

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

50

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento
Subdirección General de Planeamiento**

Aprobación definitiva del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, promovido por la Comisión Gestora del Ámbito. Distrito de Vicálvaro.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero: estimar, estimar parcialmente y desestimar en los términos recogidos en los informes técnico y jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 15 y 16 de noviembre de 2011, respectivamente, obrantes en el expediente y con base en los argumentos recogidos en los mismos, las alegaciones presentadas durante el período de información pública.

Segundo: aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Sector de Suelo Urbanizable Programado 2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, que incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución a ejecutar por el Sistema de Compensación, promovido por la Comisión Gestora del Ámbito, según lo previsto en los artículos 59.4, en relación con el 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Distrito de Vicálvaro.

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

Por medio del presente anuncio y de conformidad con el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica a las personas que a continuación se relacionan, a quienes no se les ha podido efectuar la notificación personal de la aprobación definitiva del mencionado Plan Parcial por ser su domicilio desconocido:

NOMBRES	DIRECCIÓN
D. Jesús Aramburu Olarán y D ^a Consuelo Gisbert Casanova	Desconocido
D ^a M ^a Teresa Becerril Relea	Desconocido
D. Joaquín Barral de la Peña	Desconocido
D ^a Pilar Barral Carrasco	Desconocido
"EDIFICA XXI, S.A."	Desconocido
D ^a Lucila García Gonzalo	Desconocido
D ^a Mercedes Marcos Gualix	Desconocido
D. José, D. Luis y D. Ignacio Barral Marcos	Desconocido
D ^a M ^a Jesús Barral García	Desconocido
D ^a M ^a Teresa y D. Félix Izquierdo Rodríguez	Desconocido
D. Vicente y D ^a Ana Martín Izquierdo	Desconocido
D. Félix, D ^a Rosa, D. Luis y D ^a M ^a Elena Frutos Izquierdo	Desconocido
D. Domingo, D. José Javier, D. Lorenzo y D ^a Encarnación Álvarez Barral	Desconocido
D. Lorenzo López Delgado y D ^a M ^a Victoria Nadales Riesgo	Desconocido
D ^a Pilar, D. José Julio y D. Juan Carlos Sánchez Barral	Desconocido
D. Antonio Obregón Moreno y D ^a Cristina Martínez Rueda; D ^a Ángeles Obregón Moreno y D. Francisco Javier Rojo Tarraga	Desconocido
D ^a M ^a Josefa Pérez Estrada; D. Conceso Álvarez Melgar; y D. Alfredo Álvarez Pérez	Desconocido

NOMBRES	DIRECCIÓN
"LAMB DAMAR, S.L."	Desconocido
D. Jaime Cela Cela; D ^a Teresa Talavera Estesos; D. Baldolmero, D ^a Pilar y D ^a M ^a José Ruano García; y D. Baldomero Ruano Álvarez	Desconocido
D. Primitivo Villafañez Muñoz	Desconocido
D ^a M ^a del Carmen Alfaro Alonso-Miñón	Desconocido
D ^a M ^a Gloria Terrón Pernia	Desconocido
D ^a Concepción, D ^a M ^a Luisa y D. Antonio Jesús Barral Aladueña; "BARRAL 4, S.L."; D. José Javier, D. Domingo, D. Lorenzo y D ^a Encarnación Álvarez Barral; D ^a Pilar Barral Carrasco; D ^a M ^a del Pilar, D. José Julio y D. Juan Carlos Sánchez Barral	Desconocido
D ^a M ^a Luisa, D. Tomás y D. Miguel Ángel Casero Martínez	Desconocido
D ^a María de la Orden Pérez	Desconocido
Hdos. de D. Gregorio Fernández Rodríguez	Desconocido
D. Raimundo Inés Blanco	Desconocido
D ^a Honesta López López-Zita	Desconocido
D. Isabelo Martínez López	Desconocido
D ^a M ^a de la Concepción y D ^a M ^a de los Ángeles Martínez Pastor	Desconocido
D. Joaquín y D ^a María Pastor Barral	Desconocido
D ^a Luisa, D ^a M ^a Teresa, D. Santiago y D ^a Vicenta Pastor Benedicto	Desconocido
D. Mariano, D ^a Raquel, D ^a M ^a Josefa y D. Gregorio Pastor de la Orden	Desconocido
D ^a Soledad, D ^a Rosa M ^a , D. Fernando y D. Joaquín Francisco Pastor Solera	Desconocido
D. Salustiano Pinilla Rodríguez	Desconocido
D ^a M ^a del Carmen Ramírez Rodríguez y D. Ángel Elvira Segovia	Desconocido
D. José, D. Gonzalo, D. Carlos F. y D. Manuel J. Rodríguez Cachón	Desconocido
D ^a M ^a del Pilar Sacristán Galindo	Desconocido
D ^a Pilar Vacas Tendero	Desconocido

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido entregado, con fecha 14 de diciembre de 2011, un ejemplar del Plan Parcial aprobado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo previsto en los artículos 58.2 y 60.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se señala que contra el presente acuerdo procederá, conforme a lo previsto en el artículo 107.3 de la citada Ley 30/1992, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, de la notificación individual del presente acuerdo, conforme a lo previsto en los artículos 46 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Asimismo, y en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las ordenanzas recogidas en el presente Plan Parcial.

NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO 1****DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Artículo 1.1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial**

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial, conforme a lo previsto en el artículo 47.1 de la LSCM.

El ámbito territorial del Plan Parcial comprende el establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el sector UZP.2.02 Desarrollo del Este – Los Cerros, integrando como propias las determinaciones del Plan General, las cuales se entenderán completadas con las que en el Plan Parcial se establecen.

Artículo 1.1.2 Vigencia

El Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas requieren la completa reconsideración de la ordenación establecida en el Plan Parcial, de acuerdo con lo señalado en el artículo 68.5 de la LSCM.

El Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, debiendo ajustarse a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LSCM.

Artículo 1.1.3 Efectos

El Plan Parcial, una vez publicado el Acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial de los Estudios de Detalle, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que afecten a terrenos comprendidos en su ámbito territorial.

Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan Parcial

La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

1. Las Normas del Plan Parcial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. En la interpretación del Plan Parcial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 1.1.5 Infracciones

Las infracciones a las determinaciones obligatorias contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Título V de la LSCM.

Artículo 1.1.6 Adecuación a las determinaciones del Plan General

Las Normas Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización, de la edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General, en lo no particularizado por este Plan Parcial.

Artículo 1.1.7 Documentos del Plan Parcial y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en el Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

TÍTULO 2

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Clasificación del Suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable en la categoría de programado. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera.b) de la LSCM, en el suelo urbanizable programado se aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

El uso característico fijado por el Plan General para el área de reparto del 2º Cuatrienio, en la que se incluye el sector UZP.2.02 y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el RESIDENCIAL EN VIVIENDA LIBRE.

Artículo 2.1.2 Estudios de Detalle

El Plan Parcial se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y hayan alcanzado las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito territorial del sector UZP.2.02 siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM. De igual modo, podrán formularse Estudios de Detalle a los efectos establecidos en el artículo 2.1.5 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.3 Parcelaciones

En los Proyectos de Parcelación o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación no se permitirán parcelas cuyas condiciones de forma no cumplan las establecidas en las Normas Zonales Particulares del Plan Parcial.

Artículo 2.1.4 Normas del Plan Parcial relativas a los Proyectos de Urbanización**Artículo 2.1.4.1 Normas generales****a) Definición y características generales**

El Proyecto de Urbanización es aquel instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial y de los elementos de las redes públicas generales de infraestructuras establecidos por el Plan General.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrá modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rige por lo establecido en el artículo 80.1 y 2 de la LSCM y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM y en este Plan Parcial.

Deberá estar autorizado por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprenda con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de Técnico distinto del autor del proyecto.

b) Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial, se regirá por lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como por lo establecido a continuación en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión y 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Ejecución esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- Cruces de calzadas de los servicios.
- Galerías de servicios.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

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

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

c) Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, hasta tanto se regule en el Reglamento correspondiente de la Comunidad de Madrid, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General, del PEISEM y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
 - Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 5 de este mismo artículo.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) Formulación, tramitación y aprobación

La competencia para la formulación del Proyecto de Urbanización se establece en el artículo 80.2.c) de la LSCM.

El Proyecto de Urbanización forma parte de la documentación que compone la iniciativa urbanizadora regulada en los artículos 106 y 107 de la LSCM.

La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, que modificó su texto:

- Aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1.
- Información Pública durante quince días (se recomienda el plazo de veinte días del artículo 86.2, párrafo 2º, de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992).
- aprobación definitiva por el propio Alcalde, artículo 21.1.

Artículo 2.1.4.2 Normas Generales de Urbanización

Son las contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 1.4.3, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General, esté vigente en el momento de la solicitud de la iniciativa urbanizadora. Además, las Normas a las que han de ajustarse los Proyectos Técnicos, incluidas en el Documento 2 del PEISEM.

Complementariamente al Pliego General de Condiciones, se tendrán en cuenta las siguientes Ordenanzas y documentos municipales y normativa:

- Instrucción para el diseño de la vía pública,
- Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización,
- Pliego de Condiciones Técnicas Generales, aplicable a la redacción de Proyectos y ejecución de las obras municipales,
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano,
- Ordenanza General de Mobiliario Urbano,
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres,
- Ordenanza sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías Públicas y Espacios Públicos.
- Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios,
- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid,
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de las aguas depuradas,
- Otras Normas sectoriales.

a) Normas derivadas de la aplicación de criterios de sostenibilidad

Se establecen las siguientes:

- En relación con la mejora de la eficiencia energética,
 - Los Proyectos de Urbanización definirán el nivel de iluminación en calles y zonas verdes de manera que se evite la contaminación del espacio nocturno del cielo y se incorporarán relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado;
 - La localización y selección de especies vegetales propiciará el uso de especies adaptadas, de bajo consumo hídrico, de hoja caduca las situadas al sur de las fachadas, de forma que produzcan sombras densas en verano y permitan el asoleo en los meses de invierno;
 - Se diseñarán las medidas de templado de tráfico que garanticen velocidades de circulación bajas en la red viaria local;
 - Se organizará la ejecución de las obras reservando áreas de superficie suficiente para acopio de la tierra vegetal y de reutilización en rellenos.
 - El Proyecto de Urbanización debe estudiar la viabilidad técnica y económica de la utilización de sistemas de calefacción centralizados por manzanas o agrupación de manzanas que resulte energética y económicamente razonable. Dicho estudio debe incluir, por un lado, un análisis de la demanda y, por otro, un análisis de viabilidad económica y de seguridad de suministro, debiendo concluir con la conveniencia o no de implantación del sistema centralizado.
- En relación con el ciclo de agua,
 - Los Proyectos de Urbanización recogerán y describirán las obras necesarias para disponer de una red de agua regenerada que permita la conexión con el sistema general de distribución, el almacenamiento y bombeo necesario para el riego de todas las zonas verdes públicas y la conexión de todos los edificios del ámbito.
 - Los proyectos de urbanización deberán incorporar en su diseño sistemas de drenaje sostenible que garanticen la reducción del caudal punta, al menos un 30%.
 - El caudal se calculará para una lluvia de diseño equivalente a una intensidad de 170 l/s ha con una duración de 2 horas y tiempo de retorno de 10 años (Curva IDF Madrid, T = 10 años, Fernando Catalá 1998).
 - Se incluirá un estudio de viabilidad para el uso de recursos hídricos alternativos para el riego.
 - Se elaborará en el Proyecto de Urbanización un Plan de Control de la Erosión para la prevención de la contaminación del agua en zonas en construcción.
 - Se observará el cumplimiento de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del agua en la Ciudad de Madrid (OGUA); de manera específica los artículos 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y anexo II. El riego con agua regenerada cumplirá además el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
 - El diseño de los elementos de laminación e infiltración se integrará en el correspondiente de la calle, jardín o espacio libre en que se sitúe.
 - Las redes de saneamiento se deben proyectar estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas. El diámetro mínimo de los colectores será de 400 mm; se admite un diámetro de 300 mm en las conexiones directas de un absorbadero único con el pozo del ramal o colector receptor. Se proyectarán secciones visibles cuando las rasantes de los colectores superen los 4,50 m de profundidad.
 - Los depósitos de combustibles así como las redes de distribución de los mismos deberán estar sellados para evitar la contaminación de las aguas subterráneas.
 - El diseño de las zonas verdes y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad establecidos en el Anexo II de la OGUA.
 - El diseño de Proyecto para nuevas zonas verdes y espacios libres ajardinados se realizará con especies vegetales o arbóreas autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Madrid, y ocupará como mínimo un 80% de la superficie vegetada;
 - Se limitará la superficie de pradera, priorizando la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.
 - Se diseñará atendiendo a los criterios establecidos en la OGUA el sistema de riego y la limitación del caudal máximo de riego.
- En relación con la contaminación electromagnética,
 - Todas las redes eléctricas de alta y media tensión que se dispongan soterradas, siguiendo el mandato del PEISEM, deben observar el cumplimiento de los requisitos técnicos precisos para reducir al máximo la intensidad del campo electromagnético, con circuitos compensadores y con blindajes o apantallamientos adecuados. Estas redes discurrirán fundamentalmente bajo las calzadas (no bajo las aceras), a la profundidad adecuada y embutidas en dados de hormigón, además de los apantalla-

mientos que la técnica determina para que la reducción de la densidad del campo magnético sea máxima y los picos que se producen en la vertical del trazado del cable enterrado no coincidan con zonas de paso o estancia frecuente de personas.

Con el mismo criterio se dispondrán las subestaciones eléctricas que deberán resolverse con soluciones enterradas.

- En relación con la recogida selectiva de residuos,
 - Los Proyectos de Urbanización incluirán puntos limpios soterrados al menos con tres secciones: vidrio, papel y cartón y plástico, distanciados en su localización no más de 300 m en la red viaria en áreas de concentración de edificaciones.
- En relación con los suelos potencialmente contaminantes,

Los Proyectos de Urbanización deberán contener un Inventario de Suelos Contaminados destinado a establecer el marco ambiental de la situación preoperacional o, en su caso, el alcance de las afecciones que se detecten. Este documento incluirá, al menos, la siguiente documentación:

 - definición y justificación de la estrategia de muestreo;
 - descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio;
 - interpretación de los resultados y elaboración del Informe.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión el alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuación necesarias junto con una estimación de su coste.
- En relación con la vigilancia ambiental,
 - La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante un programa específico, de forma conjunta con el Proyecto de Urbanización, en el que se comprobará el cumplimiento de las condiciones establecidas en los distintos informes de alcance medioambiental. Los resultados de los controles de inspección y vigilancia se incluirán en los informes correspondientes.

b) Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU).

A los efectos de garantizar la necesaria coherencia de las nuevas actuaciones con el contenido del Plan de Paisaje, el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial deberá incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el PCPU acorde con los programas que contienen dicho Plan, y específicamente los programas MIRARMADRID, TRAZAS y ABORDARMADRID, subprogramas Madrid DVERD y Madrid AL LÍMITE.

En los siguientes párrafos se introducen las directrices que deberán ser observadas en el Proyecto de Urbanización.

- En relación con la pavimentación
 - Se utilizarán tratamientos homogéneos, con diseño unitario de materiales.
 - La pavimentación no tendrá que ser necesariamente idéntica a lo largo de los recorridos pudiendo diseñarse diferenciada por tramos o enclaves que deberán responder a un Proyecto unitario.
 - En pavimentación de aceras se utilizarán preferiblemente elementos de coloración grisácea, normalmente en coloraciones claras.
 - En relación con el tratamiento vegetal
 - En lo referente al arbolado existente en el Sector, debe actuarse con el criterio prioritario de mantener lo más posible los pies existentes. En su defecto se optará prioritariamente por el trasplante. Sólo si por razones técnicas ello no fuera posible podrá autorizarse la tala de los ejemplares afectados.
 - Los Proyectos de ajardinamiento serán coherentes por tramos homogéneos desde el punto de vista paisajístico.
 - Dado el carácter predominantemente árido de Madrid, en el arbolado se utilizarán especies adaptadas al medio urbano, y capaces de soportar enfermedades.
 - Se utilizarán árboles de fácil arraigo, crecimiento rápido y fácil conservación como acacias, aliantos, acompañadas de pinos por su carácter perenne.
 - Se preverá la disposición del arbolado formando agrupaciones monoespecíficas que favorezcan la variedad cromática en las zonas verdes, calles y avenidas y los espacios libres ajardinados.
 - Se evitarán las especies exóticas.
 - Se utilizarán ejemplares de medio y gran porte asociados a los ejes paisajísticos.
- En relación con la cubierta vegetal
 - Se descartará la utilización de césped como tapizante; en su lugar se utilizarán otras plantas rastreras como hiedra, vinca o hipericum.
 - En relación con la iluminación

- Se proyectarán coordinadamente las actuaciones sobre el plano del suelo y sobre el alumbrado.
- En las calles y los ejes principales, y aceras y usos peatonales importantes deberán combinarse alumbrados dirigidos a la seguridad vial con elementos de iluminación adaptados al peatón.
- En relación con el mobiliario urbano
- Se procurará la agrupación de mobiliario como islas funcionales.
- Se evitará la interrupción de vistas valiosas en la colocación de las piezas del mobiliario.
- Se evitará la reducción de la maniobrabilidad peatonal.
- Para su dimensionamiento y distribución en el espacio público se tendrá en cuenta la geometría de la calle y su categoría funcional.
- En relación con la señalización
- Las señalizaciones turístico-culturales deberán pertenecer a una misma familia y deberán integrarse en todo tipo de entornos.
- Se procurará integrar la señalización turística con la identificativa para reducir su número.
- Deberán incorporar otros lenguajes para personas con discapacidades sensoriales y promoviendo la instalación de sistemas dinámicos como alternativa a los tradicionales.

c) Normas derivadas del Estudio del Paisaje

Se incluirán, dentro del Proyecto de Urbanización, las obras de acondicionamiento e integración paisajística de los taludes resultantes de los movimientos de tierra para la ejecución del viario, y de forma muy especial aquel que colinda con las zonas verdes.

d) Normas derivadas de Informes Sectoriales

d.1) En relación al transporte público

El Proyecto de Urbanización garantizará la incorporación de los elementos necesarios para el correcto acceso y funcionamiento de los sistemas de transporte público tales como ampliación de aceras para paradas, instalación de marquesinas, señalización viaria o separadores carriles-bus.

d.2) Limitación de las afecciones a la autopista M-50

El Proyecto de Urbanización cumplirá las siguientes limitaciones del futuro vial del Sector sobre el falso túnel TA-203 en su paso sobre la M-50 y las limitaciones debidas a la pasarela peatonal-ciclista, establecidas en el Informe emitido por Autopista Madrid Sur, C.E.S.A. de fecha 20 de octubre de 2009:

d.2.1 Prescripciones al trazado del vial superior del Sector por aplicación de las incluidas en Proyecto.

Relativas al espesor del relleno máximo admisible

La cota máxima que podrá alcanzar la cara superior de pavimento del futuro vial del Sector sobre cada una de las bóvedas se obtendrá por interpolación lineal entre los valores máximos admisibles en sus extremos. Para ello, se obtendrá el punto de intersección del vial con el eje de cada bóveda y se calculará su distancia a los extremos de las bóvedas, procediéndose a interpolar linealmente entre ellos en función de dicha distancia.

A continuación se adjuntan unos cuadros en los que se indica la cota máxima que podría tener el pavimento del futuro vial en función del PK del punto de intersección con el eje de cada bóveda, calculado cada 20 m.

Las cotas máximas indicadas no se limitarán al eje de la bóveda, sino que se respetarán dentro de la zona de afección de cada una de ellas. Esta zona se obtendrá de la cuña a 45° desde la base de los zócalos, y con el espesor máximo resulta en coronación una zona limitada por sendas rectas paralelas y a cada lado del eje de cada bóveda a una distancia de 28,0 m desde el eje de la bóveda derecha y 36,0 m desde el eje de la bóveda izquierda. Lógicamente, estas zonas de afección a ambas bóvedas se intersectan en el espacio interior a ellas, por lo que será limitativa la cota máxima de menor valor entre ambas.

EJE CALZADA DERECHA

	PK	COTA DE RASANTE	CARA SUP LOSA CIMENT	(1)COTA MAXIMA DEL PAVIMENTO
INICIO	20+ 660	633.996	632.335	650.735
	20+ 680	633.294	631.571	649.971
	20+ 700	632.567	630.806	649.206
	20+ 720	631.813	630.042	648.442
	20+ 740	631.033	629.277	647.677
	20+ 760	630.227	628.513	646.913
FINAL	20+ 780	629.394	627.749	646.149

(1) Cota cara superior losa cimentación + 18.40 m

EJE CALZADA IZQUIERDA

	PK	COTA DE RASANTE	CARA SUP LOSA CIMENT	(1)COTA MAXIMA DEL PAVIMENTO
INICIO	20+ 660	625.988	625.008	651.168
	20+ 680	625.109	624.075	650.235
	20+ 700	624.204	623.143	649.303
	20+ 720	623.273	622.210	648.370
	20+ 740	622.316	621.277	647.437
	20+ 760	621.332	620.344	646.504
FINAL	20+ 780	620.323	619.411	645.571

(1) Cota cara superior losa cimentación + 26.16 m

Las cotas indicadas anteriormente resultarán válidas siempre que el relleno empleado tenga una densidad igual a la considerada en el proyecto para el material de relleno, que fue de 1,67 t/m³.

En el caso de emplearse materiales de mayores o menores densidades, deberán modificarse las cotas indicadas en función del espesor de la capa con mayor o menor densidad afectadas por la proporción entre densidades.

En todo caso, no se rebajará el espesor del relleno a valores inferiores a los 3,0 m sin un estudio expreso de la estructura.

Las cotas máximas del pavimento obtenidas no deberán modificarse para considerar la acción de la sobrecarga de tráfico.

Relativas al desequilibrio lateral sobre las bóvedas

Durante el servicio de la estructura se evitará que quede solicitada con esfuerzos laterales por desequilibrios debidos a una cota de relleno distinta a cada lado de la bóveda que alcancen valores mayores que los admitidos durante la construcción.

Por ello, no se admiten trazados del vial con pendientes longitudinales tales que supongan una diferencia de cotas superior a 0,50 m en la vertical de la cara exterior de los hastiales. Dejando un resguardo de 2,5 m a cada lado, la proyección de la pendiente longitudinal del vial en la perpendicular al eje de las bóvedas no deberá sobrepasar el valor $0,5/25 \text{ m} = 2,0\%$.

Relativas a las condiciones de compactación del relleno

No se exigen condiciones especiales de compactación para las tongadas superiores de relleno del firme del vial superior ni del terraplén que se pudiera disponer bajo el mismo.

Se limitará el espesor mínimo admisible de los rellenos a un valor de 3,0 m.

d.2.2 Prescripciones a la pasarela peatonal y ciclista

Fase de construcción:

Antes de comenzar el montaje de la pasarela se deberá realizar un plan detallado de desvío de tráfico.

Fase de mantenimiento:

Una vez montada la pasarela se tomarán las medidas en la pasarela que impidan el lanzamiento de objetos a la calzada de la M-50.

d.3) Afecciones a las infraestructuras del Canal de Isabel II

La red de distribución interior acometerá a la conducción de fundición dúctil de diámetro 600 mm que partirá del tramo de la Arteria Desarrollos del Este que proviene del Sector UZP.2.01 "El Cañaverál".

Las redes de agua y depuración quedarán sujetas a las Normas específicas sectoriales. En este sentido las conducciones básicas de abastecimiento de agua, de conformidad con las prescripciones dadas por el Canal de Isabel II se considerarán:

1.- Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones, que en este caso se refiere al Segundo Anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, tramo 3, que incide parcialmente en el Sector en su extremo Sureste (BIA 14 m) y a las arterias de Rivas del Jarama (BIA 10 m). Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.

- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2.- Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

El Proyecto de la red de saneamiento que se incorpore en el Proyecto de Urbanización se remitirá al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II para su estudio e informe correspondiente.

No se deberán incorporar a las instalaciones de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas de la actuación.

- Riego de zonas verdes
Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua potable.
En las zonas verdes de uso público del Sector UZP.2.02, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador.
- Costes de infraestructuras y su repercusión al Sector
La promoción del Sector deberá hacer frente a los costes que se definen en el Estudio Económico y Financiero del PEISEM, en el cual se valoran las infraestructuras a construir para los ámbitos del Sureste de Madrid. Dicha valoración es aproximada y su cuantificación exacta dependerá de los proyectos definitivos que se redacten en desarrollo de ese Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid o de los Planes Parciales. Los costes finales de ejecución de cada una de las acciones pueden tener variaciones significativas con lo que en dicho documento se reflejan.
- Conformidad Técnica de la red de distribución
El otorgamiento de la Conformidad Técnica por el Canal de Isabel II al Proyecto de red de distribución de agua potable del Sector quedará condicionado al abono previo por parte de los promotores ante el Canal de Isabel II, en la forma que tal entidad determine, de la cantidad total correspondiente a la parte proporcional de las infraestructuras hidráulicas recogidas en el PEISEM.
- Recepción de la red de distribución
La recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

d.4) Afección a las instalaciones de Red Eléctrica de España

Cualquier afección a la instalación de Red Eléctrica de España deberá estar conforme al Real Decreto 1955/2000 y al Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, así como, a la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente.

Las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la parte que queda comprendida entre la R-3, la M-50 y los límites Norte y Oeste del Sector UZP.2.02, serán soterradas y en el resto, se incluyen sus zonas de afección en pasillos infraestructurales.

Una vez que se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial se remitirá a Red Eléctrica de España.

d.5) En relación con las especies vegetales a emplear y su incidencia en la salud pública

Al objeto de minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población (alergias y asma) en áreas lindantes y otros entornos próximos a la red viaria, la restauración de cubiertas vegetales y reforestación, deben observar un equilibrio sostenible, evitando especies arbóreas y herbáceas con polinización anemófila (a través del aire) que puedan producir los tipos de pólenes con más incidencia de alergias en la Comunidad de Madrid, como son: el plátano canario (*Platanus hispánica*), el olivo (*Oleo europea*) y las arizónicas (*Cupressus sp*), principalmente.

d.6) Actuaciones en los cauces y zona de policía

Para el desarrollo de obras en la zona de policía de los arroyos del Sector deberá obtenerse previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para lo que se deberá aportar un proyecto constructivo de las obras en el que se incluya el Estudio Hidrológico e Hidráulico de los cauces afectados con grado adecuado de detalle, tanto para la situación pre-operacional como la

post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

El Estudio Hidrológico e Hidráulico deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización para su información y aprobación simultánea. Se deberá tener en cuenta que, en la situación post-operacional, se incrementa de forma significativa la superficie impermeable en los terrenos objeto de estudio y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial para episodios de lluvia con período de retorno mayor al considerado en el dimensionamiento de la red.

Se deberán considerar las afecciones que tal situación podría provocar en los cauces donde desagüa de forma natural el Sector, así como, en los terrenos colindantes al mismo, prestando atención a las infraestructuras afectadas.

En las zonas de servidumbre de cinco (5) metros y de policía de cien (100) metros, se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en cumplimiento de la legislación vigente.

Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, así como actuaciones que se realicen en la zona de policía de cualquier cauce público, deberán contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

d.7) Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas

Las obras de urbanización, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), deberán respetar las superficies limitadoras establecidas en el plano OP-3-B Afecciones aeronáuticas.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en el artículo 3.1.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.4.3 Proyecto Unitario

El Proyecto de Urbanización será único y unitario para todo el ámbito territorial del Sector e incluirá la definición de las actuaciones que se establecen en el Plan Especial del Cerro de la Herradura.

Artículo 2.1.5 Transferencia de edificabilidades

La edificabilidad asignada a parcelas calificadas con usos que tengan igual coeficiente de homogeneización podrá transferirse entre ellas a través del Proyecto de Reparcelación siempre y cuando la transferencia no supere en cada parcela el quince (15) por ciento, permaneciendo inalterable en el conjunto de las parcelas los usos cualificados.

Para superar el porcentaje del quince (15) por ciento es preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.1.6 Normas para la redacción del Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación podrá establecer en las parcelas que delimite en el interior de las manzanas, las condiciones de adosamiento o arrimo de las edificaciones que permitan una división racional en función del régimen de la propiedad, y de acuerdo con las características geométricas, de superficie y tipológicas.

Una vez aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación se podrán modificar las condiciones de adosamiento establecidas en él mediante un Estudio de Detalle de la manzana.

Se establecerá en las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación la siguiente condición: "Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

El Proyecto de Reparcelación incluirá la delimitación, en la zona homogénea de uso pormenorizado Parque Industrial, de una parcela con destino a Centro de Recogida de Residuos no Peligrosos, con las características establecidas en el artículo 7.6.16.

TÍTULO 3

NORMAS DE EDIFICACION: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Artículo 3.1.1 Remisión al Plan General

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tendrán el significado que se expresa en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General complementado con lo establecido en este Plan Parcial.

El Título 6 del Plan General regula las condiciones generales referentes a:
Condiciones de la parcela edificable

- Condiciones de posición del edificio en la parcela
- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
- Condiciones de edificabilidad
- Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Condiciones de calidad e higiene de los edificios
- Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
- Condiciones estéticas

El Plan Parcial introduce ex novo la definición de los conceptos escaleras de evacuación de emergencia, espacios refugio, nivel mínimo de asoleo y, edificación auxiliar, y la regulación de las condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios y protección contra la contaminación acústica.

Escaleras de evacuación de emergencia: Son escaleras de evacuación de emergencia las definidas en el CTE DB/SI Seguridad en caso de Incendio. Las escaleras de evacuación de emergencia deben estar dimensionadas para el caso de una evacuación total y simultánea del edificio. Su uso será exclusivamente para evacuación en caso de emergencia, sin que sirvan de uso público al edificio.

Se podrán autorizar escaleras interiores de evacuación justificadas técnica y documentalmente, admitiéndose como bases de cálculo y de diseño las Normas EN 12101, parte 6 de presurización, y la UNE EN 12101,2006. Se podrán autorizar, asimismo, otros sistemas de control de humos distintos a la presurización, igualmente justificados técnica y documentalmente e informados favorablemente por el órgano municipal competente en materia de Protección Civil e Incendios.

El sistema de presurización y ventilación de las escaleras de evacuación deberá disponer de un doble suministro: normal y de alimentación eléctrica secundaria de emergencia. El sistema de emergencia dispondrá de una autonomía mínima de tres horas.

Espacios refugio: Aquél que sirve exclusivamente para dar descanso a las personas que evadúan el edificio desde plantas superiores, sean usuarios en silla de ruedas, o bien con otro tipo de movilidad reducida.

Su dimensión será conforme lo establecido en el RD 173/2010, de 19 de febrero, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.

Se excluye del cómputo de la superficie edificada la correspondiente a los espacios refugio.

No podrán destinarse a otro uso y deberán estar libre de mobiliario, elementos u objetos que reduzcan su superficie.

Nivel mínimo de asoleo: Se entiende como nivel mínimo de asoleo el que la fachada Sur disfrute de un soleamiento superior a dos (2) horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno.

Edificación auxiliar en espacio libre de parcela: Aquella situada en el interior de los espacios libres de las parcelas de cualquier uso destinadas a servicios de guarda, vigilancia, consejería u otras actividades similares; podrán estar unidas o no a la edificación principal, la altura de cornisa será inferior o igual a tres (3) metros.

Artículo 3.1.2 Condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior cuyo índice de percepción vibratoria K superen los valores establecidos en la siguiente tabla:

Área de sensibilidad acústica	Uso del recinto	Valores límite expresados en unidades K	
		Período diurno	Período nocturno
Tipo VI (Área de trabajo)	Sanitario	1	1
Tipo VI (Área de trabajo)	Docente	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Cultural	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Oficinas	4	4
Tipo VI (Área de trabajo)	Comercios	8	8
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial habitable	2	1,4
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial servicios	4	2
Tipo VII (Área de vivienda)	Hospedaje	4	2

K es la intensidad de percepción de vibraciones, definida como un parámetro subjetivo experimental que permite evaluar la sensación frente a las vibraciones de los seres humanos, mediante la medida de la aceleración vibratoria en el rango comprendido entre 1 y 80 Hz.

A efectos de determinar los niveles de transmisión de vibraciones al ambiente interior, la evaluación del parámetro K se hará según el procedimiento establecido en los Anexos Sexto y Séptimo del citado Decreto 78/1999.

Artículo 3.1.3 Condiciones sobre protección contra la contaminación acústica en los Proyectos de edificación

1.- Los Proyectos de edificación que se presenten para solicitud de Licencia de Obras incluirán un estudio acústico específico que justifique el cumplimiento de los valores límites de inmisión de ruido en ambiente interior establecidos en la Normativa vigente, por la que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

2.- En las edificaciones situadas en el borde de las distintas áreas de sensibilidad, el estudio acústico a que se hace mención, partirá de una adecuada distribución, desde el punto de vista acústico, de los ambientes interiores de las edificaciones para la mejor protección de aquéllos que precisan una mayor exigencia acústica.

3.- En el aislamiento de las edificaciones se estará a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación. Habrá que considerar que la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planifique con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

4.- El Ayuntamiento, en el ejercicio de su competencia asegurará el establecimiento de las medidas correctoras que sean necesarias para la prevención y corrección de la contaminación acústica.

ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA



Artículo 3.1.4 Limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas.

1.- Las Servidumbres Aeronáuticas quedan recogidas en el plano OP-3-B Afecciones Aeronáuticas del Plan Parcial, que resultan de la aplicación en el territorio del Sector de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (Orden FOM 429/2007, de 13 de febrero, BOE nº 51, de 28 de febrero).

2.- La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

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

4.- Al encontrarse el Sector en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

5.- Las instalaciones previstas en el Plan Parcial no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

6.- Los materiales de las cubiertas de los edificios que se construyan en el Sector deben considerar las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

7.- En el caso de que en la ejecución del Plan Parcial se superen las cotas de las rasantes que se han establecido, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

8.- En el ámbito del Sector UZP.2.02 será necesario el consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, aun cuando cumpla con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

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

9.- En caso de contradicción en las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial prevalecerán las disposiciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.

En caso de que las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el planeamiento general, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.

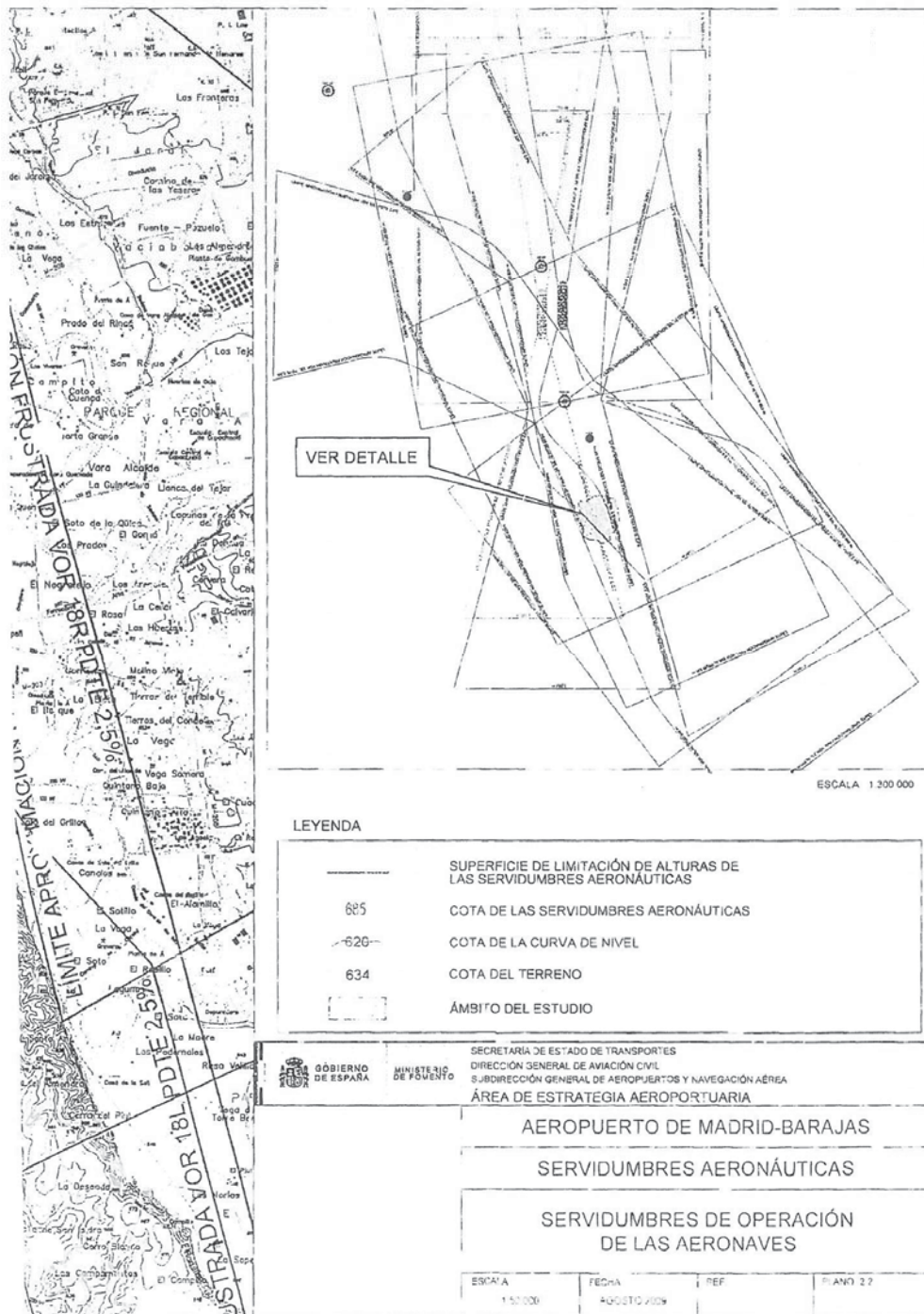
10.- En las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación se establecerá la siguiente condición:

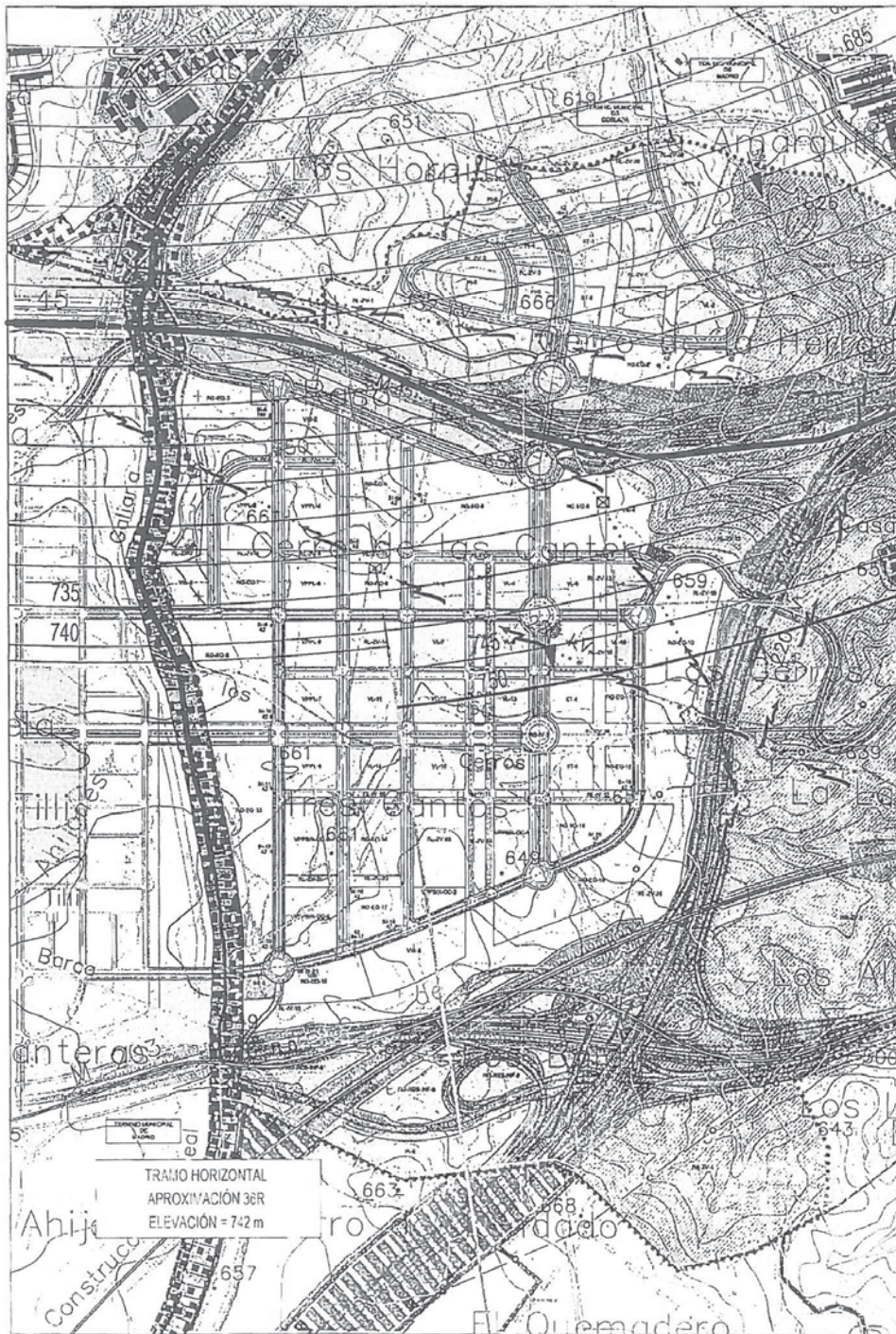
“Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.

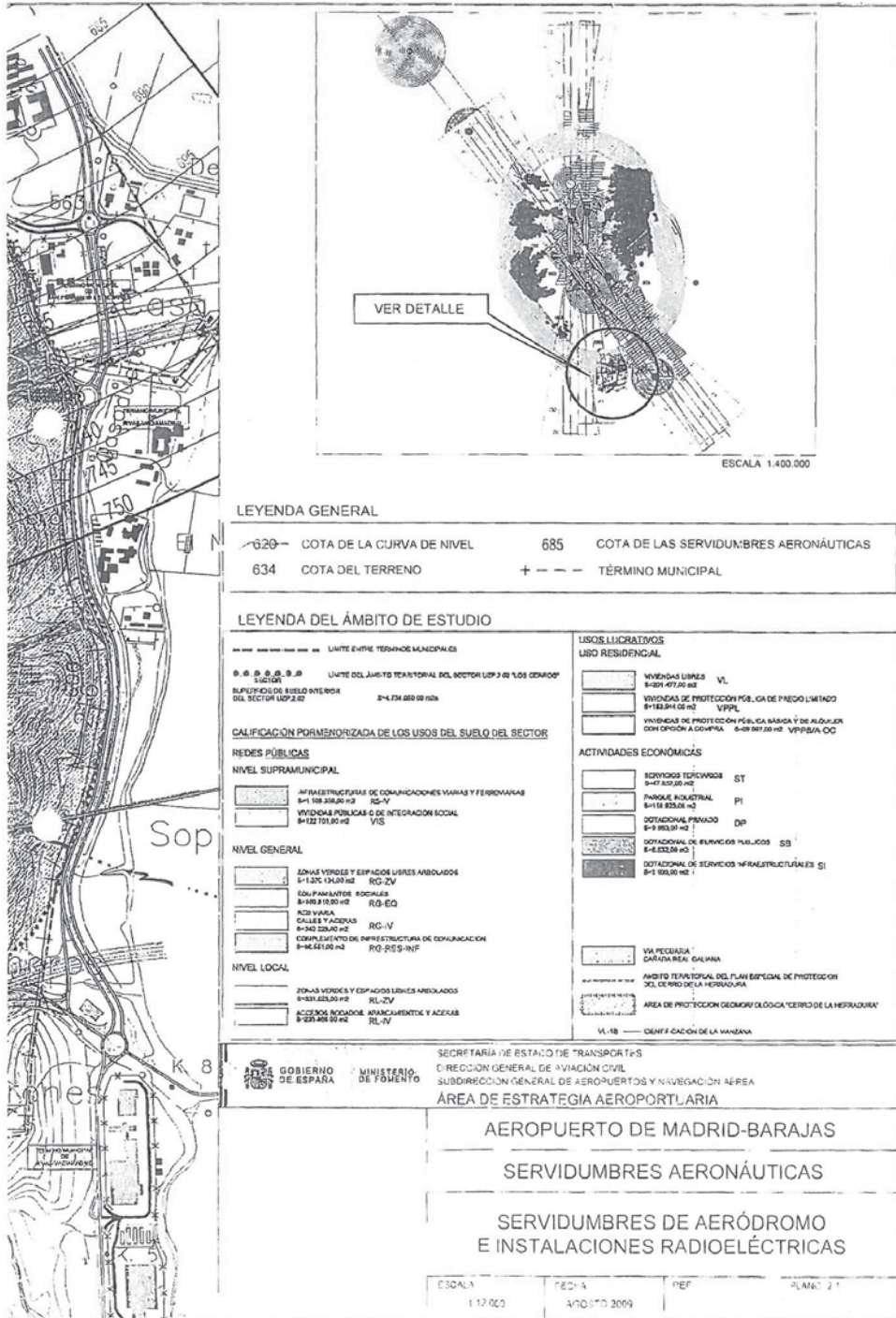
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS











Artículo 3.1.5 Condiciones derivadas del Estudio del Paisaje

Las texturas y colores de la nueva edificación, en especial la de las cuatro torres de XX plantas, deberán armonizar con las vegas limítrofes, al menos en las fachadas dirigidas a ellas, con el fin de encontrar combinaciones agradables que no desentonen con el paisaje, para lo cual se elaborarán con los proyectos de edificación los diagramas de color, contraste y luminosidad correspondientes para asegurar la buena integración con el paisaje.

TÍTULO 4

NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.**Artículo 4.1.1 Condiciones Técnicas**

Será de aplicación lo determinado en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Madrid, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en los planos OP.5 (8 hojas), relacionándolos con los planos OP.6 (5 hojas), de perfiles longitudinales y transversales.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación oficial.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de la alineación oficial ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto los salientes y vuelos autorizados en este Plan Parcial.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Injertos y acometidas a los servicios urbanos: Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal de las propias Compañías suministradoras de los servicios.

- Limpieza de obras: No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente. El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas, y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.
- Derribos: En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos especiales que necesitarán de autorización específica. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

TÍTULO 5

CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 5.1.1 Condiciones de volumen

El número máximo de edificios residenciales, terciarios, comerciales dotacionales privados e industriales a construir en el ámbito del Plan Parcial no se establece. El Plan General no limita de forma directa el volumen máximo edificable sobre y bajo rasante. El Plan General establece el aprovechamiento tipo del área de reparto a que pertenece el sector y los coeficientes de ponderación entre los usos y, a partir de la superficie real del sector, es el Plan Parcial, de acuerdo con el artículo 3.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el que recalcula el aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

En el Plan Parcial, se evalúa con precisión la superficie real del sector, resultando que asciende a 4.734.060 m²s.

La superficie edificable total de usos lucrativos que concreta este Plan Parcial asciende a 1.835.500 m²e, y su distribución entre los usos previstos se expresa en el siguiente cuadro:

USO	MÁRGENES PLAN GENERAL	MÁRGEN ADOPTADO PLAN PARCIAL -%	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (m ² euVL)
RESIDENCIAL-VL	26-48	35	642.425	1	642.425
RESIDENCIAL – VPPL	15-28	25	458.875	0,90	412.988
RESIDENCIAL – VPPB/A-OC	10-20	10	183.550	0,75	137.663
PARQUE INDUSTRIAL	7-13	13	238.615	0,80	190.892
TERCIARIO-OFICINAS	6-10	10	183.550	1	183.550
RESTO Terciario	6-10	6	110.130	1,130	124.409
DOTACIONAL PRIVADO	-	0,93	17.005	0,65	11.053
DOTACIONAL SERVICIOS PÚBLICOS	-	0,07	1.350	0,95	1.282
TOTAL			1.835.500	-	1.704.262

Artículo 5.1.2 Concreción del uso “Resto Terciario”

El Plan Parcial concreta el uso “Resto Terciario” establecido en el epígrafe “Márgenes de Edificabilidad de usos lucrativos (%)” de la Ficha del Sector en los siguientes usos cualificados:

- El Terciario de proximidad situado en las parcelas residenciales, actuando complementariamente a las viviendas; se destinan a este uso aproximadamente 4 m²e por vivienda, que se corresponde con una superficie total en el Sector de 57.104 m²e, el 51,85% de la edificabilidad Resto-Terciario.
- Un área específicamente comercial y recreativa vinculada al eje de la Gran Vía del Sureste, en las manzanas numeradas como ST-4 y ST-5, que concentran 53.026 m²e que se corresponden con el 48,15% de la edificabilidad Resto-Terciario.
- Terciario-Oficinas, que incluye:
 - Tres manzanas al Norte de la M-45, destinadas a oficinas, hoteles y usos recreativos y comerciales que concentran 92.576 m²e, el 50,43% de la edificabilidad Terciario-Oficinas.
 - El resto, 90.974 m²e se localizan en el área comercial y recreativa vinculada al eje de la Gran Vía del Sureste, manzanas ST-4 y ST-5, a las que, en total, se asigna una superficie máxima edificable de,

Resto-Terciario:	53.026 m ² e
Terciario-Oficinas:	90.974 m ² e
TOTAL:	144.000 m²e

Artículo 5.1.3 Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en los planos OP.5 (8 hojas), de alineaciones y rasantes, relacionándolos con los planos OP.6 (5 hojas) de perfiles longitudinales y transversales.

Artículo 5.1.4 Número de viviendas

No se establece ni se limita en forma directa el número máximo de viviendas, quedando su concreción a criterio de los promotores de los edificios residenciales. Las características superficiales

y de todo tipo de las viviendas, han de cumplir con las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.1.5 Régimen de protección de las viviendas

Se establece el régimen de protección pública de las viviendas mediante la calificación específica del suelo para Vivienda Libre (VL), Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y Vivienda con Protección Pública Básica o de Alquiler con Opción a Compra (VPPB/A-OC).

La calificación se concreta en los planos OP.1 (8 hojas).

Artículo 5.1.6 Obras admisibles en las Zonas

Son admisibles en todas las Zonas de ordenación pormenorizada las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Plan Parcial se ajustarán a las actuaciones contempladas en el artículo 1.4.11.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.1.7 Cerramiento de parcelas

se respetarán las siguientes en los cerramientos que se dispongan con los espacios públicos, de las parcelas públicas y privadas:

- El cerramiento macizo no superará la altura de un (1) metro;
- Se podrá completar el cerramiento hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros con elementos permeables no macizos, setos vegetales u otros.
- El diseño del cerramiento será unitario en cada manzana y se definirá junto con el primer Proyecto que se presente a solicitud de Licencia.

En parcelas de uso residencial deberá garantizarse un grado de transparencia del cerramiento que permita la visión entre el espacio interior y exterior en un 30% de la longitud del mismo, en cada uno de los linderos que delimiten la parcela y en toda la altura de la parte del cerramiento permeable.

En parcelas de uso dotacional y terciario el grado de transparencia mínimo del cerramiento deberá ser del 50%.

Artículo 5.1.8 Movilidad ciclista

En el plano MO-1 "Movilidad ciclista" se establece la localización de los elementos de la infraestructura ciclista: pistas bici y aceras bici. El Proyecto de Urbanización, introducirá la correspondiente señalización horizontal y vertical y completará la infraestructura mediante la disposición de áreas de aparcamiento y consignas.

Artículo 5.1.9 Régimen de Carreteras

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, y las afectadas por la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las disposiciones específicas de las citadas Leyes y sus Reglamentos que pudieran afectar tanto a la implantación de usos como las construcciones e instalaciones.

Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado.

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

Los accesos al Sector que se prevén realizar a través de las carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán hacerse en condiciones de visibilidad y seguridad, manteniendo la calidad de servicio actual de las carreteras. La solución definitiva de cada uno de los accesos deberá ser consensuada con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Serán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras necesarias serán sufragados íntegramente por los Promotores del Sector.

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes.

La promoción del Sector deberá redactar el proyecto de construcción de la vía colectora de la M-45, que quedará incorporado al Proyecto de Urbanización para que, una vez aprobado por la Dirección General de Carreteras, sea el documento que desarrolle un Convenio a suscribir entre la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y los propietarios del Sector.

Artículo 5.1.10 Régimen de las infraestructuras ferroviarias

- Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.
- Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.
- La documentación a presentar será firmada por un Ingeniero y visada por un Colegio Profesional.
- Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.
- Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.
- No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.
- Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector.
- Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea. En todo caso no se admitirá la realización de cruces utilizando cualquier elemento de la LAV, que no ha sido diseñado para soportar o desaguar un aumento de caudal de aportación, ni los cruces a las obras de tierra (terraplén o desmonte) de la plataforma ferroviaria.
- Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de conservación del ferrocarril.

Artículo 5.1.11 Normas Urbanísticas derivadas de la existencia de yacimientos arqueológicos y paleontológicos

1.- En el Sector UZP.2.02 se han identificado yacimientos arqueológicos.

2.- Es especialmente sensible el yacimiento localizado, al Oeste de la M-50, en la parcela RG-EQ-10 y, al Este de la M-50, en la parcela RG-ZV-2, en donde se concreta, además de la mayor superficie de Minería Neolítica documentada, un yacimiento de la Edad de Bronce y restos paleolíticos y de minería moderna.

En esta zona se debe evitar la destrucción, siquiera parcial, del yacimiento.

La parcela RG-EQ-10 está prevista para albergar un Centro de Interpretación cuyas características serán establecidas por el Ayuntamiento y la Dirección General de Patrimonio Histórico en función del proyecto museológico derivado del proyecto de investigación de Casa Montero.

3.- La intervención arqueológica en el resto de los yacimientos del Sector se llevará a cabo atendiendo a las siguientes instrucciones:

3.1 En las áreas con indicios pleistocenos se realizarán zanjas mecánicas transversales con control de un prehistoriador y un geoarqueólogo, y su posterior estudio: perfilado manual de los perfiles, muestreo de materiales, toma de muestras para TL, polen, C14, micro fauna y documentación fotográfica y gráfica. Ésta se realizará con fotogrametría por su grado de detalle, rapidez y seguridad para el equipo.

Realización de hasta 5 sondeos manuales de 3 x 3 m, desde la superficie, para la documentación de suelos de uso si los hubiere y la distribución diferencial de materiales arqueológicos en los estratos superiores. La información extraída de estos sondeos será fundamental para acometer los trabajos de desbroce en todos los yacimientos prehistóricos. Se elegirán los sectores de los yacimientos no afectados por obras, sondeos, procesos erosivos u otras actuaciones.

3.2 Para las zonas de Minería neolítica afectadas, se hará un desbroce superficial para su documentación planimétrica y con fotografía aérea. Posteriormente se establecerá un muestreo para su excavación. Dicho muestreo tendrá idéntica representatividad a la planteada para la zona ya excavada de Casa Montero en la M-50, y la excavación se llevará a cabo con el mismo método.

3.3 Los yacimientos de Prehistoria reciente afectados serán excavados en su totalidad. Dado que su delimitación, especialmente de los dos situados al Sur de la M-45, está basada en los sondeos de la peritación y, por tanto, es aproximada, se hará un desbroce superficial de toda la superficie marcada y de aquella que en el entorno continúe mostrando restos. Se considerará que se ha llegado al límite de cada yacimiento cuando se obtenga una franja de 30 m en todas las direcciones sin resto alguno.

3.4 Para las zonas con Topografía minera, se documentarán 2 de las 11 zonas, aquellas mejor conservadas y más representativas de distintos momentos históricos. Para su correcta y rápida ejecución se utilizará escáner láser y fotografía aérea georeferenciada.

- 3.5 En las zonas con presencia de Minería moderna se hará un desbroce mecánico de 2 áreas de 50 x 50 m para contar con la documentación en planta de los pozos modernos, así como su limpieza manual y fotografía aérea georeferenciada. Posteriormente se realizarán en estas zonas grandes secciones (anchas y profundas), que permitan valorar las dimensiones reales de los trabajos mineros modernos.
- 4.- En el plano OP-3-D se han grafiado las áreas cautelares arqueo-paleontológicas del Sector en las que serán de aplicación las instrucciones que se establecen.
- 5.- Se hará un seguimiento arqueológico y paleontológico de las obras de urbanización y edificación.
- 6.- Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes Normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998.

Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará en la Dirección General de Patrimonio Histórico la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. A la vista del informe presentado la Dirección General de Patrimonio Histórico, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación. La resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico resolverá sobre la conservación de los restos hallados y sobre la continuidad de las obras en curso.

Artículo 5.1.12 Condiciones derivadas del Informe del Consorcio Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS).

Se elaborará un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial para la integración entre el urbanismo propuesto y la movilidad que se genera desde el enfoque de la sostenibilidad.

El PMUS deberá incluirse entre los documentos del Proyecto de Urbanización para su información y tramitación simultánea.

La elaboración del PMUS requerirá de una metodología de participación y concienciación social, información y educación por parte de las autoridades locales, análisis detallados de la situación inicial y de las propuestas, implantación progresiva de las medidas con evaluación de resultados, y realizaciones piloto, educativas y promocionales.

El PMUS irá dirigido a:

- Proporcionar a decisores políticos y técnicos de las administraciones locales un conocimiento racional y estructurado del sistema local de transporte, indispensable para procesos de planificación posteriores.
- Proponer acciones de coordinación entre los planes locales de urbanismo, transporte y medio ambiente.
- Establecer un programa de medidas a medio plazo en materia de transporte, definiendo prioridades y principios de acción.
- Definir las orientaciones presupuestarias asociadas a cada modo de transporte, tanto en términos de inversión como de operación.

El PMUS incluirá las Normas Urbanísticas del PEISEM en materia de movilidad sostenible y estudios de transporte. En concreto:

- Se asegurará que el transporte público permita un fácil acceso a las áreas de mayor concentración de edificación.
- Se explicitará cuáles han sido los criterios de valoración y las medidas adoptadas para conseguir el objetivo de una movilidad sostenible, y se justificará la adecuada implantación de los usos y su densidad en relación con su demanda de transporte.
- Definirá aquellos elementos de la red viaria sobre los que deben establecerse plataformas reservadas u otros acondicionamientos en apoyo del transporte público de superficie.
- Justificará un reparto modal entre transporte colectivo y transporte privado de al menos 55/45%.
- Se garantizará que las zonas de cobertura del transporte público incluyan al menos el 80% de la edificabilidad del Plan Parcial, considerando unos radios de 300 metros para las paradas de transporte público de superficie y de 750 metros para las estaciones de tren o metro. En todo caso estarán en las zonas de cobertura del transporte público las manzanas con uso de equipamiento y de terciario en su categoría de grandes superficies comerciales.

El PMUS seguirá el siguiente esquema para su implantación:

- Fase I: ORGANIZACIÓN Y ARRANQUE DEL PROCESO
 - Etapa 1: Promoción de la iniciativa
 - Etapa 2: Establecimiento del plan de trabajo
 - Etapa 3: Presentar la decisión de realizar un PMUS y sus características

- Fase II: PREDIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS GENERALES
 - Etapa 4: Prediagnóstico
 - Etapa 5: Esbozo de objetivos generales
- Fase III: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
 - Etapa 6: Recogida de Datos
 - Etapa 7: Análisis y Diagnóstico
- Fase IV: ELABORACIÓN DEL PLAN
 - Etapa 8: Definición de objetivos específicos
 - Etapa 9: Selección de medidas
 - Etapa 10: Definición de indicadores
 - Etapa 11: Definición de escenarios
 - Etapa 12: Definición de la estrategia del PMUS
 - Etapa 13: Redacción del Plan
 - Etapa 14: Búsqueda de financiación
- Fase V: PUESTA EN PRÁCTICA
 - Etapa 15: Participación pública
 - Etapa 16: Puesta en marcha del Plan de Acción
- Fase VI: SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS
 - Etapa 17: Seguimiento
 - Etapa 18: Evaluación
 - Etapa 19: Medidas correctoras

Además se preverá la aplicación de medidas de sostenibilidad hacia la movilidad, especialmente, en lo relativo a la información en tiempo real del transporte público, como es la colocación de pantallas en los edificios que den continua información de la llegada del transporte público a las paradas más próximas, y de forma similar en edificios oficiales, colegios, centros comerciales, etc.

Artículo 5.1.13 Condiciones derivadas del Informe de Sanidad Ambiental y Epidemiología

Los Proyectos de urbanización y edificación que se desarrollen en el Sector deben suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, la naturaleza de las sustancias presentes en vertidos y emisiones.

En el diseño de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en consideración que ambas no coincidan en su recorrido, y, en caso que esto no sea posible, nunca podrán situarse los colectores por encima de las aguas de consumo, para evitar contaminación de la misma por rotura de las anteriores.

La restauración de cubiertas vegetales y reforestación se orientará hacia un equilibrio sostenible, no priorizando especies arbóreas y herbáceas con polinización anemófila (a través del aire) que pueden producir los tipos de pólenes con más incidencia de alergias en la Comunidad de Madrid, como son: el plátano canario (*Platanus hispánica*), el olivo (*olea europea*) y las arizónicas (*cupressus sp*), principalmente.

Se informará a la Consejería la distancia de las instalaciones respecto a las zonas habitadas más próximas, actuales y previstas. Al momento de redacción del Plan Parcial se encuentra en funcionamiento el Hospital de Coslada, situado a 400 m del borde del Sector, y las áreas habitadas de San Fernando de Henares se sitúan aproximadamente a 300 m.

Se aportará la información geográfica de pozos y depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

En el mismo sentido, referido al medio físico: características topográficas, geológicas (vulnerabilidad de acuíferos, etc.), y climáticas (dirección de los vientos dominantes, capacidad dispersora de la atmósfera) del emplazamiento, con objeto de valorar las condiciones ambientales en relación a los posibles riesgos para la salud pública, a corto y largo plazo, en las zonas habitadas próximas, sobre las instalaciones y establecimientos, así como sobre los núcleos vulnerables identificados.

Para la valoración de impactos en salud pública han de considerarse, al menos, los siguientes puntos:

- Composición y volumen de sustancias y preparados peligrosos.
- Resoluciones de inscripción en el Registro correspondiente de las sustancias y biocidas empleados en actividades de Desinfección, Desinsectación y Desratización.
- Tipo y volumen de las emisiones (valores límite, objetivo o umbrales de alerta) y vertidos.
- Tipos y cantidades de residuos que se van a generar durante el desarrollo del Plan, especificando gestión y gestores, para cada residuo, e incluyendo la descripción de su almacenamiento y etiquetado, en su caso.
- Existencia de sustancias de especial peligrosidad que pudieran afectar a la salud humana.

- En el caso de que dispongan de equipos de riesgo por legionelosis como torres de refrigeración o condensadores evaporativos deberá cumplir el R.D. 865/2003, de 4 de julio, sobre Prevención de Legionelosis y aportar notificación de estas instalaciones.
- En caso de que se vayan a regar las zonas verdes con aguas regeneradas, se deberán cumplir las disposiciones establecidas en el R.D. 1602/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.

Las medidas protectoras, correctoras y programa de vigilancia ambiental recogerán las acciones de autovigilancia y control ambiental propuestas en función de los impactos en salud descritos, mejores tecnologías disponibles, tanto en la fase de funcionamiento rutinario, como ante situaciones críticas. De especial importancia, será la implantación de un Sistema de Vigilancia de Plagas (roedores y artrópodos fundamentalmente). Durante los movimientos de tierra, los trabajos de explanación, etc., pueden dar lugar a destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos, con el consiguiente peligro de proliferación de estos a la población próxima. Estos riesgos deberán ser minimizados adoptando acciones de prevención y control.

Artículo 5.1.14 Condiciones derivadas del Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos

Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se realizará un estudio de caracterización de la calidad del suelo, y en su caso, de las aguas subterráneas.

En el estudio histórico de los usos del suelo incluido en el Anexo Noveno del Plan Parcial se evidencia la transformación de uso seguida en el territorio del Sector en los últimos años, comprobando que las cuevas yesíferas de pendientes notables tienen un valor paisajístico y cultural y las campiñas son un característico paisaje agrario tradicional lo que anticipa un suelo no contaminado.

El destino de los residuos inertes producidos en el Sector cumplirá lo dispuesto tanto en el nuevo Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Se estudiará en profundidad el balance global de tierras de manera que se minimicen las necesidades de transporte, extracción y vertido de materiales.

La gestión de residuos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del Consejo de Gobierno fue publicado en el BOCM con fecha 5 de noviembre de 2007.

Artículo 5.1.15 Normas de edificación en relación con la aplicación de criterios de sostenibilidad

Se establecen las siguientes:

1.- En relación con la mejora de la eficiencia energética en las edificaciones:

Los edificios de uso residencial deberán acreditar, al menos, la calificación de eficiencia energética C en los términos prescritos en la normativa vigente.

2.- En relación con el ciclo del agua, los Proyectos de Edificación de edificios residenciales y terciarios hoteleros y de oficinas dispondrán de una red independiente para utilizar agua regenerada de procedencia municipal en el llenado de cisternas de inodoros, redes de fluxores y riego de zonas verdes particulares de cada parcela;

Las parcelas de uso residencial dispondrán en zona no edificada bajo rasante, de uno o varios depósitos de infiltración, cuya superficie total será igual o superior a 2% de la superficie de la parcela.

Las parcelas de equipamiento público y privado cuando la ocupación sea inferior al 60% del terreno firme, dispondrán en zona no edificada bajo rasante de uno o varios depósitos de infiltración, cuya superficie total será igual o superior a 2% de la superficie sobre terreno firme de la parcela.

En todas las parcelas donde se instalen depósitos de infiltración, el espacio libre no edificado se diseñará con pendiente hacia el o los depósitos para una mayor eficiencia de los mismos.

En los espacios no ocupados por edificaciones se procurará que se introduzcan plantaciones vegetales de porte con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la ciudad de Madrid, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.

Se recomienda la utilización de cubiertas vegetadas en los edificios considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

El diseño de los elementos de infiltración se integrará en el correspondiente del jardín o espacio libre en que se sitúe.

Los Proyectos analizarán la viabilidad de reutilizar el agua de lluvia en los usos permitidos por la Ordenanza Municipal.

Se observará con el mayor esmero la aplicación de la OGUA que contiene variados recursos para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

Artículo 5.1.16 Condiciones derivadas del Informe de la Dirección General de Aviación Civil

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

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)), no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidos en el plano OP-3-B Afecciones aeronáuticas.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en el artículo 3.1.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO 6

RÉGIMEN DE LOS USOS**Artículo 6.1.1 Remisión al Plan General**

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos es la que se expresa en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por el Plan Parcial.

El Título 7 del Plan General regula el régimen de los siguientes usos:

- Uso residencial,
- Uso industrial,
- Uso de garaje-aparcamiento,
- Uso de servicios terciarios,
- Uso dotacional de servicios colectivos, de servicios públicos y de servicios infraestructurales, entre los que se incluyen todos los usos previstos en el Plan Parcial.

TÍTULO 7

NORMAS ZONALES PARTICULARES

CAPÍTULO 7.1

DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 7.1.1 Definición

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el Plan Parcial se grafían en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, y la Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Zonales Particulares.

CAPÍTULO 7.2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES (VL)

Artículo 7.2.1 Ámbito y características

- 1.- Opera sobre las áreas grafías en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código VL.
- 2.- La tipología edificatoria es manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto.
- 3.- Los usos cualificados son el residencial y, en alguna de las manzanas, el comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo.

Sección 1ª: Obras**Artículo 7.2.2 Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación**Artículo 7.2.3 Parcela mínima**

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.2.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.2.5 Posición de la edificación

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos, en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Plan Parcial es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 Con carácter general, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en los quince (15) primeros metros de fondo, en toda su altura.

Además la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7.- Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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

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

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

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

7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

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

Artículo 7.2.6 Ocupación

1. La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.
4. El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.2.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total respecto a la superficie de suelo y en función de los usos.

En el mismo cuadro se señala el máximo número de plantas de la edificación y la superficie edificable máxima.

En actuaciones unitarias en manzanas completas la disposición de la superficie edificable de la parcela es libre, cumpliendo el resto de las determinaciones de la Norma Zonal.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m ² s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable			Nº Viviendas	
				-m ² e-	-m ² e-	USO		
Vivienda Libre (VL)	Norte	1	14.870	41.561	VII	39.961	RE	444
					IV	1.600	CHR	
	Sur	2	16.330	VII	32.250	31.050	RE	345
						1.200	CHR	
		3	14.994	IX	53.233	53.233	RE	591
						33.559	RE	
		4	9.971	IX	35.400	1.841	CHR	373
						41.296	RE	
		5	12.292	IX	43.640	2.344	CHR	459
						39.199	RE	
		6	11.041	IX	39.199	39.199	RE	436
						22.516	RE	
		7	6.342	IX	22.516	22.516	RE	250
						33.559	RE	
		8	9.971	IX	35.400	1.841	CHR	373
						41.296	RE	
9	12.292	IX	43.640	2.344	CHR	459		
				27.572	RE			
10	7.766	IX	27.572	27.572	RE	306		
				50.398	RE			
11	14.344	XV	53.537	3.139	CHR	560		
				50.398	RE			
12	14.344	XV	53.537	3.139	CHR	560		
				38.796	RE			
13	9.790	XX	41.209	2.413	CHR	431		
				50.398	RE			
14	14.344	XV	53.537	3.139	CHR	560		
				50.398	RE			
15	14.344	XV	53.537	3.139	CHR	560		
				38.796	RE			
16	9.790	XX	41.209	2.413	CHR	431		
				TOTAL			192.825	-
					28.552	CHR		

RE – Residencial

CHR – Comercial, Hospedaje, Terciario recreativo.

Artículo 7.2.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.2.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará las siguientes longitudes en metros, establecidas en función del número de plantas (N):

- Edificaciones hasta nueve (9) plantas: $(3,70N+1)$ metros
- Edificaciones de diez (10) hasta quince (15) plantas: $(3,80N+1)$ metros
- Edificaciones de dieciséis (16) y más plantas: $(3,80N+5)$ metros.

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y torreones, incluidos en el cómputo de la edificabilidad, regulados según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15, 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Los planos de la fachada del ático deberán separarse de la fachada de la edificación a calle o espacio libre público, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

4. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. En los edificios de más de quince (15) plantas los entrepisos de uso técnico necesarios para el correcto funcionamiento del edificio, no computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas, conforme al artículo 6.6.15.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.2.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.2.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.2.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.2.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior o a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.2.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

3. Los Proyectos de edificación han de incluir, en su caso, un Proyecto unitario de cerramiento de terrazas para todo el edificio, cuyo cumplimiento permitirá el cierre de las terrazas por fases, conforme el artículo 6.10.6.2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

Artículo 7.2.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.2.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada a la guarda de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cincuenta (50) viviendas o fracción superior a veinticinco (25).

Estos locales o áreas computan como superficie edificada en los términos establecidos en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.2.16 Acceso desde espacio libre público

Al menos el cincuenta (50) por ciento de los portales, en cada parcela, deberá tener acceso directo desde la vía pública.

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.2.17 Usos compatibles con el cualificado residencial**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
Oficinas.
Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio.
Recreativo.
Hospedaje.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda.
- b) Dotacional.
- c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.- Uso alternativo dotacional de servicios colectivos en clase equipamiento. Si su situación no es en edificio exclusivo se regirá por las condiciones generales que para los usos compatibles recoge el capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, si es en edificio exclusivo se mantendrá la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas para el uso cualificado.

4. Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.2.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
Oficinas.
- b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

4. Los usos cualificados comercial en categoría y mediano comercio, y terciario recreativo y hospedaje se situarán según las condiciones que para los usos compatibles recoge el Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Los usos comerciales, en categorías pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo son además usos complementarios, en todas las manzanas.

CAPÍTULO 7.3

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL)

Artículo 7.3.1 Ámbito y características

1.- Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código VPPL.

2.- La tipología edificatoria es manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto.

3.- Los usos cualificados son el residencial y, en alguna de las manzanas, el comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo.

Sección 1ª: Obras

Artículo 7.3.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras de los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación de las Normas Urbanísticas del Plan general.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación

Artículo 7.3.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.3.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.3.5 Posición de la edificación

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Plan Parcial es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 Con carácter general, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en los quince (15) primeros metros de fondo, en toda su altura.

Además, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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

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

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

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

7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

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

Artículo 7.3.6 Ocupación

1. La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones, sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

4. El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.3.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total respecto a la superficie de suelo y en función de los usos.

En el mismo cuadro se señala el máximo número de plantas de la edificación y la superficie edificable máxima.

En actuaciones unitarias en manzanas completas la disposición de la superficie edificable de la parcela es libre cumpliendo el resto de las determinaciones de la Norma Zonal.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m ² s-	Altura máxima nº plantas-	Superficie edificable -m ² e-			Nº Viviendas	
				-m ² e-	-m ² e USO			
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL)	Norte	1	27.816	IV	29.168	27.936	RE	309
						1.232	CHR	
		2	14.487	VII	36.527	34.973	RE	390
	Sur	3	25.029	IX	90.681	86.850	RE	965
		4	26.574	IX	95.380	91.350	RE	1.015
		5	15.004	IX	58.731	56.250	RE	625
		6	14.994	IX	58.731	56.250	RE	625
		7	14.344	XV	54.953	52.633	RE	585
8		14.344	XV	54.953	52.633	RE	585	
TOTAL		152.592	-		479.124	458.875	RE	5.099
					20.249	CHR		

RE - Residencial

CHR - Comercial, Hospedaje, Terciario recreativo.

Artículo 7.3.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.3.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará las siguientes longitudes en metros, establecidas en función del número de plantas (N):

- Edificaciones hasta nueve (9) plantas: $(3,70N+1)$ metros
- Edificaciones de diez (10) y más plantas: $(3,80N+1)$ metros

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y torreones, incluida en el cómputo de la edificabilidad, regulados según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15, 8 y 9, de las Normas Urbanísticas del Plan General. Los planos de la fachada del ático deberán separarse de la fachada de la edificación a calle o espacio libre públicos, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

4. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.3.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.3.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.3.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.3.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior o a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.3.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

3. Los Proyectos de edificación han de incluir, en su caso, un Proyecto unitario de cerramiento de terrazas para todo el edificio, cuyo cumplimiento permitirá el cierre de las terrazas por fases, conforme el artículo 6.10.6.2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

Artículo 7.3.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.3.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada a la guarda de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cincuenta (50) viviendas o fracción superior a veinticinco (25).

Estos locales o áreas computan como superficie edificada en los términos establecidos en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.3.16 Acceso desde espacio libre público

Al menos el cincuenta (50) por ciento de los portales, en cada parcela, deberá tener acceso directo desde la vía pública.

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.3.17 Usos compatibles con el cualificado residencial**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
 - Oficinas.
 - Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio.
 - Recreativo.
 - Otros servicios terciarios.
 - Hospedaje.
- b) Dotacional.
- c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.3.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
 - Oficinas
- b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

4. Los usos cualificados comercial en categoría y mediano comercio, y terciario recreativo y hospedaje se situarán según las condiciones generales que para los usos compatibles recoge el Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Los usos cualificados comercial en categorías pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo son además usos complementarios en todas las manzanas.

CAPÍTULO 7.4

*CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA (VPPB/A-OC)***Artículo 7.4.1** **Ámbito y características**

- 1.- Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código VPPB/A-OC.
- 2.- La tipología edificatoria es manzana cerrada, manzana semicerrada y bloque abierto.
- 3.- Los usos cualificados son el residencial y, en alguna de las manzanas, el comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo.

Sección 1ª: Obras**Artículo 7.4.2** **Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación de las Normas Urbanísticas del Plan general.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación**Artículo 7.4.3** **Parcela mínima**

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.4.4 **Condiciones de la parcela**

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.4.5 **Posición de la edificación**

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Plan Parcial es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 Con carácter general, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en los quince (15) primeros metros de fondo, en toda su altura.

Además, la edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2. En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
- 7.1 Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
- 7.2 Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
- Quando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - Quando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - Quando no exista solape entre las construcciones.
- 7.3 Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación con un mínimo de cuatro (4) metros, hasta las tres cuartas partes de su altura.
- 7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.
Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno.

Artículo 7.4.6 Ocupación

- La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.
- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.
- El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.4.7 Edificabilidad, número de plantas y condiciones volumétricas.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el siguiente cuadro, mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total respecto a la superficie de suelo y en función de los usos.

En el mismo cuadro se señala el máximo número de plantas de la edificación y la edificación máxima.

En actuaciones unitarias en manzanas completas la disposición de la superficie edificable de la parcela es libre, cumpliendo el resto de las determinaciones de la Norma Zonal.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m ² s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable -m ² e-		Nº Viviendas	
				-m ² e-	-m ² e USO		
VIVIENDA CON PRTOCCIÓN BÁSICA O DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA (VPPB/ A-OC)	1	16.768	IX	46.575	44.560	RE	495
			VII		2.015	CHR	
	2	23.389	IX	64.921	62.110	RE	690
			VII		2.811	CHR	
	3	7.256	IX	20.142	19.270	RE	214
					872	CHR	
	4	21.684	IX	60.215	57.610	RE	640
					2.605	CHR	
TOTAL		69.097		191.853	183.550	RE	2.039
					8.303	CHR	

RE – Residencial

CHR – Comercial, Hospedaje, Terciario recreativo.

Artículo 7.4.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.4.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará la siguiente longitud en metros, establecida en función del número de plantas (N); de (3,70N+1) metro.

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y torreones, incluida en el cómputo de la edificabilidad reguladas según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15, 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Los planos de la fachada exterior del

ático deberán separarse de la fachada de la edificación a calle o espacio libre público, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

4. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.4.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.4.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.4.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.4.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 salientes o vuelos en fachada de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior o a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.4.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

3. Los Proyectos de edificación han de incluir, en su caso, un Proyecto unitario de cerramiento de terrazas para todo el edificio, cuyo cumplimiento permitirá el cierre de las terrazas por fases, conforme el artículo 6.10.6.2) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. No se permite la colocación de chimeneas de calderas de calefacción ni de calentadores de agua ni de extractores de cocina en las fachadas.

Artículo 7.4.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.4.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada a la guarda de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cincuenta (50) viviendas o fracción superior a veinticinco (25).

Estos locales o áreas computan como superficie edificada en los términos establecidos en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.4.16 Acceso desde espacio libre público

Al menos el cincuenta (50) por ciento de los portales, en cada parcela, deberá tener acceso directo desde la vía pública.

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.4.17 Usos compatibles con el cualificado residencial**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
 - Oficinas.
 - Comercial.
 - Recreativo.
 - Otros servicios terciarios.
 - Hospedaje.
- b) Dotacional.
- c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.4.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
 - Oficinas.
- b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

4. Los usos cualificados comercial, en categoría y mediano comercio, y terciario recreativo se situarán en las planas inferior a la baja, baja, primera y segunda.

El uso cualificado hospedaje se podrá situar en cualquier situación.

5. Los usos cualificados comercial, en categorías pequeño y mediano comercio, hospedaje y terciario recreativo son además usos complementarios en todas las manzanas.

CAPÍTULO 7.5:

*CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS Y COMERCIALES (ST)***Artículo 7.5.1 Ámbito y características**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señala con el código ST referido a los usos terciario-oficinas, comercial, hospedaje y terciario recreativo.

2. La tipología edificatoria es libre.

3. El uso cualificado es el de servicios terciarios en clases oficinas, hospedaje, comercial y terciario recreativo.

El uso comercial se categoriza en pequeño y mediano comercio así como en gran superficie.

Sección 1ª:Obras y licencias.**Artículo 7.5.2 Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª:Condiciones de la nueva edificación**Artículo 7.5.3 Licencias**

Las licencias y autorizaciones comerciales son competencia de la Comunidad de Madrid, de su Consejería de Economía y Hacienda, por la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, y son previas y necesarias a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Además, en caso de preverse una gran superficie comercial deberá cumplir con las determinaciones que se deriven del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General que sobre grandes superficies comerciales está elaborando el Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 7.5.4 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona, salvo la parcela ST-4 y ST-5 que son indivisibles.

Artículo 7.5.5 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.5.6 Posición de la edificación

1.- En el Plano de Condiciones para la Ordenación de la Edificación se establecen las alineaciones que deberán ser consolidadas por la edificación en las tres (3) primeras plantas, al menos en el ochenta (80) por ciento de su longitud.

Por encima de las plantas consolidadas sobre la alineación, la disposición de la edificación es libre, cumpliendo el resto de las condiciones particulares de la Zona.

2.- La disposición de la edificación respecto a todas las demás alineaciones oficiales definidas en el Plan Parcial es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

4.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

5.- La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

6.- Posición respecto de las parcelas colindantes:

6.1 La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

6.3.- Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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

- 7.2 Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - Cuando no exista solape entre las construcciones.
- 7.3 Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación con un mínimo de cuatro (4) metros, hasta las tres cuartas partes de su altura.
- 7.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo. Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno.

Artículo 7.5.7 Ocupación

- La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones, sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.
- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.
- El espacio libre interior que resulte en las parcelas y manzanas, sólo se podrá ocupar por edificaciones auxiliares, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas.

Artículo 7.5.8 Edificabilidad y número de plantas

- La edificabilidad de cada parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente global de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable asignada a cada uso cualificado permitido en la parcela hasta completar el total resultante de la aplicación del coeficiente a la superficie de suelo de cada parcela.
- La superficie edificable total asignada a cada parcela incluye la máxima correspondiente al uso terciario oficinas y a los usos comercial, hospedaje y terciario recreativo.
- El número máximo de plantas de las edificaciones se establece en:

Parcelas ST-1, ST-2 y ST-3:	Nueve (IX) plantas
Parcelas ST-4 y ST-5:	Veinte (XX) plantas.
- En el siguiente cuadro se señala el coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela, la superficie máxima edificable de uso terciario oficinas y comercial, hospedaje y terciario recreativo y el número máximo de plantas permitido.

Uso cualificado	Parcela	Superficie de suelo - m ² s-	Coeficiente de edificabilidad - m ² e/ m ² s-	Superficie edificable terciario-oficinas - m ² e-	Superficie edificable comercial, hospedaje y terciario recreativo - m ² e -	Superficie total máxima edificable - m ² e-	Número máximo de plantas	
ACTIVIDADES TERCARIAS Y COMERCIALES	NORTE	1	11.176	3,91	43.788	-	43.788	IX
		2	6.835	3,91	26.780	-	26.780	IX
		3	5.617	3,91	22.008	-	22.008	IX
	SUR	4	12.012	6,00	45.487	26.513	72.000	XX
		5	12.012	6,00	45.487	26.513	72.000	XX
TOTAL		47.652	-	183.550	53.026	236.576	-	

Artículo 7.5.9 Altura de la edificación

- La edificación no rebasará el máximo número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el cuadro del artículo 7.5.8.
- La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes en metros, establecidas, bien en una cantidad concreta, bien en función del número de plantas (N).

Parcelas ST-1, ST-2 y ST-3:	(4,20 (N-1) + 5) metros
Parcelas ST-4 y ST-5:	(4,20 (N-1) + 7) metros
- Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- En los edificios de más de quince (15) plantas los entresijos de uso técnico necesarios para el correcto funcionamiento del edificio, no computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

Artículo 7.5.10 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.5.11 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.5.12 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso del espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se permitirán otras soluciones que garanticen las adecuadas condiciones de seguridad para el conjunto.

2. Se deberá ajardinar al menos el veinticinco (25) por ciento del espacio libre de las parcelas, sea interior o exterior a los conjuntos edificatorios, y se incluirá arbolado de gran porte.

Artículo 7.5.13 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

Artículo 7.5.14 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 7.5.15 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.5.16 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) m² edificables o fracción superior a dos mil quinientos (2.500) m².

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.5.17 Usos compatibles con el cualificado terciario-oficinas**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
 - Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio
 - Recreativo
 - Otros servicios terciarios
 - Hospedaje
- b) Dotacional.
- c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 7.5.18 Usos compatibles con el cualificado comercial, hospedaje y terciario recreativo.

1. Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

a) Terciario:

Oficinas

b) Dotacional.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas, en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.6

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL (PI)

Artículo 7.6.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP-1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señala con el código PI, referido al uso industrial.

2. La tipología edificatoria es libre.

3. El uso cualificado es el industrial, que incluye las clases:

- Industria en general, en categorías industria artesanal y taller de automoción,
- Almacenaje, y
- Servicios empresariales.

Sección 1ª: Obras

Artículo 7.6.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación

Artículo 7.6.3 Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.6.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a diez (10) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a diez (10) metros.

Artículo 7.6.5 Posición de la edificación

1. La posición de la edificación respecto a las alineaciones oficiales es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

En caso de separación respecto a la alineación oficial, el espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la

alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto al tratamiento de espacios libres.

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

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

4.- La edificación guardará una separación respecto a los linderos las siguientes separaciones:

- como mínimo 5 m a las parcelas calificadas como zonas verdes y espacios libres;
- La edificación se dispondrá respecto a las calles a que da frente alineada o retranqueada.
- Los linderos con las demás parcelas de otros usos se guardará un retranqueo no inferior a H/2 de su altura de coronación.

5.- Posición respecto de las parcelas colindantes de igual uso:

5.1 La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio que se adosa. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

5.2.- En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de tres (3) metros.

5.3.- Las paredes ciegas, linderos o medianeras, que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.6.6 Ocupación

1.- La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones, sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3.- Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

Artículo 7.6.7 Edificabilidad y número de plantas

1. La edificabilidad de cada parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable resultante de su aplicación a la superficie de suelo de cada parcela.

2. El número máximo de plantas de las edificaciones se establece para todas las parcelas en cinco (V) plantas.

3. En el siguiente cuadro se señala el coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela y la superficie máxima edificable.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m ² s-	Altura máxima nºplantas-	Superficie edificable -m ² e-	Coefficiente de edificabilidad -m ² e/m ² s-	
PARQUE INDUSTRIAL (PI)	Norte	1	21.245	VII	74.358	3,50
		2	15.814	VII	55.349	3,50
		3	7.688	VII	19.989	2,60
		4	6.503	VII	16.908	2,60
		5	13.737	VII	48.080	3,50
	Sur	6	39.236	V	23.931	0,61
TOTAL		104.223	-	238.615	-	

Artículo 7.6.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará el número de plantas que como máximo se señala para cada parcela en el Artículo 7.6.7.

2. La altura de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no rebasará los veintiocho (28) metros en las parcelas situadas al Norte de la M-45 (1, 2, 3, 4 y 5) y veinte (20) metros para la parcela 6 situada al Sur de la R-3.

3. Por encima de la altura máxima de coronación se podrá implantar las construcciones admitidas en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General y aquellos elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

Artículo 7.6.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo en los edificios situados sobre alineación oficial, que se hará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.6.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de trescientos (300) centímetros para todas las plantas.

Artículo 7.6.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso de los espacios interiores delimitados por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las adecuadas condiciones de seguridad para el conjunto.

2. En el espacio libre de las parcelas se procurará la plantación de una hilera de arbolado de gran porte, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

3. En caso de verse aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 7.6.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores a calle o espacios libres públicos con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Los salientes máximos en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público

Artículo 7.6.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 7.6.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.6.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) m² edificados o fracción superior a dos mil quinientos (2.500) m².

Artículo 7.6.16 Centro de Recogida de Residuos no Peligrosos

La zona Parque Industrial incluye un Centro de Recogida de Residuos no Peligrosos, cuya concreción se hará en el Proyecto de Reparcelación con las siguientes características:

- Superficie de suelo: 100 m²s
- Financiación y ejecución: a cargo de todas las parcelas resultantes de la zona
- Puesta en marcha del Centro: podrá ser por fases; la 1ª fase estará operativa previa o simultáneamente a la entrada en funcionamiento de la primera edificación del Parque Industrial.

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.6.17 Usos compatibles con el cualificado Parque Industrial**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, si bien para la implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Terciario:
 - Oficinas
 - Comercial, categoría de pequeño comercio
 - Recreativo
 - Hospedaje

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- a) Terciario:
 - Oficinas
 - Comercial, en categoría de pequeño comercio
 - Recreativo
 - Hospedaje
- b) Dotacional.
- c) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

3. Uso alternativo

- a) Dotacional
 - En edificio exclusivo
- b) Terciario
 - Hospedaje, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.
- c) Dotacional de servicios infraestructurales: Centro de Recogida de Residuos no Peligrosos, en la parcela que se delimite en el Proyecto de Reparcelación con este destino.

4. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.7

*CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO, DP.***Artículo 7.7.1 Ámbito y características**

- 1.- Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código DP.
- 2.- La tipología edificatoria es libre.
- 3.- El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en clases deportivo y equipamiento.

Sección 1ª: Obras**Artículo 7.7.2 Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación**Artículo 7.7.3 Parcela mínima**

No se establece superficie mínima para las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Puede edificarse cualquier parcela siempre que cumpla las restantes condiciones particulares de la Zona.

Artículo 7.7.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.7.5 Posición de la edificación

1. La posición de la edificación respecto a las alineaciones oficiales es libre, cumpliendo el resto de condiciones particulares de la Zona.

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

3. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

4. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

5. Posición respecto de las parcelas colindantes:

5.1 La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela colindante, en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El adosamiento será obligatorio en las condiciones que, en su caso, se establezcan en el Proyecto de Reparcelación.

5.2. En caso de que la edificación no se adose a los linderos de la parcela se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

5.3. Las medianerías que puedan generarse por aplicación de estas condiciones se tratarán como fachada exterior del edificio, por el propietario que genere tal situación.

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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

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

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

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

6.4 Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

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

Artículo 7.7.6 Ocupación

1. La superficie delimitada por las alineaciones oficiales define el área de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante, y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. Las alineaciones oficiales se podrán sobrepasar únicamente con los salientes y vuelos autorizables.

Artículo 7.7.7 Suelo, edificabilidad y número de plantas

1. La zona Dotacional Privado está integrada por una única parcela de superficie 9.921 m²s.

2. La edificabilidad de la parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable resultante de su aplicación a la superficie de suelo de cada parcela.

3. El coeficiente de edificabilidad es 1,714 m²e/m²s, sin superar en el conjunto de la zona los 17.005 m²e.

Artículo 7.7.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará una altura de siete (VII) plantas y una altura de cornisa de 28 m.

Artículo 7.7.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.7.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.7.11 Espacio libre interior

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, la forma y condiciones de acceso de los espacios interiores delimitados por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las adecuadas condiciones de seguridad para el conjunto.

2. Se deberá ajardinar al menos el cincuenta (50) por ciento del espacio libre de las parcelas.

Artículo 7.7.12 Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas a calle o espacio libre público con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y accesos, en las fachadas a patio de manzana o espacio libre de interior de la parcela serán los mismos que los autorizados para la fachada a calle o espacio libre público.

3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 7.7.13 Condiciones de estética

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de aire acondicionado, que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 7.7.14 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.7.15 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cinco mil (5.000) m² edificados o fracción superior a dos mil quinientos (2.500) m².

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.7.16 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios colectivos en clases deportivo y equipamiento**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

- a) Terciario:
 - Oficinas.
 - Comercial, en categoría de pequeño comercio
 - Recreativo
 - Otros servicios terciarios
 - Hospedaje
- b) Servicios urbanos, en función de las necesidades del servicio

Los usos complementarios se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Los usos compatibles admitidos sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.8

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (SB)

Artículo 7.8.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el código SB.

2. La tipología edificatoria es libre.

3. El uso cualificado es el dotacional de servicios públicos de servicio básico para instalación de suministro de combustible para vehículos.

Sección 1ª: Obras

Artículo 7.8.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación

Artículo 7.8.3 Parcela mínima

La superficie mínima de parcela es 1.000 m²s.

Artículo 7.8.4 Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de forma de las parcelas:

- a) Condiciones de forma: el frente de la parcela a vía pública será igual o superior a veinte (20) metros. En las parcelas que se delimiten se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a veinte (20) metros.

Artículo 7.8.5 Posición de la edificación

1. Las condiciones de posición de la edificación de las estaciones de servicio se regulan en el artículo 7.11.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

3. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o con otra edificación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

4.1 La edificación no podrá adosarse a los linderos y se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto al lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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

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

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- b) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

Artículo 7.8.6 Ocupación

1. La ocupación de la parcela es libre.

Artículo 7.8.7 Suelo, edificabilidad y número de plantas

1. La edificabilidad de la parcela se establece mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad, y una cantidad concreta de superficie edificable resultante de su aplicación a la superficie de suelo de cada parcela.

2. El número máximo de plantas de las edificaciones se establece para todas las parcelas en dos (II) plantas.

3. En el siguiente cuadro se señala el coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela y la superficie máxima edificable.

Uso y grado de ordenanza	Manzana	Superficie de suelo -m ² s-	Altura máxima -n ^º plantas-	Superficie edificable -m ² e-	Coeficiente de edificabilidad -m ² e/m ² s-
DOTACIONAL SERVICIO PÚBLICO (SB)	1	2.264	II	566	0,25
	2	4.268	II	784	0,25 Los primeros 2.500 m ² s 0,10 el resto
TOTAL		6.532	-	1.350	-

Artículo 7.8.8 Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará una altura de dos (II) plantas y una altura de cornisa de 10 m.

2. Se establece como excepción los elementos singulares de las instalaciones cuya altura no se limita.

Artículo 7.8.9 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 plantas de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.8.10 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de cuatrocientos (400) centímetros.

Artículo 7.8.11 Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) m² edificables y se localizarán dentro de la parcela, salvo mayor limitación resultante de la aplicación del anexo al Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.8.12 Guarda de bicicletas

En planta baja o inferior a la baja, se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados.

Sección 3ª: Régimen de los usos**Artículo 7.8.13 Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios públicos de servicio básico para instalación de suministro de combustible para vehículos**

1. Uso asociado.

a) Terciario:

Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio.

Oficinas

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso alternativo

Equipamiento deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

3. Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO 7.9

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS
INFRAESTRUCTURALES (SI).**Artículo 7.9.1** **Ámbito y características**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo en donde se señalan con el Código SI.
2. El uso calificado es el dotacional de servicios infraestructurales.

Sección 1ª: Condiciones particulares**Artículo 7.9.2** **Condiciones particulares**

Las condiciones particulares se regulan en el Capítulo 7.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.9.3 **Condiciones específicas de la instalación**

Son las necesarias en función de la instalación de que se trate, en cuanto a ocupación de suelo, posición de la instalación y altura de la misma.

Artículo 7.9.4 **Suelo**

En el siguiente cuadro se señala la superficie de suelo de cada una de las parcelas.

Uso y grado de Ordenanza	Parcela	Superficie de suelo -m2s-
DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SI)	SI-1	42
	SI-2	42
	SI-3	42
	SI-4	100
	SI-5	42
	SI-6	42
	SI-7	42
	SI-8	6.000
	SI-9	42
	SI-10	42
	SI-11	42
	SI-12	42
	SI-13	42
	SI-14	42
	SI-15	42
	SI-16	42
	SI-17	42
	SI-18	42
	SI-19	42
	SI-20	42
	SI-21	100
TOTAL		6.956

No obstante, la localización de dichas parcelas podrá adaptarse en función de las necesidades y manteniendo las condiciones establecidas en el Plan Parcial que, por requerimientos técnicos, sean exigidos por la Compañía suministradora del servicio, para conseguir dotar al Plan Parcial del adecuado servicio.

Sección 2ª: Régimen de los usos**Artículo 7.9.5** **Usos compatibles con el cualificado dotacional de servicios infraestructurales.**

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones, incluida su posición, para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Uso complementario, sin sobrepasar el máximo admisible por el Plan General de usos compatibles.

Dotacional de servicios públicos.

3. Uso alternativo

Equipamiento deportivo, zona verde, dotacional vía pública y dotacional para el transporte.

CAPÍTULO 7.10

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL

Artículo 7.10.1 **Ámbito y características**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos nº OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo.
2. Los usos cualificados son el dotacional para la vía pública principal, categoría red viaria, nivel metropolitano, y dotacional para el transporte en clase ferroviario.
3. Suelo de dominio y uso públicos, constitutivo de la red de infraestructuras de comunicaciones de nivel supramunicipal.
4. La red de infraestructura de comunicaciones está integrada por el suelo de los siguientes elementos:
 - Comunicaciones viarias: M-45 superpuesta parcialmente a la cañada real Galiana, M-50, R-3, M-216, M-203 y M-206.
 - Comunicaciones ferroviarias: AVE.

Artículo 7.10.2 **Condiciones particulares**

1. El uso dotacional para la vía pública principal se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en las Leyes de Carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid y sus respectivos Reglamentos, y demás normativa sectorial de aplicación.
2. El uso dotacional para el transporte ferroviario se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.15, sección segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General, en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento, y demás normativa sectorial de aplicación.

Artículo 7.10.3 **Cuantificación de la dotación**

El desglose por parcelas, referido a los planos OP-1 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO
RS-IV-1	436.303
RS-IV-2	668.655
RS-IV-3	41.152
RS-IV-4	4.894
TOTAL	1.151.004

CAPÍTULO 7.11

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Artículo 7.11.1 **Ámbito y características**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP-1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, en donde se señala con el código VIS.
2. El uso cualificado es vivienda pública o de integración social.
3. Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de viviendas públicas o de integración social de nivel supramunicipal.

Artículo 7.11.2 **Condiciones de desarrollo**

1. En el caso de que se requiera completar las condiciones de ordenación establecidas en el Plan Parcial, con carácter previo a la ejecución de esta Zona deberá redactarse y tramitarse por la Comunidad de Madrid un Plan Especial.

El desarrollo de esta Zona exige la adecuada justificación del nivel dotacional de equipamientos y zonas verdes que se requiere para dar servicio a la nueva población de las viviendas, considerando el caso de que llegue a ser residente permanente.

2. Se establecen como Norma Particular de referencia las correspondientes a la zona residencial de viviendas multifamiliares de protección pública básica o de alquiler con opción a compra, y la zona de equipamientos de carácter local.

3. Se establece un coeficiente de edificabilidad de referencia para el uso residencial, sobre parcela neta, $evis = 1,25 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$.

Artículo 7.11.3 **Cuantificación de la dotación**

La superficie destinada a Viviendas Públicas o de Integración Social es de 122.701 m²s.

El desglose, por parcelas, referido a los planos OP-1 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, es el siguiente:

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO
VIS-1	44.030
VIS-2	16.878
VIS-3	12.182
VIS-4	19.760
VIS-5	29.851
TOTAL	122.701

CAPÍTULO 7.12

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVELES GENERAL Y LOCAL

Artículo 7.12.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP-1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, en donde se señala con los códigos RGZV (nivel general) y RLZV (nivel local).
2. El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en clase Zonas Verdes.
3. Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de zonas verdes y espacios libres de niveles general y local.

Artículo 7.12.2 Condiciones particulares

Son las establecidas en el Capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General referidas a las Zonas Verdes de niveles básico y singular, en todas sus categorías.

Las zonas verdes de nivel general se regirán además por lo dispuesto en las normas del Plan Especial del Cerro de la Herradura, Capítulo 5, artículo 5.1, aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2010.

De igual modo, las zonas verdes de nivel local correspondientes a las parcelas RL-ZV-5, 13, 19, 25 y 26, que quedan incluidas en el ámbito territorial del Plan Especial del Cerro de la Herradura, se regularán por las condiciones establecidas en sus normas.

Artículo 7.12.3 Usos compatibles con el cualificado, zonas verdes y espacios libres arbolados

Uso complementario, el dotacional de servicios infraestructuras, que se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General y la normativa sectorial de aplicación a cada infraestructura que se localice en esta zona.

Artículo 7.12.4 Cuantificación de la dotación

Se establecen las siguientes superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres arbolados:

- Nivel general: 1.369.605 m²s
- Nivel local: 329.586 m²s

El desglose por parcelas, referido a los planos OP-1 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO - m ² s -
RED GENERAL	RG-ZV-1	297.397
	RG-ZV-2	548.637
	RG-ZV-3	192.466
	RG-ZV-4	103.880
	RG-ZV-5	221.348
	RG-ZV-6	5.877
TOTAL		1.369.605

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO - m ² s -
RED LOCAL	RL-ZV-1	26.682
	RL-ZV-2	9.993
	RL-ZV-3	4.027
	RL-ZV-4	27.831
	RL-ZV-5	19.900
	RL-ZV-7	3.741
	RL-ZV-8	3.900
	RL-ZV-9	3.900
	RL-ZV-10	3.900
	RL-ZV-11	3.444
	RL-ZV-12	3.465
	RL-ZV-13	5.511
	RL-ZV-14	14.994
	RL-ZV-15	3.444
	RL-ZV-16	3.465
	RL-ZV-17	3.294
	RL-ZV-18	17.338
	RL-ZV-19	10.619
	RL-ZV-20	3.294
	RL-ZV-21	3.900
RL-ZV-22	3.900	
RL-ZV-23	27.289	
RL-ZV-24	6.683	
RL-ZV-25	98.768	
RL-ZV-26	741	
RL-ZV-27	2.000	
RL-ZV-28	3.575	
RL-ZV-29	1.952	
TOTAL		329.586
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS		1.699.191

CAPÍTULO 7.13

*CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED
DE ZONAS EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL GENERAL*

Artículo 7.13.1 **Ámbito y características**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, en donde se señala con el código RGEQ (nivel general).

2. El uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en clases deportivo, equipamiento, servicios públicos y servicios de la Administración pública con niveles de implantación territorial singular y básico.

3. Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de equipamientos sociales de nivel general.

Artículo 7.13.2 **Condiciones particulares**

1. El uso dotacional de servicios colectivos, se regula por lo establecido en el Capítulo 8.5 "Condiciones particulares de la Zona 5: Edificación en Bloques Abiertos", de las Normas Urbanísticas del Plan General.

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se considerarán las correspondientes a la Zona 5 Grado 3º.

2. Las parcelas de equipamientos sociales se remiten a sus respectivos Proyectos de edificación para definir sus necesidades en función de los destinos y usos finales, y que serán establecidos por el Ayuntamiento en función del interés público.

3. Las condiciones de aplicación del uso dotacional de servicios colectivos en la parcela RGEQ-10 se establecerá directamente en el Proyecto en el que se defina y desarrolle el uso concreto al que se destine, dada la existencia en la parcela de un yacimiento arqueológico de singular importancia.

Artículo 7.13.3 **Cuantificación de la dotación**

Se establece la siguiente superficie destinada a equipamientos:

Nivel general: 550.919 m²s

El desglose por parcelas, referido a los planos OP-1 de Calificación Pormenorizada, es el siguiente:

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² s-
RED GENERAL	RG-EQ-1	20.458
	RG-EQ-2	28.014
	RG-EQ-3	21.242
	RG-EQ-4	39.252
	RG-EQ-5	61.903
	RG-EQ-6	26.914
	RG-EQ-7	15.004
	RG-EQ-8	15.004
	RG-EQ-9	51.679
	RG-EQ-10	56.767
	RG-EQ-11	7.730
	RG-EQ-12	7.688
	RG-EQ-13	57.048
	RG-EQ-14	23.305
	RG-EQ-15	20.344
	RG-EQ-16	47.266
	RG-EQ-17	15.550
	RG-EQ-18	19.063
	RG-EQ-19	8.652
	RG-EQ-20	8.036
TOTAL		550.919

Artículo 7.13.4 Condición especial derivada de la colindancia con la red viaria colectora local.

Las parcelas de los equipamientos números 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 y 18, limitan con elementos de la red viaria colectora local. En el caso que se destinen a un equipamiento de salud o bienestar social están sometidas en estos frentes de las parcelas a una restricción de implantación de las edificaciones, que deberán guardar una separación de nueve (9) metros, de la calzada, en aplicación de lo establecido en el artículo 5.3.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 7.14

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y COMPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE NIVEL GENERAL, SERVICIOS URBANOS DE ACCESOS RODADOS Y APARCAMIENTOS DE NIVEL LOCAL.

Artículo 7.14.1 Ámbito y características

1. Opera sobre las áreas grafiadas en los planos OP.1 (8 hojas) de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo.

2. Los usos cualificados son el dotacional para la vía pública principal, categoría red viaria, niveles distrital y colectora (red viaria de nivel general), secundaria, categoría red viaria, nivel local (red viaria de nivel general) y accesos rodados y comunicaciones peatonales (nivel local) y estacionamiento de vehículos.

3. Suelo de dominio y uso públicos constitutivo de la red de infraestructuras de comunicaciones de niveles general (red viaria y complemento de infraestructuras de comunicación) y de la red de servicios urbanos de nivel local (accesos rodados y aparcamientos).

Artículo 7.14.2 Condiciones particulares

El uso dotacional para la vía pública se regula por lo establecido en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El suelo calificado como complemento de infraestructuras de comunicación deberá ser urbanizado mediante modelado topográfico y ajardinamiento con función de corrección acústica de las manzanas en la etapa de desarrollo del Plan Parcial inmediata: el borde Sur de la M-45 en la segunda etapa y el borde Norte de la M-45 y el suelo al Sur de la R-3 en la tercera.

Artículo 7.14.3 Cuantificación de la dotación

Se establece la siguiente superficie destinada a red viaria:

Nivel general: 460.851 m²s
 Nivel local: 233.654 m²s

El desglose por parcelas, referido a los planos OP-1 de calificación pormenorizada, es el siguiente:

NIVEL	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² s-
RED GENERAL	RG-IV-1	25.365
	RG-IV-2	284.003
	RG-IV-3	30.861
	TOTAL	340.229
RED GENERAL (1)	RG-RES-INF-1	11.638
	RG-RES-INF-2	22.628
	RG-RES-INF-3	12.298
	RG-RES-INF-4	36.946
	RG-RES-INF-5	37.112
	TOTAL	120.622
RED LOCAL	RL-IV-1	37.328
	RL-IV-2	28.774
	RL-IV-3	14.034
	RL-IV-4	18.399
	RL-IV-5	25.860
	RL-IV-6	8.428
	RL-IV-7	16.994
	RL-IV-8	19.297
	RL-IV-9	7.371
	RL-IV-10	24.258
	RL-IV-11	23.631
	RL-IV-12	7.312
	RL-IV-13	1.968
TOTAL	233.654	

(1) Superficie de cesión pública para complemento de infraestructuras de comunicación de la red general.

Madrid, a 21 de diciembre de 2011.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/202/12)