

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

88**SAN FERNANDO DE HENARES**

URBANISMO

Mediante acuerdo plenario de 13 de diciembre de 2007 fue aprobada definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 6 (SUE 6) “La Alberca”, habiendo sido publicado dicho acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de enero de 2008. Posteriormente, se presentó modificación puntual del citado Plan Parcial SUE 6, que fue aprobada por el Ayuntamiento en Pleno el día 13 de diciembre de 2011, y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 14 de junio de 2011. De conformidad con la normativa vigente procede la publicación de las Normas Urbanísticas refundidas del Plan Parcial del SUE 6.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 6 (SUE 6)

CAPÍTULO 1**Disposiciones generales***Artículo 1. Ámbito*

El ámbito de este Plan Parcial queda delimitado por el ámbito reflejado en el Plano de la Información I-2, incluye la Unidad de Ejecución SUE-6, el Sistema General adscrito M-21 está afectado únicamente por las determinaciones específicas que se refieren al mismo.

Artículo 2. Documentos del Plan Parcial

Queda integrado por el Volumen 1 de 2 que incluye Memoria y Normas Urbanísticas y por el Volumen 2 de 2 que incluye Planos de Información y Ordenación.

La relación de Planos de Ordenación cuyo contenido tiene carácter normativo es la siguiente:

- O-1 Condicionantes viarios y red interior.
- O-2 Usos y ordenación pormenorizada.
- O-3 Cesiones de suelo.
- O-4 Gestión urbanística.

Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad

1. El contenido de este Plan Parcial tendrá vigencia indefinida una vez sea publicado el acuerdo municipal de su aprobación definitiva así como su contenido en la medida en que sea preceptivo.

2. Con su vigencia será exigible el cumplimiento de sus determinaciones tanto para los propietarios y titulares de bienes y derechos incluidos en su ámbito como también para las diferentes Administraciones con responsabilidades en su desarrollo.

Artículo 4. Interpretación del Plan Parcial

1. En caso de necesidad o duda los conceptos y contenidos de esta normativa se interpretarán de acuerdo con su sentido taxativo y acudiendo, si fuera necesario, a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

2. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica y las Normas Urbanísticas y las Fichas de Condiciones Específicas prevalecerán sobre los otros documentos escritos.

3. Si existieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala prevalecerá el de mayor detalle.

Artículo 5. Desarrollo del Plan Parcial

Podrá hacerse mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Proyectos de Construcción y Proyectos técnicos según se dispone en esta normativa y según se regulan en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 6. Regulación complementaria

1. La normativa del Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación, según sus propias determinaciones, en aquellos aspectos que no estén regulados específicamente por esta normativa, y en concreto sus disposiciones siguientes:

- Título XI Normas Generales de Protección del Medio Ambiente
- Título XII Normas de Urbanización

2. En todo caso, el contenido y desarrollo de este Plan Parcial está sujeto a las disposiciones de carácter general que regulan preceptivamente cuantos aspectos puedan tener incidencia en su ámbito general o en sus determinaciones.

CAPÍTULO 2**CONDICIONES REGULADORAS DE USOS****SECCIÓN 1****Condiciones generales****Artículo 7. Regulación de usos**

Este Capítulo incluye las determinaciones funcionales, constructivas y superficiales que regulan los diferentes usos pormenorizados autorizados en este Plan Parcial.

Las Condiciones Particulares regulan los usos permitidos en cada una de ellas tanto predominantes, como compatibles y complementarios, así mismo se regula el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones de estos últimos, así como los posibles grados de aplicación en cada uso.

Artículo 8. Usos pormenorizados regulados

Se autorizan y regulan en esta Normativa los usos pormenorizados, agrupados según los usos globales definidos en el Plan General, que se relacionan a continuación:

Uso Global Terciario:

- Comercial.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Hotelero.
- Hostelero.
- Oficinas.

Uso Global Productivo:

- Industrial.
- Terciario industrial.
- Almacenes.
- Estación de servicio.

Uso Global Dotacional y Servicios:

- Deportivo.
- Docente.
- Religioso.
- Sanitario.
- Servicios Administrativos.
- Socio Cultural.
- Infraestructuras.

Uso Global Red Viaria:

- Estacionamiento de vehículos.
- Red viaria.

Uso Global Zonas Verdes y Espacios Libres:

- Espacios libres.
- Zonas verdes y parques.

Artículo 9. *Régimen de compatibilización de usos*

Las Condiciones Particulares de cada ordenanza establecen de entre los usos pormenorizados los que son compatibles respecto a los definidos como predominantes, con las limitaciones que se indiquen. En caso de no especificarse nada en contrario se entiende posible su compatibilidad en un mismo edificio siempre que cada uso pueda cumplir sus condiciones particulares de uso y de edificación.

Artículo 10. *Régimen de complementariedad de usos*

Un uso predominante puede requerir para su correcto funcionamiento de la presencia en el mismo edificio de otros usos, denominados complementarios, ligados funcionalmente a él, que, por consiguiente, no pueden segregarse del uso principal ni pueden tener existencia independiente. No superarán en conjunto el 30% de la superficie total del edificio donde se sitúen, salvo los estacionamientos de vehículos, zonas verdes y espacios libres que no tendrán límite. En las Condiciones Particulares de cada Zona se indican estos usos complementarios.

Artículo 11. *Usos prohibidos*

Deberá entenderse como prohibido todo uso pormenorizado que no esté autorizado y regulado por esta normativa.

Específicamente están prohibidos los usos residenciales y los usos dotacionales educativos o sanitarios dentro de las envolventes o curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A) reflejadas en los planos I-11 y O-6.

Artículo 12. *Servidumbres Aeronáuticas Legales*

Las fincas incluidas en este Sector se encuentran incluidas en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometidas a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto.

La zona incluida dentro del nivel de afección sonora igual o superior a Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A) está sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, de más de Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A) nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el período diurno o nocturno.

La referida curva o envolvente isófona proporcionada por la Dirección General de Aviación Civil se incluye en el Plano I-8.

Dentro de las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A) aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas (CSAM) se consideran incompatibles los usos residenciales y los usos dotacionales, educativos o sanitarios, se delimita la zona afectada al noreste del Sector en el Plano I-8.

Artículo 13. *Insonorización de construcciones*

Las construcciones habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en la Norma NBE CA-88, así como la necesidad de cumplir el Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas y en concreto los artículos 29 y 30 sobre el trámite de resolución favorable para las obras de construcción a realizar.

SECCIÓN 2

Usos terciarios

Artículo 14. *Definición del uso global terciario*

El uso a nivel global o zonal del Sector, según el Plan General en su art. X.1 y establece en su art. 34.3, es el Terciario definido como: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios y servicios urbanos.

Artículo 15. *Condiciones generales del uso terciario*

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa, incluidas las Ordenanzas municipales que el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las Normas del Plan General.

3. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- La normativa vigente de protección de incendios NBE-CPI-96 y Decreto 341/1999 de la CAM y con carácter complementario, todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de una boca por cada 500 m² de superficie o fracción.
- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m² y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda. En actividades comerciales como la venta de lotería o similares esta superficie podrá reducirse a 4 m².
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza Particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

4. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

- a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
- b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. Los niveles de ventilación e iluminación son los fijados en el artículo VII.7.4. del Plan General.
- c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

5. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

Artículo 16. *Clasificación y definición de los usos pormenorizados a nivel de parcela*

Dentro del uso global terciario se definen los usos pormenorizados o a nivel de parcela, siendo autorizados como predominantes, siguiendo el art. 34.3 del Plan General, los siguientes:

- Comercial.
- Espectáculos.
- Hotelero.
- Recreativo y hostelero.
- Oficinas.

También es uso predominante el de espacios libres.

Artículo 17. *Uso comercial*

1. Definición.- Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales en locales de servicio al público, incluyendo su almacenamiento inmediato.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

2. Clasificación: Se distinguen y autorizan en el Sector las categorías de uso comercial que a continuación se relacionan así como cualquier otra que pueda surgir o derivarse de éstas con similar finalidad comercial, con las excepciones expresamente señaladas, según la relación siguiente:

- C.1. Comercio Minorista y superservicio.- Con superficie de venta no superior a 450 m².
- C.2. Supermercados.- Con una superficie de venta comprendida entre los 450 m² y los 2.500 m².
- C.3. Grandes Almacenes.- Comercios insertados en la trama urbana con superficie de venta superior a 2.500 m².
- C.4. Hipermercados.- Establecimientos comerciales de carácter peri urbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de 1 planta de altura y superficie mayor de 800 m².
- C.5. Galerías Comerciales y Mercados de Abastos.- Conjuntos de tiendas de alimentación o de otro tipo situadas en un mismo edificio.
- C.6. Comercio Mayorista.- Comercio que vende al por mayor incluyéndose Mercado Central, Mercado de Origen, Centrales de Distribución y similares.
- C.7. Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate.- Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto a un almacén adecuado a sus necesidades de suministro.

3. La implantación de los usos comerciales está también sujeta a la Ley 16/1999 de 29 de Abril de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid o a la norma que la sustituya cuando por su tamaño se trate de grandes superficies o establecimientos comerciales que necesiten una autorización o licencia específica según esa normativa..

Artículo 18. *Condiciones particulares del uso comercial*

Cada una de las diversas categorías de locales de uso comercial autorizadas en el artículo anterior cumplirá las disposiciones vigentes que sean de aplicación en cada caso, entendiéndose como un único local cuando se integren distintos establecimientos en un edificio apropiado para ello. De forma subsidiaria se establecen las siguientes:

1. En caso de que en el mismo edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes, salvo que se trate de viviendas para guardia y custodia de las instalaciones.

2. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m. y de 2,50 cuando se trate de almacén y/o aseos.

3. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán lo dispuesto en la NBE-CPI-96 y el Decreto 341/1999 de la CAM.

4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo con ventilación; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

A efectos del cómputo de aseos no se tendrán en cuenta los almacenes siempre que tengan una superficie inferior a 400 m². En caso de mayor superficie se añadirá un retrete y un lavabo por cada 400 m² o fracción.

Esta cuantificación de los servicios sanitarios se reducirá de forma justificada cuando se trate de un conjunto de establecimientos en un único edificio o se trate de una gran superficie con una sola tienda, adaptándolo a los criterios habituales en esos establecimientos.

5. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento de género si cumplen con lo dispuesto, en lo relativo a alturas libres para las entreplantas.

6. En cualquier caso la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio. Por cada 75 m² de local,

o de agrupación de ellos, se dispondrá una chimenea de ventilación estática salvo que el edificio cuente con sistemas integrales de ventilación.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento podrá instalarse antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

7. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en la NBE-CPI-96 y en el Decreto 341/1999 de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la NBE-CPI-96 y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

9. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales. En todo caso los valores mínimos de absorción exigidos a los elementos constructivos serán los indicados en la NBE-CA-88. La emisión de gases, humos y olores deberá ajustarse a lo indicado en las Ordenanzas Municipales específicas. En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente.

10. Los locales con una superficie construida total de 1.000 m² o superior, dispondrán en el interior de la parcela de espacios reservados para las operaciones de carga y descarga salvo existencia de un espacio común para ello. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m² construidos, recomendándose el incremento en una plaza más por cada 500 m² o fracción de superficie comercial. En el caso de un parque o centro comercial integrado o de una gran superficie comercial con una sola tienda, se dimensionará esta capacidad de forma justificada teniendo en cuenta la frecuencia o simultaneidad previsibles de estos vehículos.

11. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública o a través de los accesos comunes con otros establecimientos que en su caso se proyecten.

12. Podrán mezclarse en un mismo edificio las distintas categorías de usos comerciales así como éstos con cualquier otro uso terciario y sus complementarios, habilitándose las soluciones técnicas adecuadas a estas situaciones según la estructura del conjunto o centro.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros, salvo que la planta baja se dedique a estacionamiento de vehículos o exista un acceso común con otros locales a la planta primera.

13. Las plazas de estacionamiento de vehículos se regulan específicamente para el conjunto del uso comercial dentro del Sector, según las determinaciones de esta normativa.

Artículo 19. *Uso para espectáculos y salas de reunión*

1. Definición. Incluye las instalaciones y locales destinados a actuaciones en directo, exhibición de películas, teatro y similares, así como para la celebración de reuniones y actividades de toda clase de colectivos. Puede realizarse en instalaciones específicas de este uso o integradas en un edificio junto a otras actividades.

2. Clasificación. Se distinguen las siguientes categorías:

- E.1. Hasta quinientos espectadores.
- E.2. Hasta dos mil espectadores.
- E.3. Más de dos mil espectadores.
- E.4. Parques de atracciones, zoológicos y similares.

Artículo 20. *Condiciones particulares del uso espectáculos*

Cumplirán el Reglamento de espectáculos públicos o la legislación específica que les sea aplicable.

Artículo 21. *Uso hotelero*

1. Definición. Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios como hoteles y residencias comunitarias.

2. Clasificación. Se distinguen dos categorías:

H.1. Menos de 20 habitaciones.

H.2. Más de 20 habitaciones.

Artículo 22. *Condiciones particulares del uso hotelero*

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la regulación general aplicable a esta actividad.

2. No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótanos y semisótanos, tan solo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

4. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Estas proporciones podrán modularse de forma justificada en el caso de establecimientos con grandes superficies.

5. No se admiten alojamientos hoteleros exclusivamente en planta baja. Sólo se permiten si se relacionan con plantas superiores y si en la planta baja no se desarrollan habitaciones residenciales sino tan solo recepción y servicios comunes. Deben contar con comunicación vertical independiente.

Artículo 23. *Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros*

1. Definición. Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

2. Clasificación. Se contemplan las siguientes categorías:

HO-1: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.

HO-2: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.

HO-3: Salas de bingo, casinos de juego, sala de máquinas recreativas y de azar.

Además de estas categorías se establecen en función de su superficie las siguientes:

A. - $S < 100 \text{ m}^2$

B. - $100 < S < 200 \text{ m}^2$

C. - $200 < S < 400 \text{ m}^2$

D. - $400 < S < 600 \text{ m}^2$

E.- $S > 600 \text{ m}^2$

Artículo 24. *Condiciones particulares del uso recreativo y de hostelería no hotelero*

Independientemente de los equipos de acondicionamiento de aire que deberán cumplir lo dispuesto en estas Ordenanzas, si en los locales dedicados a este uso se realizan operaciones de preparación de alimentos estarán dotados de ventilación mediante chimeneas que cumplan lo dispuesto en el artículo X.10.7 de las Normas del Plan General de Ordenación.

Artículo 25. *Uso de oficinas*

1. Definición. Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas profesionales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, incluso bancos, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

2. Clasificación. Se distinguen tres categorías:

- O-1. Oficinas profesionales.
- O-2. Sedes sociales, asociaciones y similares.
- O-3. Resto de oficinas.

Artículo 26. Condiciones particulares del uso oficinas

1. Los locales de oficinas tendrán los servicios adecuados al desarrollo de su actividad específica según las distintas categorías y modalidades, deberán contar con los servicios mínimos siguientes:

- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentarán un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo las condiciones de ventilación e iluminación se ajustarán a lo dispuesto en el artículo VII.4.4. del Plan General y se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estima necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

5. En lo que respecta a la altura libre de los locales de oficina será de 2,70 m., para los situados en planta baja será de 3,50 m.

6. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficina será:

Nº de plantas	Superficie por planta	
	150 a 500 m ² por planta	más de 500 m ² por planta
De 1 a 4 plantas	1,10 m.	
Más de 4 plantas	1,30 m.	1,50 m. ó 2 escaleras de 1,10 m.

Arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 m. del acceso.

7. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 27. Previsión por estacionamiento de vehículos

El Plan Parcial incluye en el Capítulo 7.2 de su Memoria los criterios aplicables para cubrir las necesidades globales de estacionamiento de vehículos de uso terciario integrando todos los usos pormenorizados posibles, de forma que se regula su posible solución con la previsión de unos ámbitos de estacionamiento común sin perjuicio de otros particulares.

SECCIÓN 3

Uso industrial, almacenaje, estación de servicio

Artículo 28. Usos compatibles

Este uso, cuantificado en la Ordenanza SUE6-TI es compatible en su totalidad con el uso predominante comercial y con el resto de los que se señalan compatibles aplicándose, en todo caso, la transformación de metros cuadrados que resulte de los coeficientes de homogeneización incluidos en las Condiciones Particulares.

Artículo 29. *Uso industria*

1. Definición. Actividades que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, semielaboradas, piezas o materiales en general que sean componentes de productos elaborados que permitan su utilización posterior, o bien su preparación para posteriores transformaciones, y reparación de productos o vehículos terminados.

2. Clasificación:

2.1. De las categorías establecidas en el Plan General se autorizan las siguientes:

- 1ª Categoría I-1. Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.
- 2ª Categoría I-2. Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.

Estos usos industriales están definidos y regulados por las normas ambientales y de otras clases incluidas en el art. X.7.3.2. del Plan General.

2.2. Asimismo se autoriza el uso terciario industrial entendiendo por tal el que corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores y similares, según regula el art. X.7.3.3. del Plan General.

Se le aplicarán las condiciones del uso terciario de oficinas e industrial en lo que le fuera de aplicación y se reservará una plaza por cada 50 m² de instalación.

Artículo 30. *Almacenes*

1. Definición. Actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias, productos transformados, bienes muebles en general o similares. Puede desarrollarse en locales anejos o vinculados a otro uso terciario, o bien en locales destinados específicamente para almacenes; en el primer caso deberá definirse con claridad el área de almacenaje y sin acceso público, diferenciándola de la zona dedicada al uso principal sea comercial u otro.

2. Clasificación:

2.1. En función de la superficie destinada al uso de almacenaje se distinguen las categorías siguientes:

- AL-1 superficie igual o inferior a quinientos (500) m².
- AL-2 superficie superior a quinientos (500) m².

2.2. En base a la clase de mercancía almacenada sólo se permitirán los almacenes que cumplan las mismas condiciones correspondientes a las categorías del uso industrial autorizadas en esta normativa y asimilables a dicha mercancía.

3. Condiciones. Se estará a las condiciones de los usos industriales autorizados en esta normativa.

Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2.

Estacionamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de instalación o fracción.

Artículo 31. *Estación de servicio*

1. Definición. Comprende los espacios e instalaciones para suministro de carburante a vehículos móviles en general.

2. Condiciones:

- 2.1. Dispondrá de un estacionamiento suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- 2.2. Los talleres complementarios no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de las Ordenanzas para Garaje-Aparcamiento del Plan General.
- 2.3. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m², reguladas por las condiciones del uso comercial.

SECCIÓN 4

Uso dotacional y servicios

Artículo 32. *Definición*

1. Comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, de formación, cultura, culto, salud, protección y administración, prevención y reinserción social y en general todas las actividades de mantenimiento y apoyo social. Podrán ser de titularidad y gestión públicas o privadas. De entre los usos pormenorizados que incluye la clasificación del Plan General, se autorizan en esta normativa los siguientes:

- Deportivo.
- Docente sólo en categorías de guarderías temporales y centros de investigación.
- Religioso sin residencia.
- Sanitarios en categorías S-3, S-4, S-5 y S-6.
- Servicios administrativos en categorías A-1, A-2 y A-3.
- Socio-cultural.
- Infraestructuras.

2. Las condiciones particulares de estos usos autorizados se acomodarán a las normativas vigentes en cada materia, a las ordenanzas municipales y a las condiciones urbanísticas reguladas a continuación, según la clasificación de categorías incluida en el Plan General.

Artículo 33. *Deportivo*

1. Definición. Incluye los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

2. Clasificación. Se establecen dos tipos:

1. Instalaciones en edificio exclusivo
2. Instalaciones en edificios o parcelas con mezcla de otros usos.

De forma subsidiaria a esta normativa se aplicará lo dispuesto en el art. X-5.3.3. del Plan General.

Artículo 34. *Docente*

1. Definición. Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

2. Clasificación. Se autorizan las siguientes categorías:

- DO-4 Guarderías temporales, entendiéndose por ello locales para la estancia y entretenimiento temporal de niños, complementarios a la actividad principal en edificios de tipo centros comerciales, culturales, oficinas y similares con horario ligado a la actividad principal.
- DO-5 Centros de investigación.

3. Condiciones. Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Administración competente para la instalación de que se trate, entre ellas la NBE-CPI-96 y la Orden del Ministerio de Educación y Ciencia 13/11/84. Las dimensiones de los locales no serán inferiores a los módulos mínimos establecidos en la legislación vigente y se procurará que dispongan de un patio de recreo al aire libre en el caso de las guarderías.

4. Dentro de la envolvente isófona L_{eq} día = 60 dB(A) y L_{eq} noche = 50 dB(A) reflejadas en el plano I-8 están prohibidos estos usos.

Artículo 35. *Religioso*

Definición. Comprende los edificios destinados al culto religioso sin residencia y con independencia de su superficie.

Artículo 36. *Sanitario*

1. Definición. Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

2. Clasificación. Se autorizan los centros sin internamiento en las siguientes categorías:

- S-3 Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, centros de planificación familiar, hospitales de día.
- S-4 Casas de socorro y centros de urgencia
- S-5 Consultas médicas
- S-6 Oficinas de farmacia.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (Orden 11/2/86) que desarrolla el Decreto 146/1985 de 12/12 y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación, así como la NBE-CPI-96. Las consultas médicas tendrán una superficie mínima de sala de espera de 20 m².

En los consultorios radiológicos, laboratorios de radio, inmunoensayo y servicios de fuente radioactiva, deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

4. Dentro de la envolvente isófona Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A) reflejadas en el plano I-8 están prohibidos estos usos.

Artículo 37. *Servicios Administrativos*

1. Definición. Incluye los locales, edificios o espacios dedicados a toda clase de dotaciones administrativas.

2. Clasificación. Se autorizan las categorías siguientes:

- A-1 Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos).
- A-2 Servicios de bomberos.
- A-3 Servicios de orden.
- A-3-1 Comisaría y similares.
- A-3-2 Centros de detención.

3. Condiciones. Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes y las de oficinas que les sean de aplicación. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

Artículo 38. *Socio-cultural*

1. Definición. Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencia y Exposiciones, Cine-Clubes, Teatros de aficionados, Tele-Clubes, etc.

2. Condiciones. Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación.

Artículo 39. *Infraestructuras*

1. Definición. Corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo. Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de electricidad, depósitos de gas, estaciones y redes de aguas residuales y su depuración, vertederos y similares, tanto situados en espacios específicos para este uso como situados donde establezcan los proyectos técnicos.

2. Condiciones particulares. Las instalaciones cumplirán las condiciones reguladas en la legislación sectorial correspondiente, en las normas técnicas municipales así como en la reglamentación de las compañías prestadoras de los respectivos servicios.

SECCIÓN 5

Uso red viaria y de comunicaciones

Artículo 40. *Usos pormenorizados autorizado*

1. Definición. El uso de red viaria y de comunicaciones corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso o a la estancia de vehículos o peatones, incluye los usos pormenorizados siguientes:

1.1. Estacionamiento de vehículos. Comprende los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos. Se autorizan y distinguen las categorías siguientes:

- AP-1. Estacionamientos en superficie.
 - 1.1. Anexos a red viaria.
 - 1.2. No incluidos en viario.
- AP-2. Garajes
 - 2.1. En subterráneo.
 - 2.2. En planta baja.
- AP-3. Estacionamientos mecánicos.
- AP-4. Estacionamientos en edificio exclusivo o en plantas superiores a la baja.
- AP-5. Talleres de vehículos.

1.2. Red viaria.

Incluye los espacios dedicados al tránsito de vehículos y personas, diferenciándose:

- Red viaria de tráfico no motorizado.
- Red viaria de vehículos.

Estos espacios incluyen la calzada para vehículos, las aceras peatonales y los espacios libres laterales o auxiliares para el desenvolvimiento del tránsito de vehículos o peatones.

Artículo 41. *Condiciones particulares de la Red viaria*

1. De forma subsidiaria a las características reguladas en esta normativa y en sus planos de ordenación, se aplicarán las condiciones particulares reguladas en los artículos X.8.8 y X.8.9 del Plan General dedicados respectivamente a la Red viaria de tráfico no motorizado y a la Red viaria de vehículos diferenciando calles compartidas, transporte en plataforma reservada y vías de vehículos.

2. Además de las referidas condiciones del Plan General, los proyectos de urbanización tendrán en cuenta de forma adecuada las siguientes recomendaciones:

- a) Cuando esté previsto simultanear las obras de urbanización con la construcción de edificios, las pavimentaciones se realizarán en dos fases, correspondiendo la segunda a la capa de rodadura definitiva.
- b) Los estacionamientos en superficie contarán con arbolado y vegetación de forma que contribuyan a crear sombra y al ornato público.
- c) Las instalaciones de alumbrado cuidarán la estética de báculos y luminarias, procurando una iluminación adecuada a la seguridad y al horario de uso de las instalaciones.
- d) Las plantaciones en el viario se adecuarán a un proyecto técnico que prevea las especies de distinto porte más adecuados al clima, suelo y usos de cada ámbito.

Artículo 42. *Condiciones particulares de los estacionamientos*

En los estacionamientos comunes tanto en superficie como en plataforma, las plazas de estacionamiento para vehículos de turismo tendrán como dimensiones mínimas 2,50 m x 5,00 m. En los anejos a red viaria esas dimensiones podrán adaptarse según el diseño concreto de cada tramo viario.

Las instalaciones complementarias de los estacionamientos no podrán superar el dos por ciento (2%) de su superficie total. Subsidiariamente a lo no regulado en esta normativa se aplicará el art. X.8.3.1. del Plan General.

Artículo 43. *Otras condiciones particulares*

En las restantes categorías se aplicará la regulación de los artículos X.8.3.2., X.8.3.3., X.8.3.4. y X.8.3.5. del Plan General para todo lo no regulado en esta normativa del Plan Parcial.

Asimismo se tendrán en cuenta las Normas de Urbanización previstas en el Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCIÓN 6

Uso de zonas verdes y espacios libres

Artículo 44. *Definición*

Corresponde al suelo acondicionado con plantaciones, jardinería o instalaciones complementarias destinado al disfrute, recreo y esparcimiento de la población así como a la protección de la red viaria o de las zonas que lo requieran.

Artículo 45. *Clasificación*

Se autorizan cuatro tipos de zonas verdes/espacios libres similares a los previstos en el Plan General como son:

- ZV-1. Espacios libres.
Son espacios inmediatos a edificaciones o al viario generalmente con un alto porcentaje de pavimentación, y que no tienen la extensión ni las condiciones de uso suficientes para considerarlos zonas verdes o de estancia; se incluyen también en esta categoría las zonas verdes privadas.
- ZV-2. Zonas verdes de barrio.
Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a las edificaciones, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo. Pueden tener un tratamiento similar a los espacios libres las de menor tamaño. Las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad con menor pavimentación ó más variedad de ambientes.

Artículo 46. *Condiciones de las zonas verdes y espacios libres*

- ZV-1. Espacios libres.
Se tratarán de forma que eviten la estancia y el uso ciudadano recreativo, sobre todo en las situadas entre tramos de viario rodado. Se admiten su pavimentación, el arbolado de gran porte que mejore la escena urbana así como los accesos peatonales o de vehículos a las parcelas colindantes desde el viario público.
- ZV-2. Zonas verdes de barrio.
Puede predominar la zona urbanizada admitiéndose las mismas instalaciones que en el tipo ZV-3 excepto las socioculturales y deportivas consumidoras de volumen, en las condiciones especificadas en la Ordenanza Particular. En su diseño se dará prioridad a las áreas estanciales y juegos de niños.

CAPÍTULO 3

Condiciones reguladoras del aprovechamiento urbanístico

Artículo 47. *Aprovechamiento tipo o unitario*

De acuerdo con la Ficha incluida en el Plan General fijando las condiciones de ordenación del Sector SUE 6 el aprovechamiento tipo es de 0,449 m²/m² de uso característico terciario industrial y de oficinas propio del Área de reparto nº 9 que corresponde con este Sector y siendo, por tanto, este el aprovechamiento unitario del Sector a los efectos regulados en el art. 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 48. *Aprovechamiento del Sistema General Externo*

En los planos de ordenación se delimita el Sistema General adscrito y externo a la Unidad de Ejecución ocupado por el Ministerio de Fomento para el viario M-21 con una superficie de 13.639 m² le corresponde el mismo aprovechamiento tipo de 0,449 m²/m² de uso urbanístico terciario industrial y de oficinas.

Artículo 49. *Coeficientes para distribución del aprovechamiento entre usos pormenorizados*

1. El coeficiente de edificabilidad de 0,449 m²/m² de uso característico terciario industrial y de oficinas se materializará dentro del Sector según los distintos usos pormenorizados que se

autorizan por las Condiciones Particulares y distribuyendo el aprovechamiento entre tales usos aplicando los coeficientes de homogeneización previstos en el art. 34.2.2. del Plan General y en esta normativa; en concreto se aplican los coeficientes siguientes:

Terciario Industrial	-	1
Industrial-Almacenes tamaño medio	-	1
Comercial	-	1,2
Hotelero	-	1,2
Hostelero	-	1,2
Oficinas	-	1
Dotacional privado	-	0,9
Estaciones de servicio	-	2,5
Servicios del edificio	-	0,6

2. Se aplicarán los diferentes coeficientes de homogeneización cuando se trate de distintos usos predominantes o compatibles. Los usos complementarios tendrán el mismo coeficiente que el uso predominante al que estén vinculados, salvo los estacionamientos de vehículos, zonas verdes y espacios libres sobre los que no se aplicará coeficiente alguno por no computar aprovechamiento o edificabilidad.

3. El coeficiente para servicios del edificio, recogido entre los coeficientes generales del Plan General, se aplicará para calcular la superficie o edificabilidad de toda clase de edificaciones o parte de ellas que tengan como destino la prestación de servicios para el funcionamiento de un uso terciario predominante siempre que en esa superficie no se desarrolle la actividad principal de dicho uso y quede justificada su necesidad, como sucede con los espacios de acceso y circulación comunes vinculados a los usos dotacionales y para espectáculos y salas de reunión; en ningún caso se aplicará en los usos industriales y de almacenes.

Artículo 50. *Determinaciones generales aplicables al destino del suelo y ordenación de usos*

1. De acuerdo con el apartado 7.4 del documento “Reparto de Beneficios y Cargas” del Plan General se establece la aplicación a todas las unidades y sectores de los criterios siguientes:

El aprovechamiento asignado a las Unidades y Sectores se entiende como máximo. Será decisión del Plan Parcial su materialización total o tan solo parcial en los suelos lucrativos resultantes de la ordenación, entendiéndose que en este segundo caso, existe una renuncia implícita al aprovechamiento no materializado sin que ello genere derechos de indemnización de ningún tipo, ni posibilidad de transferencia del aprovechamiento no materializado a otros ámbitos exteriores al Sector o Unidad.

Asimismo, el aprovechamiento asignado está supeditado a las limitaciones derivadas de las exigencias medioambientales de los suelos de cada ámbito, sin que las mismas puedan generar derechos de indemnización.

La aplicación de este criterio general se hará de acuerdo con los criterios de este Plan Parcial para conseguir la materialización total de su aprovechamiento incluyendo la transferencia de aprovechamientos al Sector SUP-TO-1, prevista específicamente en el Plan General; en consecuencia únicamente se entenderá que existe renuncia implícita al aprovechamiento no materializado en el caso de que voluntariamente por los propietarios no se hiciera uso de esa posible transferencia al Sector SUP-TO-1.

2. De acuerdo con el art. 34.3 del Plan General se determina que a efectos de la distribución por el Plan Parcial de los usos predominantes, compatibles y prohibidos en el Sector debe considerarse que:

En cualquier caso deberán adecuarse los usos compatibilizándolos con la evolución de las huellas de ruido y se deberá recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil a los efectos de la aprobación del Plan Parcial.

Artículo 51. *Determinación del aprovechamiento o edificabilidad del Sector*

1. El aprovechamiento de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, resulta de aplicar el aprovechamiento de 0,449 m²/m² de uso característico terciario industrial y de oficinas según el coeficiente que corresponde al uso característico de cada una de ellas y las determinaciones de las Condiciones Particulares de las Ordenanzas, resulta:

1.1. Ordenanza SUE 6-C (comercial) =	10.000 m ²
1.2. Ordenanza SUE 6-TI (industrial y oficinas) =	19.460 m ²
1.3. Sistema General adscrito (industrial y oficinas) =	6.124 m ²

Este aprovechamiento no incluye el correspondiente a los servicios de interés público y social o a las zonas verdes públicas.

2. Podrá materializarse el aprovechamiento referido de acuerdo con cada uno de los usos permitidos y compatibles según las Condiciones Particulares de cada Zona Pormenorizada, aplicándoles los coeficientes de homogenización correspondientes a cada uno de ellos según esta normativa.

Artículo 52. *Aprovechamiento patrimonializable y de cesión*

Del aprovechamiento resultante según el artículo anterior cada propietario podrá patrimonializar el 85% y el 15% restante se lo apropiará el Ayuntamiento como cesión urbanística, según la determinación incluida en el Plan Parcial aprobado en 1996.

El aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento se materializará siguiendo las mismas reglas establecidas en esta normativa a tales efectos.

Artículo 53. *Materialización del aprovechamiento*

Las Condiciones Particulares de las Ordenanzas contienen determinaciones de volumen de las que resultan sólidos capaces máximos donde podrá situarse la edificabilidad resultante del cálculo del aprovechamiento urbanístico. La capacidad de esos sólidos es holgada de forma que permite distintas posibilidades y alternativas para fijar y materializar ese aprovechamiento, en el caso de que se pretenda materializar con varias plantas en altura si el uso correspondiente lo admite, pero resulta insuficiente para materializar el aprovechamiento del Sector con los usos que deben desarrollarse en otras tipologías edificatorias.

La concreción del aprovechamiento sobre cada ámbito o parcela resultante se fijará en el proyecto de compensación-reparcelación urbanística, utilizándose el aprovechamiento disponible del Sector según las Condiciones de este Capítulo y debiendo justificarse el cumplimiento de estas Condiciones:

- a) No se superará la capacidad de ninguno de los sólidos capaces definidos en cada ámbito por las Condiciones Particulares de ordenación.
- b) La suma de las edificabilidades de todas las parcelas o fincas resultantes no podrá superar la que resulte de aplicar las Condiciones de este Capítulo para determinar el aprovechamiento urbanístico máximo del Sector.

Artículo 54. *Aprovechamiento como compensación por ejecución de obras*

1. Además del aprovechamiento tipo se establece, de acuerdo con el artículo 29.2-3 del Plan General, un aprovechamiento o edificabilidad añadidos para el caso de que la subterranización de la línea de alta tensión sea asumida por el Sector, equivalente a 8.370,6 m² de uso característico terciario industrial y oficinas.

2. Los presupuestos correspondientes a esas obras se incluyen en el Presupuesto de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial por un total de 1.964.104,88 € más IVA. Por tanto se atribuye al Sector un aprovechamiento de compensación por un total de 8.370,6 m² de uso terciario industrial y oficinas, además del que resulta por aplicación del aprovechamiento tipo señalado en los artículos anteriores.

3. Este aprovechamiento que corresponda como compensación urbanística en pago por la ejecución de esas obras es patrimonializable en su totalidad, no estando sujeto a la cesión de porcentaje alguno al Ayuntamiento, ni deberá tenerse en cuenta a efectos de las cesiones obligatorias de suelo.

Artículo 55. *Transferencias de aprovechamiento*

1. Podrán realizarse transferencias de aprovechamiento urbanístico entre parcelas resultantes en el proyecto de compensación-reparcelación dentro del Sector así como con otros sectores o ámbitos de planeamiento externos, de acuerdo con las reglas siguientes:

- a) Entre los usos autorizados deberán aplicarse los coeficientes de homogenización si se modifica el uso inicial.

- b) Deberán contar con el acuerdo fehaciente entre las propiedades afectadas por la operación, salvo que todas las edificabilidades implicadas pertenezcan a la misma propiedad.
 - c) La parcela receptora deberá tener capacidad para materializar la edificabilidad transferida de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas y dentro del sólido capaz determinado en la ordenación pormenorizada. También deberá justificarse la modificación que pudiera darse en las previsiones de estacionamiento del Plan Parcial con la transferencia pretendida y preverse el aumento o disminución de plazas de estacionamiento que fueran necesarios.
 - d) Los proyectos de compensación - reparcelación adjudicarán las parcelas resultantes de acuerdo con los derechos de las fincas aportadas e incluyendo a estos efectos las transferencias previstas en el Plan General hacia el exterior de este Sector reguladas en el artículo siguiente.
 - e) Las posibles transferencias voluntarias dentro del Sector no deben alterar la igualdad de todos los propietarios del Sector respecto a los costes de urbanización comunes, de forma que no puede pretenderse una disminución proporcional de esos costes para el aprovechamiento transferido a costa, lógicamente, del encarecimiento para otros propietarios. Si como consecuencia de la transferencia de aprovechamiento es necesario modificar las previsiones de estacionamiento deberá preverse su coste económico y la forma de realizarse.
2. Las transferencias podrán formalizarse tras la aprobación de los proyectos de compensación - reparcelación correspondientes o incluso simultáneamente a la aprobación de éstos siempre que se respeten las reglas anteriores y se diferencien claramente las parcelas resultantes del ámbito reparcelado de los aprovechamientos transferidos.
- Las propuestas para realizar transferencias de aprovechamiento deberán solicitar informe favorable al Ayuntamiento justificando los extremos y reglas anteriores. Este trámite será previo a la inscripción registral de la operación así como a la solicitud de cualquier licencia relativa al aprovechamiento transferido.

Artículo 56. *Transferencia de aprovechamiento urbanístico al Sector SUP-TO-1*

1. Se regula, de acuerdo con la previsión específica del Plan General, la transferencia de aprovechamiento o edificabilidad desde este antiguo Sector 6 (ahora SUE-6) al SUP-TO.1, teniendo en cuenta los criterios del punto 3.4 pag. 23 del Documento de Reparto de Beneficios y Cargas del Plan General, y considerando que los costes de urbanización son mayores en el SUP-TO.1 que los previstos en este Sector.

2. El aprovechamiento del Sistema General externo regulado en el artículo 48 deberá ser transferido al Sector SUP-TO-1 para su materialización; optativamente podrá transferirse también parte del aprovechamiento restante del Sector 6 ó UE-SUE6.

3. Estas transferencias de aprovechamiento deberán observar las reglas reguladas en el artículo anterior junto a las siguientes:

- a) Los usos predominantes del Sector 6 con un coeficiente de homogenización 1 según la Ordenanza SUE6-TI art. 29.5 del Plan General, se equiparán a los usos con igual coeficiente 1 del SUP-TO.1 según el art. 34.2.2.
- b) En caso de transferir desde el Sector 6 aprovechamiento del uso predominante regulado en la Ordenanza SUE6-C art. 28.5 del Plan General, se le aplicará un coeficiente de homogenización de 0,8 para su implantación en el SUP-TO.1
- c) Los aprovechamientos transferidos al SUP-TO.1 podrán distribuirse internamente con los coeficientes de homogenización de éste regulados en el art. 34.2.2 del Plan General y en art. 56 de la normativa de su Plan Parcial; asimismo las determinaciones sobre distribución de uso se regularán por el art. 34.3, del Plan General.

4. La transferencia desde el SUE-6 podrá realizarse a cualquier ámbito del SUP-TO.1 prioritariamente con condiciones similares de visibilidad y proximidad con la A-2 y cumpliendo tanto las condiciones de esta normativa como las del SUP-TO-1. Los propietarios del SUE-6 deberán ponerlo en conocimiento de los promotores de la unidad de ejecución donde quieran transferir el aprovechamiento, indicando la cuantía de la edificabilidad a transferir, con anterioridad a la tramitación del proyecto de reparcelación de esa unidad, de forma que puedan ser integrados con plenitud de derechos en la elaboración de ese proyecto.

En el convenio urbanístico a realizar por el promotor de este ámbito con el Ayuntamiento se establecerá necesariamente la unidad de ejecución del SUP-TO-1 donde se realice la transferencia del aprovechamiento referido en el artículo 48, igualmente se hará si estuvieran previstas otras posibles transferencias optativas.

CAPÍTULO 4

Régimen de las cargas y cesiones urbanísticas

Artículo 57. *Cargas urbanísticas*

Las cargas urbanísticas del Sector serán soportadas y financiadas por los propietarios y promotores que participen en la gestión urbanística del Sector, de acuerdo con el principio básico de su reparto proporcional al del aprovechamiento urbanístico según las especificaciones reguladas en esta normativa. Esas cargas urbanísticas se componen de:

- a) Cesiones de suelo aplicables en este Plan Parcial mediante la cesión gratuita de suelo o su equivalente económico.
- b) Cargas económicas para la ejecución de las actuaciones y obras de urbanización.

Artículo 58. *Cesiones de suelo*

1. No resulta aplicable el régimen de cesiones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid a esta Modificación de acuerdo con su Disposición Transitoria Cuarta, siendo de aplicación el régimen legal anterior, de acuerdo con el resultado incluido en el punto siguiente.

2. Descontando los 20.389 m² que suponen los Sistemas Generales adscritos a la superficie total del sector tenemos: $83.706 \text{ m}^2 - 20.389 \text{ m}^2 = 63.317 \text{ m}^2$ de superficie sobre la que calcular las cesiones de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento (arts. 3 y 12) aplicado a los planes parciales terciarios, resultando:

- Un 10% para el sistema de espacios libres de dominio y uso público, compuesta por jardines y áreas peatonales, lo que representa 6.332 m².
- El 4% para servicios de interés público y social para los usos que el Plan Parcial proponga, supone una superficie de 2.533 m². Por tanto, se deberá incluir en el proyecto de compensación - reparcelación ésta parcela, de titularidad municipal, manteniendo una edificabilidad de 0,5 m²/m² y dedicada a usos limitados por su carácter de servicios y dotaciones. Con carácter orientativo se indican los siguientes usos: ocio, cultural, restaurante, cafetería, terciario industrial (oficinas, salas de reunión, comercio, salas de exposición), equipamiento (centro médico, guardería...), deportivo, aparcamiento.
- Esta edificabilidad de titularidad municipal se podrá transferir al Sector SUP-TO-1 de acuerdo con las previsiones de los artículos anteriores.
- En cuanto a las plazas de aparcamiento se cumplirá la previsión mínima de 1 plaza cada 100 m² de edificación.

Esas superficies de suelo se cederán con el nivel de urbanización que corresponda en cada caso según las previsiones incluidas en los criterios de ordenación y en el Presupuesto General de este Plan Parcial, salvo en los casos siguientes:

- La parcela de interés público y social se entregará sin realizar su urbanización interior.
- El suelo que corresponda a la ejecución de vías de servicio y carriles de autobús de la A-2, incluso de la parte ya ejecutada, se cederá gratuitamente para que realice la obra correspondiente el Ministerio de Fomento.

En caso de que fuera necesario sustituir parte de la superficie prevista para las cesiones o bien realizar una mayor cesión de superficies para la misma, las diferencias podrán monetizarse al precio de doce con dos (12,02) euros por cada m² de suelo necesario para sustituir o incrementar el suelo de cesión obligatoria.

Artículo 59. *Cargas económicas para ejecución de obras*

Las cargas económicas del Sector son todas las necesarias para la ejecución de las actuaciones y obras que se establecen por el Plan Parcial para realizar la urbanización de carácter general y local así como las obras de interés común, su definición figura en esta normativa, en los planos de ordenación y en el Proyecto de Urbanización; la relación cuantificada de estas cargas urbanísticas se incluye en el Presupuesto del Plan Parcial.

No corresponderán a este Sector el pago de las obras que deben realizarse en el mismo pero cuyo coste corresponde a otros sectores como el nuevo paso sobre la A-2 a definir y ejecutar por los Sectores SUP-TO-1, SUP-TO-2 y UE-17 y reflejado en el plano 0-4.

Artículo 60. Criterios aplicables para el pago de las cargas económicas

1. Las cargas económicas del Sector deberán pagarse por los propietarios de suelo en proporción a la superficie y por los titulares de otros derechos según su cuantía.

2. Respecto a los costes correspondientes a las obras de urbanización que conllevan aprovechamiento como compensación urbanística, según esta normativa, deberán financiarse conforme al criterio del punto 1 anterior.

3. El aprovechamiento o edificabilidad que, en su caso, se transfiera desde este Sector al Sector SUP-TO-1 deberá contribuir al mismo de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de ese Sector aprobado definitivamente el 11 Mayo 2006.

Artículo 61. Coordinación con las obras a compensar o a pagar por terceros

1. El Proyecto de Urbanización deberá incluir también las previsiones necesarias para coordinarse con las obras y actuaciones que deben pagarse por otros sectores, según establece el Plan General.

2. La Unidad de Ejecución UE-11 podrá utilizar el viario que se realice colindante entre UE-11 y SUE-6 incluso sus rotondas y accesos situados en sus extremos norte y sur para establecer accesos a su ámbito, rodados o peatonales, o bien conectar con las redes y canalizaciones del mismo viario distintas a las redes de aguas fecales o pluviales, a cuyo efecto deberá así solicitarlo al Ayuntamiento y éste autorizarlo con la condición, al menos, de que pague a los propietarios particulares del ámbito SUE-6 el importe correspondiente al 50% de lo que costó su ejecución real, actualizado con el IPC anual que corresponda.

En este caso deberá quedar recogido como carga de urbanización de las fincas incluidas en UE-11, salvo que se acredite haber realizado previamente ese pago a SUE-6. En el mismo porcentaje del 50% deberá contribuir a su mantenimiento si correspondiera a una entidad urbanística de conservación.

3. Para el caso de que la UE-11 solicitara esa utilización del viario construido por SUE-6 pero no se acreditara el pago previo de la cantidad correspondiente, será de aplicación el apartado 8. del tomo de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que el Ayuntamiento no dará trámite a los Proyectos de Urbanización de este ámbito sin que se justifique previamente el pago de esas obras a los propietarios particulares del ámbito SUE-6.

4. En cualquier otro supuesto las fincas actuales o futuras del ámbito UE-11 carecerán totalmente de cualquier acceso rodado, peatonal o para cualquier otro servicio desde el referido viario colindante, ni podrán conectar a ninguna de las redes que discurran bajo ese vial, debiendo hacerse inscripción registral de esta limitación de accesos sobre las fincas que corresponda.

CAPÍTULO 5**Condiciones generales para la edificación****Artículo 62. Significado de los términos empleados**

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes. En caso de que estos términos fueran incompletos deberán completarse con los regulados en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 63. Condiciones Particulares de Ordenación

La ordenación resultante del Plan Parcial se concreta en el ámbito de ordenación del Plano 0-2, en las Condiciones Particulares de Ordenación y en general en los Planos de Ordenación y estas Normas Urbanísticas.

Artículo 64. Ámbitos de Ordenación y de Parcelación

1. Se delimita, en el Plano de Ordenación O-2, un Ámbito de Ordenación correspondiente a las áreas edificables y los relativos a suelo público. Estos ámbitos definen los límites entre propiedad pública y privada del suelo resultante de la nueva ordenación y, por tanto, de las nuevas fincas o parcelas de titularidad privada o pública en que puedan fraccionarse estos ámbitos.

2. Sus delimitaciones y superficies pueden ser objeto de reajustes como consecuencia de la definición precisa de las superficies del viario público principalmente son las modificaciones que sufra el viario definido en el Sector SUP-TO-1, así como de las fincas resultantes que se lleve a cabo con los proyectos de urbanización y compensación - reparcelación.

Artículo 65. Área de Movimiento de la Edificación

En el Plano de Ordenación Pormenorizada O-2 se delimita el área de movimiento dentro de las cuales puede moverse la edificación, sus límites marcan la amplitud máxima de las alineaciones de fachada de la edificación a situar en el interior de la misma.

Artículo 66. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de parcela del 60% establecida en el Plan General se computará globalmente sobre la superficie total del ámbito P-1 del Plano O-2, considerando tanto las parcelas de propiedad privada como los espacios libres que resulten incluyendo los estacionamientos de uso común o particular.

Artículo 67. Alineaciones exteriores y de fachada

1. Las alineaciones exteriores son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y las no edificables de dominio y uso público y las de ambas con el viario público. Estas alineaciones se definen por los límites de las redes de viario, de equipamiento y de espacios libres incluidos en los Planos de Ordenación.

2. Las alineaciones de fachada establecen el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, o retranqueos a partir de la planta primera, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación con elementos previstos específicamente en esta normativa.

Estas alineaciones se definen por los límites de las áreas de movimiento sobre los que se autorizan retranqueos libres.

Artículo 68. Parcela privativa y edificable

1. Las parcelas privativas y edificables se definirán en los proyectos de compensación -reparcelación o instrumento de equidistribución similar para subrogarse en las fincas aportadas y posibilitar la patrimonialización del aprovechamiento que corresponda a estas.

2. Las parcelas privativas podrán extenderse hasta los límites tanto de las redes públicas (viaria, equipamiento, espacios libres) y de los suelos públicos como de las parcelas libres de propiedad privada pero uso común.

3. La parte edificable de estas parcelas deberá delimitarse dentro de las Áreas de Movimiento cumpliendo todas las condiciones fijadas en esta normativa.

Artículo 69. Rasantes

Las rasantes oficiales quedarán determinadas por los perfiles longitudinales de las calles, plazas, paseos, estacionamientos y en general por los espacios de uso público y abiertos que así queden definidos en los documentos de planeamiento y de urbanización aprobados definitivamente.

Artículo 70. Altura de la edificación

1. Es la distancia vertical, medida en el punto medio de la fachada del edificio, desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de cubierta o del que forma el techo de la última planta. Deberá considerarse como el terreno en contacto con la edificación, a estos efectos, la rasante del estacionamiento para vehículos de uso público y abierto que se sitúe frente a las fachadas de acceso público a los edificios comerciales, sin perjuicio de que una planta de ese estacionamiento pueda sobresalir sobre el viario público circundante en las fachadas traseras o laterales del mismo edificio; en todo caso, si bajo la rasante de ese estacionamiento se situaran edificaciones para uso lucrativo, estas computarían para el cálculo de la altura máxima.

2. Las alturas máximas de las edificaciones se regulan en metros sin que sea vinculante ninguna relación entre esa altura y el número de plantas a construir dentro del máximo autorizado incluyendo la planta baja.

3. Sobre la altura máxima de la edificación, en cubierta plana, sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro y sesenta centímetros (1,60 m) sobre el total de la máxima.

Si la cubierta es plana podrá utilizarse para actividades complementarias de los usos recreativos u hosteleros existentes en plantas inferiores.

4. Si la cubierta es inclinada, la inclinación no superará en ningún caso los 45º de pendiente y en ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de siete metros sobre la parte superior del forjado de piso bajo cubierta. Esta condición deberá cumplirse en todas las fachadas tanto exteriores como interiores.

5. Por encima de la altura máxima establecida sólo se permiten los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos, antenas para uso exclusivo del edificio, chimeneas y paneles solares, elementos propios de locales técnicos o elementos arquitectónicos, estructurales o publicitarios propios de la edificación, integrando todo ello dentro de la estructura estética del edificio.

6. Cuando las alturas máximas se expresen en número de plantas y en metros se deben respetar ambos máximos simultáneamente.

Artículo 71. *Alturas máximas por Servidumbres Aeronáuticas*

Ninguna construcción, incluidas antenas, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.), pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), ni modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, totems publicitarios, etc.) sobrepasarán las alturas, establecidas respecto al nivel del mar, correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Madrid-Barajas, que están representadas en el plano incluido en la memoria de este Plan Parcial.

Artículo 72. *Altura libre mínima de plantas*

La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m y la del resto de las plantas 2,70 m. salvo para los usos comerciales y de ocio que deberán justificar una mayor altura mínima. En aseos y locales de servicio será de 2,50 m.

Artículo 73. *Superficie ocupada y libre*

1. Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a estacionamiento, así como tampoco las posibles plataformas para estacionamiento o circulación que se sitúen sobre los espacios libres de edificación o sobre los ámbitos específicamente destinados a tales usos.

2. Superficie libre es la no ocupada por la edificación sobre rasante, puede situarse dentro de las parcelas privativas o constituir superficies de uso común para estacionamiento de vehículos y servicios.

Artículo 74. *Superficie construida computable*

1. La superficie total construida y computable a efectos de edificabilidad es la suma de las correspondientes a todas las plantas de un edificio considerando las condiciones particulares siguientes:

- 1.1. Computarán los cuerpos volados sean abiertos o cerrados. No se computarán las azoteas y terrazas de la última planta aún cuando fueran transitables.
- 1.2. No computarán las superficies destinadas a estacionamiento de vehículos bajo rasante, situadas en planta baja de las edificaciones o en plantas superiores sin cerramiento completo en, al menos, el 50% de su perímetro.
- 1.3. Computarán al 50% los porches y otros espacios diáfanos cuando estén cubiertos y cerrados al menos por dos lados, si están cubiertos pero abiertos en todas sus fachadas no computarán.
- 1.4. Los soportales, la parte diáfana de la edificación exterior y las plataformas que comuniquen edificios y espacios abiertos que sean libres al acceso público y sin cerramiento, tampoco computarán como superficies construidas.
- 1.5. Los espacios bajo cubierta inclinada (buhardillas/desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 m. siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación. Asimismo los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,50 m.

- 1.6. No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.
- 1.7. Tampoco computarán las superficies destinadas a trasteros, instalaciones, maquinaria o servicios técnicos necesarios para los usos autorizados así como las marquesinas.

2. De acuerdo con lo regulado en la Orden de 27 de Septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid se establecen como criterios precisos para el cómputo de la edificabilidad en los edificios que constituyan Centros Comerciales y/o de Ocio, las reglas siguientes:

- 2.1. Son espacios complementarios, que no computarán para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología, sin que puedan superar en su conjunto el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies de esos espacios complementarios que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y en entreplantas.
- 2.2. En ningún caso serán considerados espacios complementarios, y por lo tanto computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumplimiento similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del Centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado Centro completo explotado por un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.
- 2.3. En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio:
 - a) Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
 - b) No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes hasta un máximo del 20% de la superficie comercial, y/o aparcamiento público.
 - c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.
- 2.4. La aplicación de estas reglas es compatible con los criterios regulados en el apartado anterior con carácter general para el Sector.
- 2.5. A estos efectos se considerará que un edificio se destina a Centro Comercial y/o de Ocio y, por tanto, pueden aplicársele las reglas para cómputo de edificabilidad derivadas de la Orden de 27-9-2001 cuando presente una mezcla de las categorías comerciales autorizadas y se conforme como un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad; cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, compartiendo la utilización de elementos comunes y con una imagen y gestión unitarias.

Artículo 75. *Retranqueos*

1. Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. Se podrá establecer también sobre los restantes linderos de la parcela. En las Condiciones Particulares se regula su posible utilización.

2. Se entiende por edificación secundaria la que, dentro de cada parcela, puede ocupar parcialmente los retranqueos a fachada o lindero, cuando esta ocupación esté autorizada.

La altura de una edificación secundaria se medirá desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela, a la arista de coronación de la misma, en ningún caso será superior a 3,00 metros de altura. Se admitirán hitos que formen parte de soluciones estructurales singulares o de elementos de identidad corporativa característicos de la actividad desarrollada en la edificación principal.

Artículo 76. *Semisótano y Sótano*

1. Semisótano es la planta de la edificación cuya cara superior de pavimento terminado de techo está a una altura máxima de 1,40 m. sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por Sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante que sirvió de base para determinar la altura máxima edificable.

Artículo 77. *Cuerpos volados*

1. Se definen como las partes habitables de un edificio que salen fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección paralela a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección perpendicular al mismo.

2. Se autorizan con las condiciones siguientes:

- a) El vuelo máximo fuera de las Áreas de Movimiento o alineaciones fijas de fachada no superará los 100 cm., siendo libres los vuelos sobre la parte de parcela edificable. Los salientes y vuelos no podrán superar la línea del retranqueo para el uso comercial ni la alineación a nivel para el uso terciario industrial y oficinas.
- b) Cuando existan elementos volados fuera de la parcela edificable, su suma no excederá el 30% de la longitud total de fachada en cada planta.
- c) Se prohíben en cualquier punto que esté a menos de 3,60 metros de altura medida hasta la rasante de la calle.

3. Se distinguen los tipos siguientes:

- a) Balcones, cuando no están cerrados en ninguno de sus lados.
- b) Miradores, cuando están acristalados en toda su altura y perímetro.
- c) Terrazas, si están abiertas en dos de sus lados al menos.

Artículo 78. *Marquesinas*

Se denomina marquesina a un voladizo no habitable cuyo fin es proteger los itinerarios de las inclemencias del tiempo. Se admite su acristalamiento para crear pantallas contra el viento. En cualquier punto, la altura mínima libre de una marquesina sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros. Podrán instalarse marquesinas como parte de la edificación complementaria fuera de las Áreas de Movimiento.

Artículo 79. *Cornisas y aleros*

Son elementos integrantes de la solución de cubierta que rebasen el plano de las fachadas. El saliente máximo de una cornisa respecto del Área de Movimiento será de 80 cm., medido en todos sus puntos y se situará a partir de una altura de 3,50 metros sobre cualquier punto de la alineación de fachada.

Artículo 80. *Toldos*

Son elementos de protección no permanente contra el sol. En cualquier punto su altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2,50 metros.

Podrán instalarse toldos como parte de la edificación complementaria que se construya fuera de las Áreas de Movimiento.

Artículo 81. *Hitos y elementos publicitarios*

1. Se autoriza la instalación de hitos y elementos publicitarios. Podrán situarse en las posiciones siguientes:

- En las zonas de estacionamiento de uso común.
- En los retranqueos que deje la edificación.
- Sobre las fachadas de los edificios o como coronación de estos.
- En espacios libres complementarios de la red viaria.

2. Se distinguen las clases siguientes:

- a) Muestras, son los anuncios paralelos o perpendiculares al plano de la fachada. Su saliente máximo será el regulado para los balcones en el Plan General, su altura máxima será de 0.90 metros y libre en edificios comerciales; deberán dejar una altura libre mínima de 2,50 metros bajo ellos.
- b) Tótem, son los elementos singulares permanentes, aislados y no habitables, diseñados para reforzar la identidad corporativa o para soportar mensajes publicitarios propios de la actividad y establecimientos sitos en el Sector. Su altura será libre, respetando las limitaciones resultantes de las Servidumbres Aeronáuticas creadas por el Aeropuerto de Barajas.

3. Todos los elementos publicitarios deberán tener calidad y materiales adecuados que garanticen su conservación y buen estado estético.

Artículo 82. *Cerramientos de parcela*

Se conforman con elementos constructivos que pueden delimitar las parcelas privativas y/o edificables; el vallado no podrá cerrar el espacio de retranqueo obligatorio. Con carácter general el cerramiento opaco será de 1,80 metros de altura y hasta 2,20 metros con elementos metálicos o mallazo sin que sea aplicable a los espacios interiores a la edificación o de carga y descarga.

Los ámbitos destinados a espacios libres de uso público no deberán cerrarse salvo que exista alguna justificación especial por motivos de seguridad, en cuyo caso podrá situarse un cerramiento que permita la visibilidad desde una altura mínima de 1,50 m.

Artículo 83. *Aislamiento*

Será de obligado cumplimiento la NB-CT-79, "Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los Edificios". Asimismo, en el aislamiento de los edificios será tenido en cuenta lo dispuesto en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, para los usos implantados en las áreas de sensibilidad acústica.

Artículo 84. *Supresión de barreras arquitectónicas*

Deberá justificarse el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de Junio de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; con carácter complementario, en el diseño de los espacios se seguirán las recomendaciones del Manual de Accesibilidad (Ministerio de Asuntos Sociales, INSERSO, 1994).

Artículo 85. *Instalaciones eléctricas y de alumbrado*

Además del cumplimiento de la normativa específica, deberán tenerse en cuenta las recomendaciones siguientes:

- a) Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
- b) Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter de la zona.
- c) La ubicación en zonas públicas de centros de transformación sólo se admitirá en suelo destinado a espacios libres, en aquellos casos en los que las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan, siendo por cuenta de la compañía las obras y modificaciones que requiera la estética urbana.

Artículo 86. *Vertidos*

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su tratamiento en las depuradoras municipales, con prohibición de las fosas sépticas.

Artículo 87. *Instalaciones que favorezcan la sostenibilidad ambiental*

Además del obligado cumplimiento de la normativa ambiental se procurará instalar con la mayor profusión posible cuantas instalaciones técnicas y materiales contribuyan a una mayor sostenibilidad ambiental y energética de las edificaciones resultantes.

Artículo 88. Prevención de molestias a terceros

1. Con objeto de evitar molestias recíprocas entre las diferentes instalaciones, deberán solicitar licencia todas las actividades con repercusión sobre terceros como son la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores, vibraciones y similares.

2. Ninguna de las instalaciones previstas en la actuación emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, en cumplimiento con el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Artículo 89. Protección contra incendios

1. Será de aplicación el art. XI.10 del Plan General; así como la NBE-CPI-96, en tanto no se apruebe una Ordenanza Municipal específica.

2. Las instalaciones y escaleras para emergencias necesarias en los edificios podrán situarse, de acuerdo con las características técnicas correspondientes a esas necesidades, excediendo el límite de las Áreas de Movimiento o alineaciones fijas de fachada, incluso ocupando parte de la red viaria siempre que no afecten al tránsito de vehículos ni al ancho mínimo de aceras peatonales.

3. En la elaboración de proyectos de edificación, deberán considerarse los criterios siguientes:

- a) Los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo bomba deberán estar libres; ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento para la extinción de un incendio.
- b) Los cuerpos de edificación destinados a usos comerciales y de ocio deben ser accesibles por parte de un vehículo bomba que circule por el interior de la parcela sobre la que se levanta, en caso de que no sean accesibles desde el exterior de la misma, en este caso los posibles retranqueos deben estar libres de impedimentos para esa circulación.
- c) La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.
- d) Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 6 Kg. por cada 100 m², si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones mas estrictas.
- e) Todas las puertas de salida de los locales de uso público dispondrán de una señalización luminosa con la palabra "SALIDA". La misma estará alimentada por una fuente de energía propia, con autonomía mínima de una hora de funcionamiento.
- f) Todas las puertas de acceso a locales públicos cuya capacidad supere las cincuenta personas, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en las salidas de emergencia de los locales.
- g) Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable. Para la determinación de este particular, se utilizarán los criterios que se establecen en la "Ordenanza Primera de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid" (B.O.E. 74, suplemento, de 26-3-1976)
- h) En los usos productivos, esto es, industrial, almacenes y estación de servicio, con carácter complementario al Decreto 341/1999 de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de 1 boca por cada 500 m² de superficie o fracción.

CAPÍTULO 6**Condiciones particulares de ordenación****SECCIÓN 1****Normas comunes****Artículo 90. Ámbito de Unidad de Ejecución**

La aplicación de estas Condiciones Particulares se refiere al ámbito de la Unidad de Ejecución SUE-6 delimitada en el Plano I-2 y sin que afecte al aprovechamiento urbanístico correspondiente al Sistema General adscrito exterior a esta Unidad de Ejecución.

Artículo 91. Delimitación y compatibilidad de usos

El Plano de Ordenación O-2 delimita la parcela P-1 dentro de la cual pueden aplicarse de forma indistinta las ordenanzas SUE6-C y SUE6-T1 por ser ambos predominantes e incluso compatibles en un mismo edificio, con la única limitación de que los usos industriales, almacenes y comercial deberían situarse en plantas inferiores a los restantes usos autorizados para el caso de que compartan un mismo edificio.

Artículo 92. Materialización del aprovechamiento

Los distintos usos autorizados se materializarán aplicando los respectivos coeficientes de homogenización regulados en esta Normativa, para calcular la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos, sobre las superficies edificables que, en su caso, excedan de las establecidas como edificabilidad de cada Ordenanza.

Artículo 93. Estudio de Detalle

1. No será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de la parcela P-1 identificada en el Plano O-2 si se tramita una licencia de obras para un proyecto de edificación unitario sobre la totalidad de dicho ámbito que justifique adecuadamente las edificabilidades aplicadas según cada Ordenanza, las plazas de estacionamiento necesarias, así como el cumplimiento de las restantes determinaciones de estas Normas y del Plan General de Ordenación Urbana con independencia de la posible ejecución de las obras en una o varias fases.

2. Por el contrario deberá redactarse y tramitarse ante el Ayuntamiento un Estudio de Detalle que ordene la volumetría total que finalmente pretenda materializarse en ese ámbito en defecto de solicitud de licencia de obras para un proyecto de conjunto sobre ese ámbito, debiendo justificar los parámetros urbanísticos antes señalados así como cualquier otro necesario, según el fraccionamiento de la edificación que se pretenda en las posteriores licencias de obra.

Artículo 94. Áreas de movimiento de la edificación y ocupación de parcela

1. La edificabilidad deberá materializarse dentro del área de movimiento de la edificación delimitada en el Plano de Ordenación O-2 con las salvedades que puedan indicarse en su caso.

2. La ocupación máxima de parcela dentro de las áreas de movimiento será la que resulta de aplicar los criterios del artículo 66 con las correcciones que puedan deducirse del proyecto de compensación - reparcelación.

Artículo 95. Alineación de fachada

Las alineaciones de fachada deberán situarse sin exceder el límite del área de movimiento correspondiente o dentro de ésta, permitiéndose retranqueos a estos efectos.

Artículo 96. Condiciones de edificación y diseño

1. Altura máxima de trece (13) metros.

2. Dentro del sólido capaz definido por las alturas máximas sobre el área de movimiento se realizará su ordenación volumétrica. Los paramentos exteriores de la edificación se tratarán como fachadas con tratamientos similares de materiales y elementos constructivos, se cuidará especialmente la imagen visible desde las carreteras A-2 y M-21

3. Las aceras sobre las que se sitúe el acceso del público a establecimientos comerciales tendrán una anchura mínima de cinco (5) metros en la longitud de las fachadas que incluyen esos accesos públicos. Las restantes aceras no tendrán la consideración de calles comerciales y sus anchuras se establecerán en el Proyecto de Urbanización según los criterios técnicos aplicables en cada caso.

4. Sobre la superficie del área de movimiento que no ocupe la edificación, se podrán situar estacionamientos de uso común o propio de una parcela.

5. Podrán integrarse tótem identitarios de la actividad comercial que se implante.

6. Deberán cumplirse las alturas máximas derivadas del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

7. Las edificaciones deberán situarse dentro del área de movimiento de la edificación definida en el plano O-2.

8. Dentro del área de movimiento las distintas edificaciones podrán adosarse con libertad de composición y sin limitación alguna respecto a la longitud de los frentes edificados que resulten, bien mediante distintas edificaciones o como resultado de un único conjunto edificatorio, sin perjuicio de recomendarse una composición arquitectónica que evite la excesiva monotonía en los planos de las fachadas.

Artículo 97. *Parcela mínima*

Se establece una parcela mínima a efectos de la reparcelación urbanística y de la promoción inmobiliaria que deberá cumplir las condiciones de mínimos siguientes:

- a) Para el uso comercial la superficie de suelo privativa dentro del área de movimiento será como mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- b) Para el uso terciario industrial y oficinas será como mínimo de mil quinientos (1.500) m² admitiéndose la subdivisión de un edificio en locales independientes.

Artículo 98. *Tratamiento de retranqueos*

1. En los espacios que como consecuencia de los retranqueos se originen entre las fachadas de los edificios y los límites del área de movimiento o de las parcelas privativas, se autorizan los usos e instalaciones siguientes: ajardinamiento, estacionamiento, paso de vehículos a nivel o mediante rampas, carga y descarga a nivel o en plataforma con sus rampas, garitas de control e hitos publicitarios.

2. Asimismo se autorizan en estos espacios de retranqueo otras instalaciones auxiliares de carácter técnico, como centros de transformación, aljibes, salidas de emergencia u otros, que necesariamente deban situarse en esa posición debiendo cuidarse especialmente su composición arquitectónica.

Artículo 99. *Estacionamiento para vehículos*

1. De acuerdo con los criterios incluidos en el Capítulo 7.2 de la Memoria de este Plan Parcial se establece una cantidad de plazas obligatorias y mínimas para estacionamiento de vehículos de turismo que satisfacen globalmente las necesidades para todos los usos y edificios a instalar en el conjunto del ámbito P-1 de forma que cada edificio o parcela privada no tendrá obligatoriedad de prever más número de plazas.

Se exceptúan las necesidades específicas para vehículos de carga y descarga según los usos específicos de cada parcela edificable que deberán resolverse según el proyecto de construcción o, en su caso, el Estudio de Detalle correspondiente.

2. Si alguna parcela o edificio decide contar con un estacionamiento propio y exclusivo deberá justificar las plazas que la corresponda realizar.

3. Las plazas de estacionamiento que no se sitúen en el inferior de una parcela privativa serán de uso común y público para los clientes, usuarios y trabajadores que acudan al ámbito del Sector sin perjuicio de su posible retribución o gratuidad según el régimen de explotación que establezcan sus propietarios. Constituirán un elemento común de las parcelas y actuaciones inmobiliarias que contribuyan al pago de su coste específico de construcción según el criterio de reparto de cargas regulado en esta normativa.

4. En el caso de que se modificara la previsión referida de usos y aprovechamientos urbanísticos basada en el Anejo "Estudio de accesibilidad, tráfico y estacionamiento del Plan Parcial SUP-TO.1", deberá justificarse por los promotores correspondientes la modificación de esas previsiones utilizando la misma metodología de tal Anejo, así como la forma de resolver las nuevas necesidades.

SECCIÓN 2

Condiciones particulares ordenanza SUE 6-C

Artículo 100. *Determinaciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación*

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales del Plan General de San Fernando y de este Plan Parcial.

- Uso Global:
Terciario.

- Uso Predominante Comercial.
- Usos Complementarios
Los necesarios para el desarrollo del uso predominante incluido el uso residencial para vigilancia de la instalación en parcela mínima de 5.000 m².
- Usos Compatibles en edificio exclusivo
Almacenes.
Deportivo.
Estaciones de servicio.
Oficinas.
Terciario Industrial.
Hotelero.
Hostelero.
- Usos Compatibles
Coeficientes de homogeneización.

Terciario Industrial	-	1
Industrial-Almacenes tamaño medio	-	1
Comercial	-	1,2
Hotelero	-	1,2
Hostelero	-	1,2
Oficinas	-	1
Dotacional privado	-	0,9
Estaciones de servicio	-	2,5
Servicios del edificio	-	0,6

 Usos compatibles compartidos
 Son usos compatibles compartidos en el mismo edificio los señalados en el cuadro del artículo 28.5 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General, entendiéndose prohibidos los no especificados.

Artículo 101. *Edificabilidad*

La superficie máxima edificable será de 10.000 m².

SECCIÓN 3

Condiciones particulares ordenanza SUE 6 - TI

Artículo 102. *Determinaciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación*

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales del Plan General de San Fernando y de este Plan Parcial.

- Uso Global Productivo.
- Uso Predominante Industrial, Oficinas y Almacenes, Terciario Industrial.
- Usos Complementarios
Los necesarios para el desarrollo del uso predominante incluido el uso residencial para vigilancia de la instalación en parcela mínima de 5.000 m².
- Usos Compatibles en edificio exclusivo
Estaciones de servicio.
- Usos Compatibles
Coeficientes de homogeneización.-

Terciario Industrial	-	1
Industrial-Almacenes tamaño medio	-	1
Comercial	-	1,2
Hotelero	-	1,2
Hostelero	-	1,2
Oficinas	-	1
Dotacional privado	-	0,9
Estaciones de servicio	-	2,5
Servicios del edificio	-	0,6

- Usos compatibles compartidos
Son usos compatibles compartidos en el mismo edificio los señalados en el cuadro del artículo 29.5 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General, entendiéndose prohibidos los no especificados.

Artículo 103. *Edificabilidad*

La edificabilidad global para este uso es de: $19.460 \text{ m}^2 + 8.370,60 \text{ m}^2 = 27.830,60 \text{ m}^2$.

SECCIÓN 4

Condiciones particulares de zonas dotacionales y servicios

Artículo 104. *Ámbito*

Será el de la parcela que corresponda al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación para servicios de interés público y social según el artículo 58, salvo que se transfiera al SUP-TO-1.

Artículo 105. *Determinaciones sobre los usos autorizados*

Podrá albergar cualquiera de los usos pormenorizados autorizados en esta normativa como Dotacional y Servicios así como los usos orientativos señalados en el artículo 58, incluso más de uno debidamente combinados, cumpliendo las Condiciones Particulares respectivas.

Se prohíben toda clase de usos educativos o sanitarios por no ser aconsejables dada la proximidad a las envolventes isófonas aprobadas para el Aeropuerto.

Artículo 106. *Materialización del aprovechamiento*

Podrá materializarse una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.266 m^2 .

Dicha edificabilidad es independiente del aprovechamiento del Sector, incluso de la cesión del 15% al Ayuntamiento.

SECCIÓN 5

Condiciones particulares de uso viario y de comunicaciones

Artículo 107. *Ámbitos*

Comprende el conjunto de ámbitos destinados al uso de Red Viaria y de Comunicaciones incluyendo sus espacios libres complementarios, según delimitan los Planos de Ordenación.

Artículo 108. *Determinaciones sobre usos autorizados*

Se autorizan los usos pormenorizados regulados en esta normativa dentro del Uso Red Viaria y de Comunicaciones, diferenciando dos tipos:

1. RV Red Viaria de titularidad pública e integrante de las Redes generales, supramunicipales y locales de infraestructuras y equipamientos.
2. AP Ámbitos de estacionamiento de vehículos de propiedad privada incluyendo su viario interior.

Artículo 109. *Condiciones particulares*

1. Las condiciones de la red viaria y de los estacionamientos podrán adaptarse en los proyectos de urbanización por las necesidades concretas que resulten del Anejo Estudio de Accesibilidad, Tráfico y Estacionamiento, según la implantación de usos pormenorizados en los distintos ámbitos. En concreto los proyectos de urbanización podrán reconsiderar y adaptar determinaciones sobre:

- Ubicación y características del paso elevado sobre la carretera A-2 y su enlace con el viario interior de acuerdo con el Proyecto de Urbanización del SUP-TO-1.
- Enlaces y cruces a distinto nivel y capacidad de las glorietas.

- Situación concreta de rampas de acceso a estacionamientos.
- Accesos a la gasolinera colindante.
- Rasantes y cotas del viario.
- Secciones y distribución interna de los distintos espacios para el tránsito.
- Accesos a las parcelas resultantes.

2. Como consecuencia de estos reajustes podrán modificarse las superficies respectivas e incluso aumentar la del ámbito P-1 representado en el Plano O-2 siempre que se mantengan las cesiones del suelo establecidas en el artículo 58.

Artículo 110. *Viario exterior al Sector*

Los Planos de Ordenación prevén el trazado viario de algunos tramos externos al Sector por necesidades de la ordenación, corresponde al Ayuntamiento establecer su vinculación con los sectores y terrenos afectados así como la gestión para su ejecución por las unidades de ejecución de este Sector o en su defecto por la Comisión Coordinadora.

Artículo 111. *Red viaria y conexiones con A-2*

La realización de las conexiones viarias con la A-2 se realizará en coordinación con el Proyecto de Vías de Servicio y Carriles autobús (Clave 49-M-12280) de acuerdo con las determinaciones de los planos de ordenación y sin perjuicio de las decisiones y criterios al respecto de la Dirección General de Carreteras o Demarcación de Carreteras en Madrid del Ministerio de Fomento, que deberán integrarse en los proyectos de urbanización tanto de este Sector como del SUP-TO-1.

La realización de estas conexiones y accesos son de interés general y estructurantes para el Sector, por lo que deberán coordinarse entre los sectores y unidades de ejecución, bien directamente o por la Comisión Coordinadora prevista. La ejecución de la conexión viaria con el paso superior sobre la A-2 podrá ejecutarse por la SUP-TO-1 sin perjuicio de la colaboración de este Sector según la coordinación referida anteriormente.

SECCIÓN 6

Condiciones particulares de zonas verdes y espacios libres

Artículo 112. *Ámbitos*

Comprende el conjunto de ámbitos destinados al uso de zonas verdes y espacios libres que se delimitan en el Plano O-2 y O-3. Se regularán según las condiciones del artículo 46.

CAPÍTULO 7

Gestión urbanística

Artículo 113. *Licencias de construcción*

Para la concesión de licencias de obra nueva o de construcción sobre las parcelas resultantes deberá justificarse el adecuado cumplimiento de las condiciones urbanísticas reguladas en esta normativa, tanto las relativas a condiciones generales de la edificación y de los usos, como las Condiciones Particulares de Ordenación así como la licencia o autorización específica para uso comercial cuando sea necesario por el uso y tamaño de la instalación.

Artículo 114. *Simultaneidad de obras*

Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización con las de construcción en parcelas privadas pero quedando supeditada la ocupación y uso de las obras privadas una vez finalizadas a (i) la instalación de los servicios mínimos propios de la condición de solar, (ii) las debidas garantías registrales para la cesión de titularidad de las redes públicas correspondientes y (iii) la debida finalización de las obras de urbanización necesarias para ello.

Artículo 115. Contaminación y carga

Corresponderá a los titulares de las fincas existentes la responsabilidad para descontaminarlas o para su regeneración ambiental en el caso de que existiera alguna situación preexistente que obligara a ello, sin perjuicio del posible derecho que asista a sus titulares sobre terceros en su caso. Asimismo dichos titulares deberán responsabilizarse de las posibles cargas materiales y situaciones posesorias que no estén amparadas en una relación contractual acreditada, de las cargas registrales y de cuantas otras que no deban ser asumidas por la Junta de Compensación, incluso en caso de discrepancia con la nueva ordenación resultante.

Artículo 116. Estacionamientos comunes

1. Los estacionamientos previstos en superficie, bajo rasante o en plataforma que se construyan para satisfacer las plazas mínimas necesarias y se construyan en suelo de copropiedad se constituirán como elemento común de las parcelas resultantes de forma proporcional a sus derechos urbanísticos y a su contribución específica en su coste.

2. El uso de estos estacionamientos deberá ser público para los clientes, usuarios y trabajadores que acudan al Sector, sin perjuicio de su debido control y del régimen de explotación que establezcan sus propietarios.

3. Su régimen de administración y mantenimiento corresponderá a la entidad que se constituya para su gestión bien como conjunto inmobiliario o entidad urbanística de conservación.

Artículo 117. Regulación Inmobiliaria

Los inmuebles resultantes tras la reparcelación urbanística podrán regularse según la legislación aplicable a los conjuntos inmobiliarios y a la propiedad horizontal, en función de sus características tipológicas y de uso.

Artículo 118. Sistema de gestión

1. La Unidad de Ejecución SUE-6 se gestionará mediante un proyecto de compensación-reparcelación en la modalidad de propietario único, complementado con un Convenio Urbanístico para la ejecución y gestión del planeamiento.

La propuesta de Convenio Urbanístico deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de compensación-reparcelación y aprobarse por el Ayuntamiento en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación del Plan Parcial del Sector 6 (SUE 6).

2. Las transferencias al Sector SUP-TO-1 del aprovechamiento correspondiente tanto al Sistema General adscrito como a la UE-SUE 6 se instrumentarán mediante los acuerdos oportunos entre particulares y mediante el Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento. Las transferencias se consolidarán y formalizarán con su inclusión en el Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución correspondientes.

Artículo 119. Entidad Urbanística de Conservación

La conservación de las zonas de titularidad municipal ejecutadas por la Unidad de Ejecución SUE-6 y destinadas a su uso como zonas verdes, libres y viario será por cuenta de la Entidad Urbanística Colaboradora que se constituya a partir de la recepción por el Ayuntamiento de dichas obras. La parcela dotacional que pudiera entregarse al Ayuntamiento, con los servicios urbanísticos a pie de parcela, será edificada y conservada por el Ayuntamiento o el concesionario, en su caso.

En San Fernando de Henares, a 1 de julio de 2011.—La concejala de Urbanismo e Industria, Laura Bedoya Ortuño.

(02/6.205/11)