la urbanización o, en su caso, de la edificación.

Los centros de transformación de las parcelas lucrativas podrán alojarse subterráneos o en edificio. En ambos casos se instalarán en zona privada, cedida en uso a tal efecto. Dicha cesión estará vigente en tanto se mantenga la finalidad de suministro eléctrico para la que fue efectuada. En el caso de centros subterráneos, la superficie ocupada en un rectángulo de 3x4 metros cuadrados. Los situados en fachada de edificio con puertas hacia el exterior ocupan un hueco con una superficie de 2,5x2,5 metros cuadrados.

Se establece para las manzanas M-195 M-196 un área de movimiento de la edificación sobre y bajo rasante que podrá ocupar la totalidad de la superficie de las mismas.

En cuanto al régimen de usos compatibles queda fijado como sigue;

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.45. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES NO DEPORTIVAS

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a dotaciones y equipamientos, en tipología edificatoria libre, aislada. Se determinan con carácter genérico, resultando indicativa su adscripción preferente, debido a las condiciones de forma, tamaño y posición, a los usos pormenorizados resultantes del estudio específico.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Sin perjuicio de lo anterior, se destinarán mil (1.000) metros cuadrados de suelo para alojar las instalaciones de un cantón de limpieza dentro de la urbanización. De forma preferente, dicha instalación se ubicará como uso compatible en la manzana M-077b, calificada como Red Local de Equipamientos (RL-EQ).

Asimismo, se destinarán mil (1.000) metros cuadrados de suelo para alojar el depósito denominado de Tamajones, de la Red Norte de Reutilización de Agua, que contará con dársena de baldeo anexa. De forma preferente, dicha instalación se ubicará como uso compatible en la manzana M-077b, calificada como Red Local de Equipamientos (RL-EQ).

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de diez (10) metros. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.32.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

En lo no regulado expresamente, se estará a lo previsto en el capítulo 7.7 *Uso Dotacional de servicios colectivos* y en la ordenanza 5 grado 3, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.45.1. RETRANQUEOS MÍNIMOS

A ALINEACIÓN CON VIARIO:

La posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación.

Los volúmenes deberán estar separados una distancia de H/2 al eje del viario pudiendo reducirse esta distancia justificadamente hasta un valor no inferior a H/3, y garantizándose en cualquier caso una correcta iluminación y asoleo de los edificios residenciales.

Se entenderá como nivel de asoleo el que la fachada sur de cada edificio disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

A OTRAS ALINEACIONES O LINDEROS:

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, para las manzanas integradas en la Red Local de Equipamientos, se establece un mínimo de separación a linderos de diez (10) metros.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.32.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.45.2. CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima: se fija en 15,00 metros.

En cualquier caso, la cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.45.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Coefficiente de ocupación máxima de parcela por la edificación: 80% de la superficie total de la parcela.

4.45.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie edificable máxima: 1,4 m²/m².

El espacio no ocupado por edificación dentro de la parcela tendrá tratamiento ajardinado.

4.45.5. CONDICIONES DE USO

Uso cualificado: Dotacional de servicios colectivos, permitido en todos sus grados y tipos.

4.46. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES

Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Corresponde a las ordenanzas de uso de la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-EL) y a la Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL).

Se establece un régimen especial para la Manzana M-077, bajo la cual se ubica como uso compatible un estanque laminador de tormentas. Los usos previstos sobre la cubierta estructural del estanque laminador no podrán transmitir a ésta cargas superiores a las acciones consideradas en el cálculo estructural de dicha cubierta, establecidas en una carga muerta de 23,4 kN/m² y una sobrecarga de uso de 15 kN/m², estando en todo caso a lo previsto por el Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas

En todo lo no regulado se estará a lo previsto en el Capítulo 7.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.47. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DE RED VIARIA

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector y con el resto de la ciudad, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado así como soporte de las infraestructuras lineales básicas.

Incluye las ordenanzas de usos Red Supramunicipal de Infraestructuras (RS-IN) y Red General, de Infraestructuras (RG-IN), y la correspondiente a las Redes General y Local de Servicios Urbanos (RG-SU y RL-SU).

Se regulará por los artículos 7.14.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Para la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa se estará a lo regulado por la Ordenanza General sobre Mobiliario Urbano, de 1 de marzo de 1985, del Ayuntamiento de Madrid. Sólo se permiten instalaciones de una superficie máxima construida de ocho (8) metros cuadrados y una altura máxima de tres (3) metros por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El carril bici se regulará por las condiciones del artículo 7.14.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.48. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Esta ordenanza corresponde a zonas destinadas a depósitos de agua para riego, puntos limpios, etc.

Su regulación se atenderá a lo previsto en el capítulo 7.13. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas* y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.49. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS PÚBLICAS (RS-VP)

Comprende las zonas destinadas a la Red Supramunicipal de Viviendas Públicas y/o de Integración Social.

4.49.1. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie edificable máxima: la asignada por el Cuadro General de Características de la Memoria Justificativa del Plan Parcial.

4.49.2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Los espacios libres no ocupados por edificación se urbanizarán completamente con un tratamiento ajardinado del 50%.

En todo lo no determinado, rigen las condiciones establecidas para la ordenanza RES-04 excepto en lo relativo a la altura máxima de cornisa y número máximo de plantas que quedan establecidos como sigue:

- Para la manzana M-010, la altura máxima de cornisa queda fijada en doce metros y treinta centímetros (12,30 m) sin determinarse el número de plantas
- Para las manzanas M-011 y M-012, se aplicarán las condiciones establecida en el artículo 4.41.7. de las presentes Normas Urbanísticas.

4.49.3. CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico*, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.50. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA RED SUPRAMUNICIPAL – VÍA PECUARIA

Comprende la propuesta de trazado de la Vía Pecuaria. De acuerdo con la ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, los terrenos actuales de dominio público pecuario no podrán ser ocupados hasta que la modificación de trazado propuesta sea aprobada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Por el ámbito de dominio público pecuario no pueden discurrir infraestructuras de agua, luz, saneamiento, gas u otras. En caso de cruce se deberá solicitar ocupación temporal de terrenos, de acuerdo con la legislación vigente.

Deberá asegurarse la delimitación del trazado mediante el uso de pavimentación distinta y señalización claramente visible de sus límites. Se prohíbe expresamente el asfaltado. Su acondicionamiento se realizará con tratamientos no asfálticos, preferiblemente zahorras naturales o adoquinados con piedra natural. Se pueden realizar plantaciones y revegetación de la superficie con especies autóctonas de al menos 1,5 metros de porte. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

Los cruces con viales se realizarán mediante un paso peatonal al mismo nivel con pavimento diferenciado. Se colocarán al menos dos señales de indicación de Vía Pecuaria y limitación de velocidad, normalizadas legalmente.

El cruce con viario se hará con rotondas y en paso subterráneo con la R-2

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano O.0.2 *Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas y en el plano 4.5 del Estudio Aeronáutico*, que figura como Anexo V a este Plan Parcial.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 4.32.5, 4.32.6 y 4.32.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

5.1. INTRODUCCIÓN

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan Parcial se realiza mediante la delimitación de unidades de ejecución, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación elegido.

La ejecución material de las determinaciones de este Plan Parcial se realizarán mediante los respectivos proyectos técnicos de urbanización y edificación.

5.2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Los actos previos a la ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, la gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en el sector.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de las redes de infraestructuras, por las áreas reservadas para el uso residencial o terciario y resulten incompatibles con esta previsión y por las reservas para la red de equipamiento social y de espacios libres señalados por este Plan Parcial, así como la demolición de las mismas.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento son los siguientes:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial
- Constitución de la Junta de Compensación
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación

5.3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión en terrenos o equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares o edificios de los usos permitidos o previstos en el plan parcial.
- f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el plan parcial.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

5.3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

En virtud del Convenio de gestión para la ejecución del planeamiento correspondiente al ámbito "UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas", el sistema de actuación definido es el de Convenio-Compensación, siendo la Comisión Gestora la encargada de constituir la correspondiente Junta de Compensación.

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

5.3.2. PARCELACIONES

El proyecto o los proyectos de parcelación cumplirán las determinaciones previstas en estas normas y en el PGOUM, así como lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, Título IV, Capítulo I, de manera que las parcelas resultantes puedan ser consideradas parcelas edificables de acuerdo con el capítulo 6.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Las parcelas se delimitarán e identificarán de acuerdo con el artículo 6.2.3. de dichas Normas.

5.3.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son el instrumento técnico que tiene por objeto detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan Parcial. Dichos proyectos podrán prever fases en la ejecución de la urbanización. Forman parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fuera necesaria, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas, así como las correspondientes a la utilización de aguas recicladas para el riego.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del plan parcial y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

5.3.4. CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización de la totalidad del sector, transcurrido un año de garantía desde su terminación y correspondiente cesión, correrá a cargo del Ayuntamiento de Madrid.

5.3.5. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

5.3.6. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas se regula por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en desarrollo de las Normas Urbanísticas del PGOUM y la legislación de la Comunidad de Madrid (art. 151 de la Ley 9/2001).

5.4. URBANIZACIÓN

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior

Y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red de infraestructuras de comunicaciones
- Red de infraestructuras sociales
- Red de infraestructuras energéticas
- Red de zonas verdes y espacios libres
- Red de equipamientos sociales
- Red de servicios urbanos

5.5. EDIFICACIÓN

Esta fase comprende la edificación de los equipamientos así como de las parcelas de uso terciario y residencial.

5.5.1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA

En virtud del art. 1.4.4. del vigente PGOUM a los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea y en tanto en cuanto no exista la norma reglamentaria de la vigente LSCM 9/2001 no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos.

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
- d) Cruces de calzadas de los servicios
- e) Galerías de servicios
- f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

No obstante, y según acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM:

“El artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas (Urbanización y edificación simultánea) debe interpretarse, a la vista del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) de la Ley del Suelo, de la siguiente forma:

- 1º Con carácter general, se podrá conceder licencia de edificación cuando en toda la Unidad de Ejecución correspondiente esté ejecutada al menos la urbanización básica, y ésta integrada por los elementos de urbanización expresamente referidos.*
- 2º Con carácter excepcional, a fin de poder resolver situaciones singulares, se podrá conceder licencia de edificación en ámbitos inferiores a la unidad de ejecución cuando por extensión del concepto establecido en el artículo 180.2 del RGU constituyan una unidad funcional directamente utilizable y siempre que se garantice la urbanización de toda la Unidad de Ejecución y se cumplan las condiciones contempladas en el artículo 41 del RGU referidas a la totalidad de la unidad funcional.”*

Y por último, en cumplimiento de la estipulación V) del Convenio Urbanístico de Planeamiento correspondiente al ámbito U.N.P. 4.01 “Ciudad Aeroporturaria–Parque de Valdebebas” del PGOUM, de 16 de julio de 2002:

“La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid en el uso de sus competencias y para una mejor aplicación de lo convenido el 7 de mayo de 2001, autorizan la ejecución anticipada de las instalaciones destinadas a equipamiento deportivo privado, siempre que se cumplan los requisitos legales oportunos.”

5.6. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Se establece un plazo mínimo de treinta y seis (36) meses y un máximo de sesenta (60) meses para realizar las obras de urbanización interior.

Las obras se iniciarán dentro de los quince (15) días naturales siguientes al de la fecha de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. El plazo máximo de ejecución estará de acuerdo con el Plan de Etapas que se establezca en el momento de la licitación.

El acta de inicio de obras de urbanización se firmó el 22 de diciembre de 2005, estando previsto la finalización de las obras de urbanización interior en junio de 2009, y las de conexiones exteriores en junio de 2010.

OBRAS DE EDIFICACIÓN:

Dos años para el inicio de las obras de edificación, desde la autorización de la ejecución simultánea o desde que sea suscrita el acta de recepción de la obra de urbanización.

5.7. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR

El presente Plan Parcial forma parte del conjunto documental necesario para la tramitación y ejecución del planeamiento a través del Sistema de Compensación por parte de los propietarios. El Proyecto de Urbanización incluirá de forma detallada la evaluación económica de las obras de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del ámbito. Se han estimado aquellas obras complementarias necesarias para la adecuada conexión del ámbito como obras exteriores, accesos, etc.

5.7.1. ESTUDIO DE LOS COSTES DEL PROCESO URBANIZADOR

Se distinguen dos categorías de inversiones como necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en este Plan Parcial, que son:

- a) Asociadas a la urbanización
- b) Asociadas a la edificación

En el presente Estudio Económico-Financiero tan sólo se consideran las inversiones contenidas en la primera de ambas categorías, es decir, las asociadas al proceso urbanizador, que deben comprender todas aquellas actividades encaminadas a la preparación y transformación de suelo dando lugar a solares. Dichas actividades, que incluyen las mencionadas en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, se desglosan en las siguientes:

1. Obras de urbanización
2. Proyectos y Direcciones de obra
3. Gestión
4. Indemnizaciones por derechos existentes
5. Otros gastos

A continuación se realiza una previsión de coste de cada una de ellas.

1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se componen de los siguientes proyectos específicos:

1. Explanación y Pavimentación
2. Red de Agua e Hidrantes
3. Red de Saneamiento
4. Energía Eléctrica
5. Alumbrado Público
6. Parques y Jardines
7. Canalizaciones de Comunicaciones
8. Red de Gas

Conexiones Viarias y Accesos

Seguridad y Salud

Obras complementarias

A efectos de contratación y ejecución, las obras de urbanización se han organizado en tres lotes:

A. Lote de Infraestructuras de urbanización: comprende la ejecución de:

- Explanación
- Pavimentación hasta cota de base
- Saneamiento
- Distribución de agua
- Red de energía eléctrica
- Alumbrado público (excepto instalación de columnas y luminarias)
- Red de comunicaciones
- Red de gas
- Red primaria de riego
- Soterramiento de L.A.T

B. Lote de Acabados de Urbanización. comprende la ejecución de

- Acabados de pavimentación y señalización
- Instalación de columnas y luminarias de alumbrado
- Parques y Jardines (ejecución íntegra)
- Plantaciones en viario (arbolado de alineación, medianas, rotondas...)

C. Lote de Obras exteriores: comprende la ejecución de

- Conexiones viarias (pasos M-40, conexiones M-11, pasos R2, conexiones M-12)
- Aducción tramo Alcobendas
- Encauzamiento del arroyo de Valdebebas
- Acondicionamiento vía pecuaria

Los presupuestos de proyecto de cada uno de estos lotes son los siguientes:

Lote de Infraestructuras de urbanización:.....	120,42 Millones €
Lote de Acabados de Urbanización:.....	74,63 Millones €
<u>Lote de Obras exteriores:.....</u>	<u>78,89 Millones €</u>
Total Obras de Urbanización	273,95 Millones €

La repercusión de las obras de urbanización sobre el total de la actuación es de:

$$273.950.000/10.649.176=25,72 \text{ euros/m}^2_s$$

La repercusión de las obras de urbanización sobre la superficie edificable lucrativa es de:

$$273.950.000/2.848.278=96,18 \text{ euros/m}^2_c$$

2. PROYECTOS, DIRECCIONES DE OBRA Y CONTROL DE EJECUCIÓN

En este apartado se incluyen los presupuestos de redacción y tramitación de los diferentes estudios y proyectos necesarios para la definición de las obras de Urbanización, como pueden ser el Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estudios Medioambientales, Proyecto de Compensación, Proyecto de Bases y Estatutos.

Asimismo se detallan los presupuestos correspondientes a Direcciones de Obra y Asistencias Técnicas para el Control de Ejecución.

Proyectos y Estudios Técnicos	11,81	Millones €
Proyectos de planeamiento (sectorización, plan parcial)	3,78	
Proyectos de construcción	8,03	
Control de Ejecución	17,06	Millones €
Dirección de Obras	6,80	
Coordinación de Seguridad y Salud	1,46	
Control Ambiental y Arqueológico	1,53	
Control de calidad y control geométrico	7,00	
Control de simultaneidad	0,27	

Los costes necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en VENTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL EUROS (28.870.000 €)

3. CONSULTORÍA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Este apartado incluye los gastos referentes a la elaboración y tramitación de estudios para la Gestión Urbanística:

Consultoría de Gestión	3,97	Millones €
Estudio de la Propiedad	0,33	
Constitución Junta	0,46	
Proyecto de Expropiación	0,21	
Proyecto de Reparcelación	2,97	

Así el coste sería de TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL EUROS (3.970.000 €)

4. CARGAS E INDEMNIZACIONES

Se valoran los siguientes conceptos:

Cargas e Indemnizaciones	122,08	Millones €
Indemnizaciones por compensación	12,11	
Indemnizaciones por expropiación	7,85	
Aportación ejecución Parque Forestal de Valdebebas	73,84	
Aportación Comunidad de Madrid	28,28	

Ascendiendo esta partida a CIENTO VENTIDOS MILLONES OCHENTA MIL EUROS (122.080.000 €)

5. GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN

Este apartado incluye los gastos referentes Administración, oficinas y servicios profesionales, necesarios para la gerencia del desarrollo urbanístico, que se presupuestan en DIECIOCHO MILLONES DE EUROS (18.000.000 €).

6. RESUMEN DE PRESUPUESTOS

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que siguen (en millones de Euros):

1. Obras de urbanización	273,95	Millones €
2. Proyectos, Direcciones de obra y Control de Ejecución.....	28,87	Millones €
3. Consultoría de Gestión	3,97	Millones €
4. Cargas e Indemnizaciones.....	122,08	Millones €
5. Gastos de administración	18,00	Millones €
Coste total (excluido impuestos).....	446,87	Millones €

El coste total previsto asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL EUROS (446.870.000 €).

Dicha cifra supone un coste por metro cuadrado de suelo bruto de:

$$446.870.000/10.649.176=41,96 \text{ €/m}^2$$

5.7.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES

De acuerdo con el PGOUM, y a tenor de los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión son los propietarios quienes han de costear todas las obras de urbanización. Dichas obras serán objeto de un Proyecto de Urbanización para el US. 4.01 "Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este" y se deberán realizar con carácter previo a la edificación si bien, ésta podrá iniciarse con ejecución simultánea con la urbanización en las condiciones establecidas por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística (entre las que cabe destacar el aval por la cuantía de urbanización a ejecutar con simultaneidad).

5.7.3. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES

Considerando los gastos incurridos hasta 2007, y de acuerdo con el calendario determinado para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se detalla en el cuadro adjunto la evolución prevista de inversiones hasta 2010.

Partida	Total	2001-2007	2008	2009	2010
Obras de urbanización	273,95	105,98	73,43	85,87	8,67
Proyectos, Direcciones de obra y Control de Ejecución	28,87	18,95	6,09	3,83	0,00
Consultoría de Gestión	3,97	0,50	1,20	2,27	0,00
Cargas e Indemnizaciones	122,08	42,27	50,15	17,04	12,61
Gastos de administración	18	11,85	3,12	3,03	0,00
TOTAL	446,87	179,55	133,99	112,04	21,29

5.8. FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

5.8.1. INTRODUCCIÓN

En enero de 2006 la Junta de Compensación suscribió dos pólizas de crédito sindicado con las entidades financieras BBVA y Caja Madrid con vencimiento el 31 de diciembre de 2009, que cubren la totalidad de la inversión a realizar para el desarrollo del ámbito.

Estas pólizas serán canceladas con los fondos obtenidos por la venta de activos reservados a favor de la Junta de Compensación en el proyecto de reparcelación, así como por la emisión de un derrama final a los propietarios en diciembre de 2009. Es pertinente señalar que está prevista la posibilidad de estudiar en cada caso la subrogación parcial de este crédito en créditos a los promotores individuales para el desarrollo de las obras de edificación.

5.8.2. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN

Sujetándonos al contenido de la vigente LSCM de la Comunidad de Madrid (art. 108.1 b)), en la que se establece la obligatoriedad de la constitución de un aval cifrado en el 10% sobre la base del coste de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de las Redes Principales y

Secundarias, con carácter previo al comienzo de las obras, estimamos a continuación para el US. 4.01 "Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este" el importe del mismo:

Coste Total de Urbanización según se ha expuesto: 273,95 Millones de Euros.

Por tanto el 10% correspondiente, a cuya cuantía se estima que deberían establecerse avales es de un total de:

$$273,95 \times 10\% = 27,39 \text{ Millones de Euros}$$

El importe de los avales, se considera suficiente para cubrir la inversión anual prevista, durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de las obras de urbanización y, por consiguiente del comienzo de la inversión a realizar, y la puesta en marcha de las etapas de edificación (autofinanciación), en línea con el planteamiento realizado anteriormente.

5.8.3. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL DE LA PROMOCIÓN

De todo cuanto se ha desarrollado anteriormente, se desprende que se parte de una estructura de propiedad muy compleja sobre todo muy amplia, si se tiene en cuenta que el polígono tiene 10.649.176 m² de suelo, en el que las Bases de Programación recogidas en el convenio, han permitido profundizar en la investigación sobre titularidades, superficies, servidumbres, edificaciones, explotaciones, etc., analizando toda su problemática.

De acuerdo con lo establecido en la Modificación Puntual del PGOUM y en el Plan de Sectorización, el sistema de actuación será el de Compensación, siguiendo las directrices contenidas en LSCM y, supletoriamente, el Reglamento de Gestión Urbanística.

Es decir, que es preceptiva la constitución de una Junta de Compensación, previa aprobación por la Corporación Municipal de los correspondientes Estatutos y Bases de Actuación, que permitan actuar con unas normas de funcionamiento establecidas y permitan, asimismo, utilizar cualquiera de las fórmulas legales para desarrollar el proceso urbanizador.

5.8.4. MEDIOS ECONÓMICOS FINANCIEROS

En su conjunto, el potencial económico de un grupo de promotores, cuya base es la propiedad de 10.649.176 m² (del Polígono) de suelo en Madrid se considera que ofrece una solvencia suficiente a efectos crediticios.

Además se debe hacer notar que estos propietarios también son, en parte al menos, empresas promotoras de acreditada solvencia. En cualquier caso, simplemente a nivel hipotecario, es claro que la liquidez necesaria para la urbanización está resuelta por la propia garantía territorial de la base física del ámbito urbanístico.

Los sistemas de financiación con los que cuenta la Junta de Compensación son los siguientes:

1. Financiación ajena o financiación por terceros: consiste en la suscripción por parte de la Junta de Compensación de contratos de financiación con entidades de crédito otorgando, en su caso, las correspondientes garantías.
2. Adjudicación de parcelas a la Junta de Compensación y venta de las mismas: la Junta de Compensación podrá adjudicarse ciertas parcelas en el Proyecto de Reparcelación con la finalidad de autofinanciarse. Estas parcelas podrán ser vendidas a terceros por la propia Junta de Compensación con los requisitos y mayorías que exijan los Estatutos y Bases y el importe obtenido deberá ser destinado íntegramente a sufragar los gastos de urbanización del ámbito.
3. Aportaciones de los Propietarios: los miembros de la Junta de Compensación efectuarán aportaciones a la misma con fondos propios o con fondos ajenos. En este último caso, podrán prestar como garantía tanto sus futuros aprovechamientos urbanísticos como las fincas aportadas a la Junta de Compensación en los términos legales.

El gravamen sobre los aprovechamientos urbanísticos deberá formalizarse en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad inscribiéndose las unidades de aprovechamiento objeto de gravamen en folio independiente.

Con respecto a las garantías exigidas por el Ayuntamiento en relación con el pago de las obras de urbanización del sector, será obligatoria la presentación de avales bancarios autorizados por entidades de crédito de primera línea.

Madrid, a 16 de mayo de 2011.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/4.851/11)