

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

3**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, en los términos y con base en los argumentos recogidos en el informe técnico de la Subdirección General de Planeamiento, de 16 de octubre de 2014.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la modificación de la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Específico 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”, promovido por la Junta de Compensación “Parque de Valdebebas”, Distritos de Hortaleza y de Barajas. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57, 59 y 61.4 de la misma Ley.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 del mismo texto legal, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística».

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 21 de noviembre de 2014, un ejemplar del Plan Especial para el Área de Planeamiento Específico 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”, promovido por la Junta de Compensación “Parque de Valdebebas”, al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1988, todo ello, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística (Ordenanzas):

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurante establecidas para el APE.16.11.

Para el presente documento, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones definidas en el propio PGOUM 1997 para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

La vigencia de las determinaciones del presente documento será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOUM 1997 al que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en el propio PGOUM 1997. El documento, tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado APE.16.11. Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.

Para establecer una referencia al conjunto de las parcelas lucrativas afectadas por la innovación del *Plan Especial para la modificación de la ordenación pormenorizada del Ape 16.11 "Ciudad aeroportuaria y Parque de Valdebebas"*, cuando se ha entendido necesario en aras de una mayor claridad, se ha utilizado la denominación "Centro de usos mixtos". Comprende las parcelas lucrativas 166 01 a 166 18, junto a las parcelas no lucrativas DP 242 a 247, las parcelas 19a y 19b y las parcelas 76a, 76b y 76c.

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

Es competencia del Planeamiento fijar las condiciones urbanísticas, que permitan la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y los servicios de carácter complementario del ámbito.

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

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Planeamiento para todo lo que en ellas se regula con relación al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.

Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Madrid 1997, y en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Iniciativa.

La iniciativa del presente Planeamiento es privada, si bien las presentes normas son el resultado de la incorporación como texto refundido de las determinaciones del *Plan Especial para la modificación de la ordenación pormenorizada del Ape 16.11 "Ciudad aeroportuaria y Parque de Valdebebas"* en las normas de la Revisión Parcial del PGOUM 85 y Modificación del PGOUM97 en los ámbitos afectados por la STSJ de 27/02/03, casada parcialmente por la STS de 3/07/07. La iniciativa para gestión y ejecución del ámbito será privada, siendo el agente actuante la Junta de Compensación "Parque de Valdebebas".

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del presente Planeamiento, será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Edificación, así como, en su caso, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

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

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

- Ampliación Recintos FERIALES
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

Los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

La regulación específica del ámbito "Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid" se incorpora como anexo en la presente carpeta de ordenación pormenorizada.

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

Las facultades de derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, la normativa urbanística de aplicación, el PGOUM 1997, y por este Planeamiento.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Es la establecida por el documento a través de su plano *OP.02. Calificación pormenorizada*. A los efectos de lo dispuesto en la LSCM, el Planeamiento establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación. En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias

de los Planos de Ordenación Pormenorizada de Información y la Memoria de Ordenación Pormenorizada (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas. Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte mayor cantidad de espacio público, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría. Como criterios de interpretación se estará, en cualquier caso, a lo determinado en el artículo 1.1.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

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

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

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas

DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

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

DE CARÁCTER GENERAL:

- RG-IN: red general de infraestructuras
- RG-EL: red general de espacios libres y zonas verdes (Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este)
- RG-EQ: red general de equipamientos sociales
- RG-SU: red general de servicios urbanos

DE CARÁCTER LOCAL

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

Artículo: 3.2.2. Suelo de carácter privado.

Se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

1. USO RESIDENCIAL
 - RES: Residencial
2. USOS TERCIARIOS
 - TER: Terciario
3. USO DOTACIONAL PRIVADO
 - DP: Dotacional privado
 - DEP-PR: Dotacional privado Deportivo
 - DP-E: Dotacional privado equipamientos
 - DP-ES: Dotacional privado estación de servicio

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

Artículo 3.3. Sistema de ejecución.

El sistema de ejecución será por compensación.

Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Estado y de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes las superficies de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de Madrid las superficies de suelo destinadas por el presente Planeamiento a redes con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo, en desarrollo de los convenios vigentes. Dichas asignaciones serán realizadas por el Proyecto de Reparcelación.

Los datos de partida para el cálculo de los estándares exigidos son los siguientes:

	Según planeamiento	En proyecto
SUP. NETA DEL ÁMBITO	10.649.176	10.649.176
EDIFICABILIDAD	2.848.277,52 (1)	2.848.277,52 (1)

NOTAS

(1) La superficie de la vía pecuaria no se incluye en el cómputo de la edificabilidad

El conjunto de todas las reservas de suelo para redes públicas se expresa en el siguiente cuadro:

	Mínimos LSCM Suelo urbano	Cumplimiento LSCM	Ordenación Pormenorizada
	(m ² s/ 100m ² c)	(m ²)	(m ²)
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS ESTATAL	0	0	914.045
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	0	0	100.000
RED SUPRAMUNICIPAL V.I.S.	0	0	36.989
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	0	0	234.554
RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
REDES SUPRAMUNICIPALES	0	0	1.285.588
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	0	0	648.378
RED GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	0	0	4.797.439
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	0	0	861.985
REDES GENERALES	0	0	6.307.802
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15	427.242	429.763
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	15	427.242	463.047
REDES LOCALES	30	854.484	892.810
TOTAL REDES PÚBLICAS	100	854.484	8.486.200

Las superficies de redes se materializan en las siguientes manzanas de la ordenación:

REDES SUPRAMUNICIPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
2	RS IN	209.779
3	RS IN	695.189
4	RS IN	3.516
5	RS IN	5.565
	Total RS IN	914.045
1	RS VP	100.000
	Total RS -VP	100.000
10	RS VIS	21.213
11	RS VIS	7.888
12	RS VIS	7.888
	Total RS VIS	36.989
6	RS EQ	132.605
7	RS EQ	69.781
8	RS EQ	16.348
9	RS EQ	15.820
	Total RS EQ	234.554

REDES GENERALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
13	RG IN	648.378
14	RG EL	4.797.439
16	RG EQ	500.661
15	RG SU	361.324

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
077b	RL EQ	2.122
077c	RL EQ	2.091
79	RL EQ	13.456
80	RL EQ	13.411
81	RL EQ	13.456
83	RL EQ	10.055
84	RL EQ	10.100
85	RL EQ	11.300
86	RL EQ	8.715
87	RL EQ	8.715
88	RL EQ	8.006
89	RL EQ	13.456
90	RL EQ	11.464

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
91	RL_EQ	3.624
93	RL_EQ	3.624
94	RL_EQ	2.835
95	RL_EQ	2.880
97	RL_EQ	2.048
117	RL_EQ	6.083
129	RL_EQ	13.456
	Total RL_EQ	160.898
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS		
76	RL_SU	288.052
76a	RL_SU	5.628
76b	RL_SU	2.868
76c	RL_SU	5.601
	Total RL_SU	302.149
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
17	RL_EL	131.768
18	RL_EL	24.327
19a	RL_EL	21.655
19b	RL_EL	3.801
20	RL_EL	19.019
21	RL_EL	17.379
22	RL_EL	10.381
23	RL_EL	8.235
24	RL_EL	7.515
25	RL_EL	5.707
26	RL_EL	5.668
27	RL_EL	5.668
28	RL_EL	6.048
29	RL_EL	6.031
30	RL_EL	5.536
31	RL_EL	5.319
33	RL_EL	5.026
34	RL_EL	4.989
35	RL_EL	4.595
37	RL_EL	9.055
38	RL_EL	15.872
39	RL_EL	3.630
40	RL_EL	3.605
41	RL_EL	3.437
42	RL_EL	3.480
47	RL_EL	3.480
48	RL_EL	3.267

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
49	RL_EL	3.480
50	RL_EL	3.480
51	RL_EL	3.480
52	RL_EL	3.435
53	RL_EL	3.096
54	RL_EL	6.342
55	RL_EL	6.051
56	RL_EL	3.085
57	RL_EL	3.119
58	RL_EL	3.480
59	RL_EL	3.480
60	RL_EL	3.480
61	RL_EL	2.657
62	RL_EL	2.379
64	RL_EL	2.161
65	RL_EL	2.161
66	RL_EL	2.115
67	RL_EL	2.160
68	RL_EL	2.160
69	RL_EL	2.160
70	RL_EL	2.125
71	RL_EL	1.959
72	RL_EL	1.455
73	RL_EL	1.500
74	RL_EL	1.500
75	RL_EL	1.455
077a	RL_EL	9.291
103	RL_EL	2.024
	Total RL_EL	429.763

Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.

Las determinaciones del presente Planeamiento desarrollan los parámetros globales establecidos en este documento.

ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según los Cuadros de Edificabilidades mediante valores absolutos.
2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área o parcela de uso lucrativo será la expresada por el valor correspondiente en el Cuadro de Edificabilidades. En el caso de usos no lucrativos, la edificabilidad vendrá dada por aplicación de la norma correspondiente.

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

RES-1									
MANZANA	COD. USO	TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
098	RES 1	VL	16.756	23.458,40	23.458,40				
099	RES 1	VL	17.543	24.560,20	24.560,20				
100	RES 1	VL	18.239	25.534,60	25.534,60				
101-102	RES 1	VL	11.211	14.088,82	14.088,82				
TOTAL			63.749	87.641,40	87.641,40				

RES-2									
MANZANA	COD. USO	TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
104	RES 2	VL	13.456	33.800,52	33.800,52				
105	RES 2	VL	13.456	33.758,17	33.758,17				
106	RES 2	VL	8.218	30.529,84	30.529,84				
108	RES 2	VL	8.352	31.240,00	31.240,00				
110	RES 2	VL	8.352	29.512,00	29.512,00				
126	RES 2	VL	11.200	35.580,60	35.580,60				
127	RES 2	VL	9.179	32.355,81	32.355,81				
167	RES 2	VL	7.955	18.694,25	18.694,25				
168	RES 2	VL	8.017	18.839,95	18.839,95				
169	RES 2	VL	9.662	22.705,70	22.705,70				
170	RES 2	VL	13.866	32.585,10	32.585,10				
171	RES 2	VL	6.266	14.725,10	14.725,10				
173	RES 2	VL	9.082	21.340,35	21.340,35				
TOTAL			127.061	355.667,39	355.667,39				

RES-3									
MANZANA	COD. USO	TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
107	RES 3	VPO	5.656	15.271,20	15.271,20				
109	RES 3	VPO	9.235	25.056,00	25.056,00				
111	RES 3	VPO	9.280	25.056,00	25.056,00				
113	RES 3	VPO	5.656	16.199,20	16.199,20				
115	RES 3	VPO	8.027	21.672,90	21.672,90				
130	RES 3	VPO	13.456	38.080,48	38.080,48				
131	RES 3	VPO	13.411	38.080,48	38.080,48				
132	RES 3	VPO	14.437	42.060,91	42.060,91				
133	RES 3	VPO	10.512	29.229,20	29.229,20				
134	RES 3	VPO	7.888	21.297,60	21.297,60				
136	RES 3	VPO	8.450	17.745,00	17.745,00				
137	RES 3	VPO	9.280	19.488,00	19.488,00				
TOTAL			115.288	309.236,97	309.236,97				

RES-4									
MANZANA	COD. USO	TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
139	RES 4	VPT	1.765	3.555,53	3.555,53				
140	RES 4	VPT	2.943	5.878,71	5.878,71				
141	RES 4	VPT	2.832	5.878,71	5.878,71				
142	RES 4	VPT	2.921	5.878,71	5.878,71				
143	RES 4	VPT	2.978	5.878,71	5.878,71				
144	RES 4	VPT	1.475	2.971,33	2.971,33				
145	RES 4	VPT	1.449	2.918,96	2.918,96				
146	RES 4	VPT	3.171	6.387,86	6.387,86				
147	RES 4	VPT	4.033	8.124,33	8.124,33				
148	RES 4	VPT	4.545	9.155,73	9.155,73				
149	RES 4	VPT	5.090	10.253,61	10.253,61				
150	RES 4	VPT	8.393	16.907,38	16.907,38				
166 04	RES 4	VPPL	3.347	9.704	9.704				
166 06	RES 4	VPPL	2.311	6.900	6.900				
166 08	RES 4	VPPL	2.405	5.456	5.456				
166 09	RES 4	VPPL	1.884	5.367	5.367				
166 11	RES 4	VPPL	5.319	10.724	10.724				
166 12	RES 4	VPPL	1.704	5.789	5.789				
166 13	RES 4	VPPL	1.981	5.000	5.000				
166 14	RES 4	VPPL	1.981	5.000	5.000				
166 15	RES 4	VPPL	1.814	5.392	5.392				
172	RES 4	VPT	11.633	32.144,31	32.144,31				
TOTAL			75.975	175.265,86	175.265,86				

RES-5									
MANZANA	COD. USO	TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
112	RES 5	VL	8.352	26.944,00	22.652,00	0	4.292,00		
114	RES 5	VL	8.352	28.672,00	24.380,00	0	4.292,00		
116	RES 5	VL	8.683	28.377,92	24.062,30	0	4.315,62		
118	RES 5	VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
119	RES 5	VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
120	RES 5	VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
121	RES 5	VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
123	RES 5	VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
125	RES 5	VL	11.200	31.773,90	26.018,10	0	5.755,80		
128	RES 5	VL	8.977	27.275,90	22.759,63	0	4.516,27		
151	RES 5	VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
152	RES 5	VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
153	RES 5	VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
154	RES 5	VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
155	RES 5	VL	2.891	6.794,38	5.782,00	0	1.012,38		
156	RES 5	VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		
158	RES 5	VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
159	RES 5	VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
161	RES 5	VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
162	RES 5	VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		
163	RES 5	VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
166 18	RES 5	VL	3.250	11.382,50	10.182,00	0	1.200,50		
177	RES 5	VL	8.151	27.321,29	21.886,62	0	5.434,67		
179	RES 5	VL	8.151	27.387,89	21.953,22	0	5.434,67		
TOTAL			180.183	473.995,30	385.841,15	13.166,00	74.988,15		

RES-6									
MANZANA	COD. USO	TIPO DE VIVIENDAS	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
166 03	RES 6	VPPL	2.372	5.322,00	5.072,00		250,00		
166 05	RES 6	VPPL	2.053	7.000,00	6.656,00		344,00		
166 07	RES 6	VPPL	2.389	5.060,00	4.820,00		240,00		
166 10	RES 6	VPPL	2.246	5.060,00	4.820,00		240,00		
166 16	RES 6	VPPL	3.470	11.900,00	10.900,00		1.000,00		
166 17	RES 6	VPPL	2.216	7.986,00	7.426,00		560,00		
TOTAL			14.746	42.328,00	39.694,00		2634		

TER-1								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
166 01	TER 1	44.572	55.700			55.700		
TOTAL		44.572	55.700			55.700		

TER-2								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
78	TER 2	13.676	45.522,06		45.522,06			
122	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
124	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
135	TER 2	13.456	51.132,80		51.132,80			
165	TER 2	8.348	26.620,38		26.620,38			
174	TER 2	28.977	109.677,95		109.677,95			
175	TER 2	19.863	75.181,46		75.181,46			
176	TER 2	10.187	34.635,80		34.635,80			
178	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
180	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
181	TER 2	10.187	29.746,04		29.746,04			
182	TER 2	10.223	29.851,16		29.851,16			
183	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
184	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
185	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
186	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
187	TER 2	10.088	31.284,00		31.284,00			
188	TER 2	13.470	39.332,40		39.332,40			
189	TER 2	49.760	141.874,72		141.874,72			
TOTAL		304.235	972.442,61		972.442,61			

DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
190	DEP-PR	1.200.187	360.000,00					360.000,00
TOTAL		1.200.187	360.000,00					360.000,00

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
166 02	DP_E	20.778	13.500				13.500	
191	DP_ES	2.501	625,00				625,00	
192	DP_ES	2.500	625,00				625,00	
193	DP_ES	2.454	625,00				625,00	
194	DP_ES	2.508	625,00				625,00	
195	DP_ES	2.070	0,00				0,00	
196	DP_ES	775	0,00				0,00	
197	DP_ES	486	0,00				0,00	
198	DP_ES	223	0,00				0,00	
199	DP	45	0,00				0,00	
200	DP	45	0,00				0,00	
201	DP	54	0,00				0,00	
202	DP	45	0,00				0,00	
203	DP	45	0,00				0,00	
204	DP	45	0,00				0,00	
205	DP	45	0,00				0,00	
206	DP	45	0,00				0,00	
207	DP	45	0,00				0,00	
208	DP	45	0,00				0,00	
209	DP	54	0,00				0,00	
210	DP	45	0,00				0,00	
211	DP	45	0,00				0,00	
212	DP	45	0,00				0,00	
213	DP	45	0,00				0,00	
214	DP	45	0,00				0,00	
215	DP	45	0,00				0,00	
216	DP	46	0,00				0,00	
217	DP	45	0,00				0,00	
218	DP	50	0,00				0,00	

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
219	DP	45	0,00				0,00	
220	DP	45	0,00				0,00	
221	DP	45	0,00				0,00	
222	DP	45	0,00				0,00	
223	DP	45	0,00				0,00	
224	DP	45	0,00				0,00	
225	DP	45	0,00				0,00	
226	DP	88	0,00				0,00	
228	DP	45	0,00				0,00	
229	DP	45	0,00				0,00	
230	DP	45	0,00				0,00	
231	DP	186	0,00				0,00	
232	DP	176	0,00				0,00	
233	DP	54	0,00				0,00	
234	DP	45	0,00				0,00	
235	DP	45	0,00				0,00	
236	DP	45	0,00				0,00	
237	DP	45	0,00				0,00	
238	DP	45	0,00				0,00	
239	DP	45	0,00				0,00	
240	DP	45	0,00				0,00	
241	DP	240	0,00				0,00	
242	DP	71	0,00				0,00	
243	DP	35	0,00				0,00	
244	DP	35	0,00				0,00	
245	DP	35	0,00				0,00	
246	DP	41	0,00				0,00	
247	DP	35	0,00				0,00	
TOTAL		36.980	16.000,00				16.000,00	

Artículo 3.6 Cuadro general de características.

USO	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL EDIF. (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT (m ² e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m ² e)
RS VÍAS PECUARIAS	100.000						
RS INFRAESTRUCTURAS	914.045						
RS EQUIPAMIENTOS	234.554						
RS V.I.S.	36.989	51.268,95 (*)	51.268,95 (*)				
RG INFRAESTRUCTURAS	648.378						
RG ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	4.797.439						
RG SERVICIOS URBANOS	361.324						
RG EQUIPAMIENTOS	500.661						
RL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	429.763						
RL SERVICIOS URBANOS	302.149,58						
RL EQUIPAMIENTOS	160.898						
TER 1	44.572	55.700			55.700		
TER 2	304.235	972.442,61		972.442,61			
RES 1	63.749	87.641,40	87.641,40				
RES 2	127.061	355.667,39	355.667,39				
RES 3	115.288	309.236,97	309.236,97				
RES 4	75.975	175.265,86	175.265,86				
RES 5	180.183	473.995,30	385.841,15	13.166,00	74.988,15		
RES 6	14.746	42.328,00	39.694,00		2.634		
DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO	1.200.187	360.000,00					360.000,00
DOTACIONAL PRIVADO	36.980	16.000,00				16.000,00	
TOTAL ÁMBITO:	10.649.176	2.848.277,52	1.353.346,76	985.608,61	133.322,15	16.000	360.000,00

* No se contabiliza como edificabilidad lucrativa

Artículo 3.7. Condicionantes de ordenación de volúmenes.

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

Artículo 3.8. Estudio de detalle.

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

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

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

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

Artículo 3.9. Proyectos de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, las obras de urbanización, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), deberán respetar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6. y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

El proyecto de urbanización debe cumplir la reglamentación sectorial específica en materia de Carreteras, y en particular la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento.

Artículo 3.10. Proyectos de edificación.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.11. Proyectos de reparcelación.

El Proyecto o los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las manzanas del presente Planeamiento, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

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

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**Artículo 4.1. Normas generales.**

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

Artículo 4.2. Protección del medio hidrológico.**1. Condiciones para los cauces**

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

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal, en cada margen, a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de conformidad con el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se presentará proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado incluirá una delimitación del dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, haciendo referencia tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la Ley de Aguas y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El ámbito cuenta con las autorizaciones necesarias para ejecutar las obras de urbanización, otorgadas con fecha 1 de agosto de 2012 (Expediente 12.964/11) y 29 de enero de 2013 (Expediente 122.222/11), que afectan a los cauces de los arroyos Valdefuentes, Valdehigueras, Valdevivar, Valdebebas y la Plata. Cabe mencionar que únicamente se encuentra en tramitación el expediente de referencia 122.178/11 referente a la actuación denominada Parque Forestal de Valdebebas que afecta a los arroyos de Valdehigueras, Zorreras y Valdevivar.

En este sentido, la Dirección General de Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid, responsable de la tramitación del expediente 122.178/11, continuará con el procedimiento iniciado y asumirá cuantas condiciones indique la Confederación Hidrográfica del Tajo para la resolución del mismo.

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

Para ello el proyecto contemplará la restauración de los cauces, en especial del arroyo Valdebebas, incluyendo el tratamiento de la ribera de los arroyos para recuperar la vegetación potencial. El "Proyecto de restauración y acondicionamiento del arroyo de Valdebebas" garantizará la conservación de la vegetación de ribera, los juncales y las fresnedas asociadas al cauce y su resultado tendrá carácter vinculante.

2. Condiciones para el saneamiento

Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces, es decir, se situarán en las zonas de servidumbre o de policía, cruzando a los cauces solo en puntos concretos y precisos.

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

Para obtener la correspondiente autorización, se deberá presentar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, un proyecto suscrito por técnico competente en el que se incluya un anejo sobre los efectos sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y los efectos que sobre las zonas inundables, para periodos de retorno de cien y quinientos años, puede provocar la incorporación de caudales de las zonas a urbanizar. Se estudiarán las incidencias que previsiblemente se pueden producir aguas abajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación con las aguas residuales generadas en los ámbitos, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Artículo 4.3. Zonas verdes.

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

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

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

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

El riego de las zonas verdes de la red local de cada uno de los ámbitos objeto de transformación se realizará con agua regenerada y se estará a lo que disponga el Canal de Isabel II Gestión, S.A. en esa materia.

Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh), tienen un régimen urbanístico específico, no regulándose por las determinaciones contenidas en las NNUU del PGOUM 97 para este uso, dado que se trata de suelos que albergan Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, configurando teselas en el territorio superpuestas a la calificación de zona verde, con requerimientos especiales en cuanto a usos

permitidos y acondicionamiento que eviten su deterioro o contaminación. La metodología seguida para su caracterización forma parte del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Su regulación se define en las siguientes disposiciones:

1. Cualquier actuación en estos suelos estará supeditada a la protección y restauración de las especies autóctonas silvestres, prohibiéndose la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas cuando estas sean susceptibles de competir con las autóctonas y alterar la pureza genética o los equilibrios ecológicos.
2. Solo se permitirán labores de plantación de especies de matorral que componen los hábitats naturales y contribuyan a su mantenimiento o restauración según la caracterización realizada en el Informe de Hábitats de Interés Comunitario recogido en el ISA.
3. Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.
4. No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.
5. Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.
6. Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.
7. La configuración de las calles o vías limítrofes con zonas verdes que incluyen hábitats (ZVh) deben adoptar una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada, para ello:
 - a) La rasante de las calles colindantes con suelos regulados como ZVh deberá establecerse de manera que permita la mayor continuidad posible del conjunto de la zona verde con la cota natural de los hábitats que éstas contienen.
 - b) Para favorecer esa armonización de las rasantes de la red viaria con la cota de los hábitats, las superficies de transición que puedan resultar desde el límite de la ZVh o de la vía pública a la cota del hábitat no incluirán taludes con pendientes superiores al 10%, ni escalonamientos superiores a 1,5 metros de altura, absorbiendo gradualmente los desniveles y garantizando la accesibilidad desde la vía pública al hábitat mediante itinerarios accesibles. Sólo en casos puntuales se admitirán soluciones que superen estos valores.

Artículo 4.4. Protección contra la contaminación acústica.

Se recogen como obligatorias por el Planeamiento las prescripciones que derivan de los estudios acústicos realizados que se consignan como anexos, manteniendo su propia nomenclatura:

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

- a) Se utilizará pavimento fonoabsorbente, sujeto al mantenimiento y renovación que sea necesario, en la totalidad de los tramos del viario que hayan sido objeto de modelización, desde el que se representa con el número 4 hasta el que se representa con el número 42 en el diagrama de la red viaria aportado en la documentación del Planeamiento.
- b) Se adoptará la distribución asimétrica del bulevar correspondiente a los tramos 18,19, 21, 30 y 36, correspondientes a la zona de usos mixtos residencial/terciario. En las zonas 161, 163 y 165 se dispondrá el retranqueo de las plantas superiores.
- c) En las fachadas más expuestas de las zonas 93, 118 y 183, como medida de protección suplementaria se incrementará en 5 dB(A) la capacidad de aislamiento de las mismas sobre lo previsto en las zonas menos críticas. Asimismo, se dispondrán sistemas de ventilación y acondicionamiento en las habitaciones colindantes a estas fachadas para conseguir que no sea imprescindible su apertura.

- d) Sólo podrán tener carácter de zona verde de tipo “estancial” aquéllas que cumplan con las condiciones de las áreas de sensibilidad acústica Tipo II según lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Por tanto, las zonas verdes previstas colindantes con el Eje Aeropuerto y con la Radial 2 no podrán tener el citado carácter.

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

ASFALTO SILENCIOSO:

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

MEDIDAS EN LA EDIFICACIÓN:

- M. C. 6- Cuando las alineaciones de la edificación hacia la calle 1 de las zonas 10, 139, 142, 143, 144, 145, 146 y 150 superen la zona de afección señalada en el plano de zonificación acústica sus estancias más sensibles al ruido (dormitorios) deberán orientarse preferentemente hacia otras fachadas. En caso contrario, deberán contar con los sistemas de acondicionamiento de aire que hagan innecesaria la apertura de sus ventanas, de modo que el aislamiento compuesto a ruido aéreo de sus cerramientos pueda superar en todo momento los 20 dBA necesarios para que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Artículo 15 de la Ordenanza Municipal), establecidos en 35 dBA durante el período Día y 30 dBA durante los períodos Intermedios y Noche. En todo caso este aislamiento será siempre superior por aplicación de la normativa vigente y prevista de calidad de la edificación, el Artículo 13 de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88). Aún está sin aprobar el Documento Básico HR – Protección frente al Ruido, del nuevo Código Técnico de la Edificación (RD314/2006).

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

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

- M. C. 7- Ídem para las edificaciones de la zona 167 respecto de la calle 4) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).

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

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

Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.

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

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa.

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

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

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

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

Artículo 4.6. Protección del suelo.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.

Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio de los bienes hallados de los trabajos arqueológicos y paleontológicos y de los informes de seguimiento de la D. G. P. H se establece que el búnker aparecido debe quedar integrado en la zona ajardinada.

Artículo 4.8. Protección de la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido.

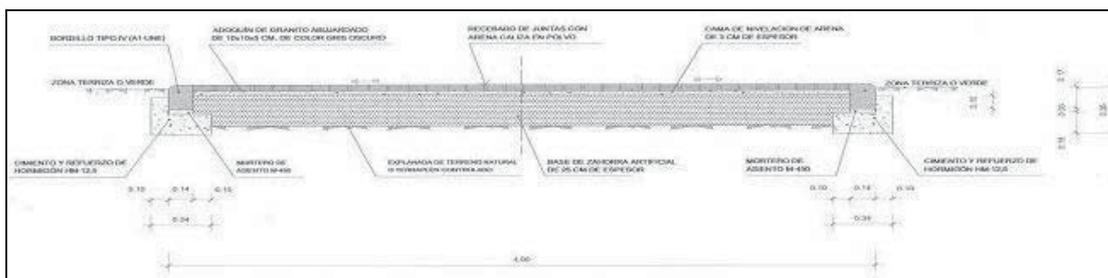
La propuesta de trazado de las vías pecuarias se refleja en los planos de la ordenación del ámbito calificándose como "*Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, Uso Vías Pecuarias*". La solución de conexión en el noreste del ámbito viene dibujada en el plano *OP.02. Calificación pormenorizada*.

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

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

Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm. El cruce de las vías pecuarias con la red viaria local se realizará en rotonda, y en paso subterráneo con la R-2.

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



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

No obstante, la Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento

Artículo 4.9. Energías renovables.

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria.

Artículo 4.10. Infraestructuras eléctricas.

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

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

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

La subestación eléctrica principal se sitúa en la manzana M-195, al Este del ámbito, previéndose la eventual implantación de una segunda subestación cuando la demanda eléctrica lo justifique en la manzana M-196, al Noreste del ámbito. Se deberá estudiar, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

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

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

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se cumplirá la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el

acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

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

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.

Para delimitar el sentido y contenido de aspectos, referidos a obras, edificación u otras materias, se ceñirán en todo a interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.1.1. Obras e intervención en la edificación.

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.1.2. Condiciones de cálculo de la edificabilidad de las construcciones.

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM 1997, en su Capítulo 6.5.

Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.

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

Con carácter general, cuando el área de movimiento de la edificación no se encuentre definido gráficamente de forma expresa para la parcela o parcelas en la presente carpeta específica, la posición de la edificación quedará limitada por:

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

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

Complementariamente, las distancias señaladas en los párrafos anteriores no serán de aplicación en los casos de adosamiento de la edificación a linderos en los términos señalados en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y en el artículo 5.3.2 de las presentes.

Artículo 5.1.4. Altura de piso y altura libre de piso.

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

Artículo 5.1.5. Altura máxima de la edificación.

Ningún obstáculo, incluidos cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates

decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), podrá sobrepasar, en altura, las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*. En particular, la cota máxima de las edificaciones, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*. En esta definición se incluyen además expresamente cualquier elemento definido en los art. 6.6.5 y 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, especialmente elementos auxiliares como:

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

Parcelas del Centro de usos mixtos: la cota máxima de edificaciones, incluidos todos sus elementos u objetos fijos, no superará la cota de 665m. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos, superen dicha cota, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC). En caso de contradicción en la normativa urbanística o entre la normativa urbanística y la documentación gráfica, prevalecerán el número de plantas incluido en el plano O-08 "Centro de usos mixtos, afecciones y servidumbres" y las condiciones de alturas máximas recogidas en el informe de la DGAC.

Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas. Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización. En caso de contradicción con la propia normativa urbanística y/o con los planos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, o de sus modificaciones en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado APE.16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

Cada parcela tendrá una servidumbre por eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura como consecuencia de la limitación de altura recogida en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Artículo 5.1.6. Servidumbres aeronáuticas respecto de humos y refugios de aves en libertad.

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

En este sentido, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá establecer servidumbres aeronáuticas con respecto de aquellas instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves en las proximidades de los aeródromos, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 5.1.7. Servidumbres aeronáuticas respecto de emisores o dispositivos radioeléctricos.

Se imponen las servidumbres siguientes:

- a) Será necesario el consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, aun cuando cumpla con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.
- b) Si una vez instalado el emisor o dispositivo, a que se refiere el apartado a) de este artículo, se localizaran en él fuentes perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), lo notificará al propietario, quien vendrá obligado, a sus expensas, a reducir los efectos perturbadores a límites aceptables para dicho Ministerio, o a eliminarlo si fuera necesario y en el plazo que éste señale.

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

Artículo 5.1.8. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

- a) Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.
- b) Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.
- c) Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.
- d) Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.
- e) No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.
- f) Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.

- g) Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.
- h) Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.
- i) Se deberán tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

Artículo 5.1.9. Afecciones y servidumbres derivadas de las carreteras.

- a) Se hace referencia a las zonas de protección del viario, las líneas límites de edificación y las distintas limitaciones a los usos en el plano OP-05 afecciones y servidumbres.
- b) Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG de Carreteras
- c) Para el otorgamiento de licencias a las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del estado existentes o previstas, será necesario contar con el correspondiente estudio acústico que determine que los niveles sonoros son adecuados.
- d) La publicidad a instalar que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.
- e) Se deberán tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.
- f) En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de la citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera”.

Artículo 5.2. Condiciones estéticas por usos y tipologías.

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

A. USO RESIDENCIAL

FACHADAS:

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

COLOR:

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

MATERIALES

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

CARPINTERÍAS:

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

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

PERSIANAS:

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

VIDRIOS:

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

TERRAZAS:

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

MIRADORES:

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

TENDEDEROS:

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

TOLDOS:

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

INSTALACIONES:

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

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

CUBIERTAS:

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

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

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

LOCALES COMERCIALES:

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

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

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

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

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

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

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

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

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

B. USO TERCIARIO-COMERCIAL**B1. EDIFICIOS DE OFICINAS Y HOTELES:****FACHADAS Y CUBIERTAS:**

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

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

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

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

PARQUE EMPRESARIAL:

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

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

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

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

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

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

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

RÓTULOS:

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN**Artículo 5.3. Condiciones generales de la parcelación.**

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

Artículo 5.3.1. Edificabilidad resultante.

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma ordenanza de uso podrá distribuirse directamente a través del Proyecto de Reparcelación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media.

Artículo 5.3.2. Posicionamiento sobre linderos laterales.

Las condiciones de posicionamiento sobre linderos laterales serán:

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

Para parcelas cuyo coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta sea superior a 3,50 m²e/m²s, no se establece fondo edificable, excepto que éste se encuentre definido gráficamente de forma expresa para la parcela o parcelas en la presente carpeta específica. Esta misma condición será de aplicación a parcelas con linderos laterales colindantes con las anteriores.

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

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO**Artículo 5.4. Condiciones generales.**

1. En el ámbito del Planeamiento será de aplicación el contenido del PGOUM con las mayores precisiones establecidas en estas Normas. Se estará, en cuanto a definiciones y resto de consideraciones, a lo previsto en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Planeamiento.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en cualificado, compatible y prohibido. Se consideran prohibidos y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de cada Zona de Ordenanza.

Esta clasificación desarrolla la clasificación de usos del PGOUM en el Capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas. Su definición precisa es la recogida en el artículo 7.2.3. de las mismas. A los efectos de las condiciones generales de los usos compatibles se estará a lo prescrito en la sección segunda, artículos 7.2.7. y 7.2.8.

En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada uso.

Artículo 5.5. Usos pormenorizados.

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

- Residencial colectiva
- Residencial para viviendas públicas (V.I.S.)
- Servicios terciarios
- Dotacional deportivo privado
- Dotacional privado
- Resto de dotaciones
- Espacios libres, parques y jardines
- Red viaria
- Servicios infraestructurales
- Vías pecuarias

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

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

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

Artículo 5.5.1. Uso residencial.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Clase vivienda: se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.1. y siguientes del Capítulo 7.3. del Título 7 del PGOUM.
 - b) Clase residencia comunitaria: se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.1. y 7.3.11. del Capítulo 7.3. del título 7 del PGOUM.

Artículo 5.5.2. Uso de garaje-aparcamiento.

DEFINICIÓN Y CLASES:

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere

la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes – aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Aparcamiento público (Pb)
 - b) Aparcamiento privado (Pv)
 - c) Aparcamiento mixto (Pb+Pv)

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

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

Artículo 5.5.3. Uso de servicios terciarios.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

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

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

Las Grandes Superficies Comerciales que por su superficie no tengan la consideración de Gran Establecimiento no estarán sometidas al procedimiento de Plan Especial regulado en el Título 5 de las Normas del PGOUM, en lo referente a la concesión de licencias del uso

propiamente dicho, según las determinaciones contenidas en el artículo 7.6.7. apartado 5 de dichas Normas.

Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado.

DEFINICIÓN:

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

Artículo 5.5.5. Uso dotacional de servicios colectivos.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

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

Artículo 5.5.6. Uso dotacional de servicios infraestructurales.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

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

Artículo 5.5.7. Uso dotacional para la vía pública.

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.
2. Para su clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 7.14.1. y siguientes del Capítulo 7.14 del Título 7 el PGOUM 1997.

Artículo 5.5.8. Uso dotacional para el transporte ferroviario.

DEFINICIÓN:

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

Para su aplicación y resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15. del Título 7, artículos del 7.15.1 al 7.15.16 del PGOUM 1997.

Artículo 5.5.9. Uso vías pecuarias.

DEFINICIÓN:

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

Aplicación:

- El tratamiento que se realizará sobre las vías pecuarias será no asfáltico. Las vías pecuarias del ámbito serán acondicionadas como parques lineales constituidos por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granito,

pizarras o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura, y se les aplicará al menos 7 riegos en el primer año de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el periodo estival. Las especies prioritarias a utilizar serán el almendro, olivo, árbol del paraíso, etc. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

- Todos los instrumentos de desarrollo del ámbito y subámbitos serán remitidos a la Dirección General de Agricultura para que emita el preceptivo informe en materia de Vías pecuarias.

TITULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 6.1. Definición y aplicación.

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del PGOUM. Para ello, se establece como norma zonal de referencia la correspondiente a la *Zona 5: Edificación en bloques abiertos* del PGOUM 1997.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 6.2. Obras admisibles.

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

Artículo 6.3. Definición de zonas.

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las zonas o manzanas reguladas en el artículo 4.11 de las presentes Normas Urbanísticas, delimitadas en el plano *OP.02 Calificación pormenorizada*.

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

Artículo 6.4. Planeamiento de desarrollo.

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

- Ampliación Recintos FERIALES. Parcela 016
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid.

Las determinaciones del segundo, Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid afectan a las parcelas 006 y 007, están incorporadas a la presente ordenación pormenorizada, y se incluyen en la documentación como anexo del documento original de Revisión Parcial del PGOUM85 y Modificación del PGOUM97.

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

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

Los dos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán generar una petición de informe a la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

PLAN ESPECIAL “AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES”

PARCELAS 006 y 007	
Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	500.000 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

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

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

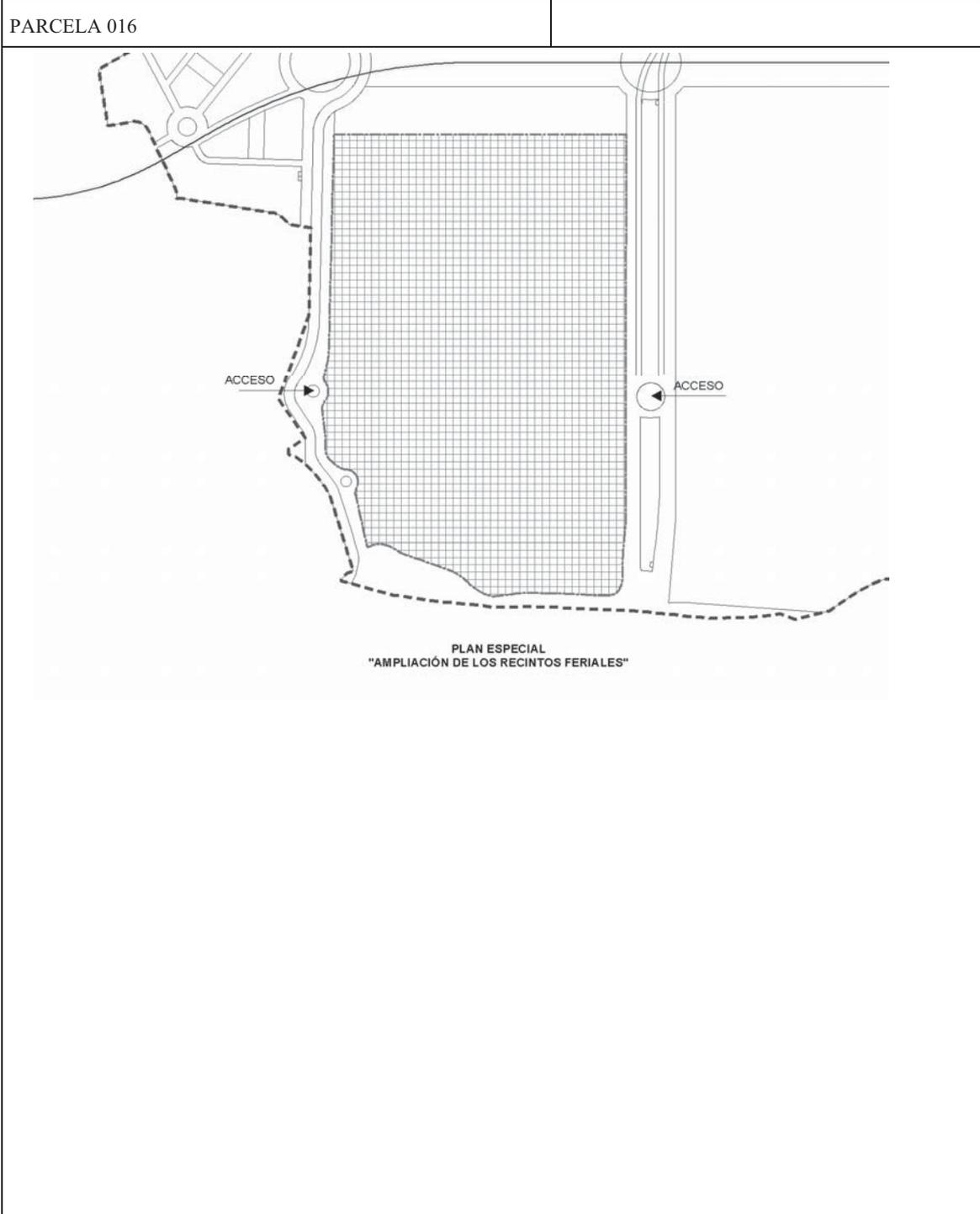
OBJETIVOS:

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

OBSERVACIONES:

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

PLAN ESPECIAL "AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES"



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

Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	202.386 m ²

CONDICIONES PARTICULARES:

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

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

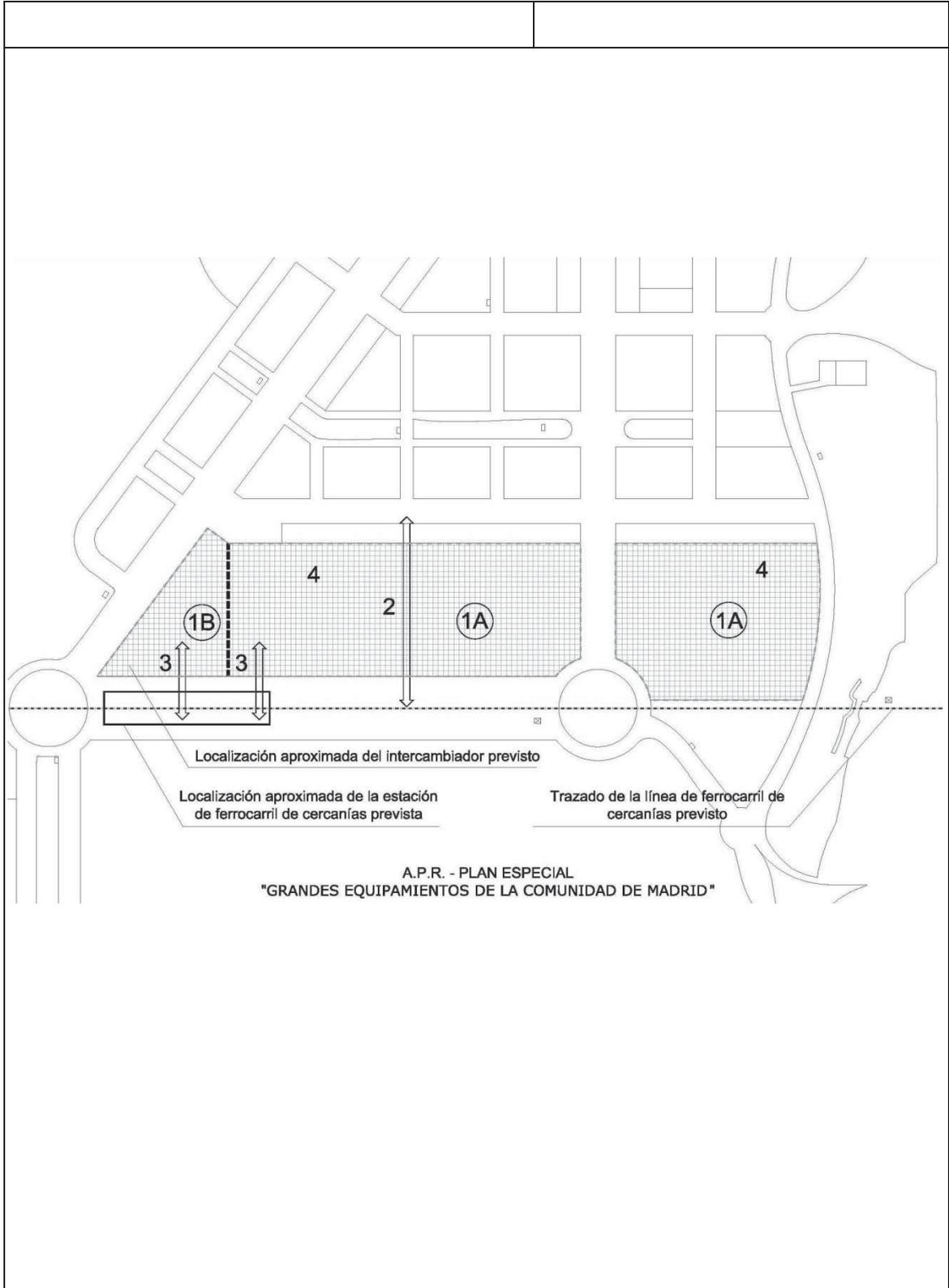
OBJETIVOS:

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

OBSERVACIONES:

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

PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"



CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 6.5. Condiciones particulares de la ordenanza del uso residencial (RES)

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

Uso cualificado: es el residencial, en régimen libre (VL) o con protección pública (VPP) según lo especificado en el plano *OP.02 Calificación pormenorizada* y los cuadros de edificabilidades y usos incorporados en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.5.1. Clasificación en grados.

Se definen seis grados de ordenanza:

Grado RES-1: Corresponde a viviendas en régimen libre (VL). Se incluye en este grado el remate del Encinar de los Reyes y una manzana en el Barrio de Las Cárcavas que marca la transición entre la edificación existente y el frente del Parque Forestal, constituido por una hilera de manzanas calificadas como RES-04. La parcelación o el posible proyecto unitario distribuirán la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro plantas más ático retranqueado.

Grado RES-2: Corresponde a viviendas en régimen libre (VL). Configura una volumetría libre que favorece la variedad en la escena urbana, permitiéndose la edificación desde en bloque abierto hasta en manzana cerrada con viviendas en crujía simple o doble. Se regula, no obstante, la posición de la edificación en relación con la alineación oficial con objeto de configurar calles con fachadas sensiblemente alineadas con el viario que, complementariamente, liberen los fondos de las parcelas propiciando estructuras interiores complejas.

Grado RES-3: Corresponde a manzanas destinadas a viviendas en régimen de protección pública de protección oficial (VPO). Similar al RES-2, forma manzanas sensiblemente cerradas con alta ocupación y edificabilidad.

Grado RES-4: Incluye las manzanas destinadas a viviendas de protección pública en régimen de precio tasado o precio limitado (VPT ó VPPL). Configura el cierre del Barrio de Las Cárcavas formando una secuencia de bloques compactos de cuatro alturas con alta ocupación y edificabilidad y con una limitada altura de cornisa, adecuadamente espaciados con objeto de permitir la visión lejana entre ellos.

Incluye también parcelas del Centro de usos mixtos, cuyas condiciones de volumen de la edificación quedan definidas en la documentación gráfica que forma parte de la presente carpeta específica. Estas parcelas admiten la ordenación con volumetría libre.

Existe por último, una manzana asignada a este grado en el nuevo Barrio de Valdebebas (M-172) que se regirá por lo dispuesto para el grado RES-3.

Grado RES-5: Corresponde a viviendas en régimen libre (VL). Se trata del grado más general de esta ordenanza. Basado en el grado RES-2, se diferencia de este en el régimen de usos, que en este caso es mixto, con usos cualificados terciarios además del residencial, situados en plantas inferiores o en soluciones volumétricas específicas.

Grado RES-6: Basado en el grado RES-04, incluye manzanas de uso cualificado principal residencial destinadas a viviendas en régimen de protección pública de precio limitado (VPPL) del Centro de usos mixtos. El régimen de usos en este caso es mixto, con usos cualificados secundarios terciarios.

Artículo 6.5.2. Condiciones de parcelación.

Se fija en 2.000m² la dimensión de la parcela mínima para todos los grados excepto para el RES-4 y RES- 6 en el que queda establecida en 1.000m².

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

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS PARCELAS DEL CENTRO DE USOS MIXTOS

Los linderos de las parcelas del Centro de usos mixtos tienen carácter indicativo, si bien para su definición final se debe mantener en cualquier caso la distancia entre bloques de edificación que definen las áreas de movimiento. Los linderos definitivos podrán ser ajustados por el proyecto de reparcelación.

Artículo 6.5.3. Condiciones de volumen.

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación definida en la documentación gráfica concreta de cada parcela o, en su defecto, por los retranqueos aplicables en cada caso y una altura máxima de la misma, limitada en todo caso por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

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

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

ADOSAMIENTO A LINDEROS

Se definen los adosamientos a linderos laterales en el artículo 5.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

En el Centro de usos mixtos, cuando las parcelas estén sujetas a la condición de adosamiento, si no hubiera acuerdo previo distinto entre las partes, el adosamiento será obligatorio en al menos el 85 por ciento de la longitud del fondo del área de movimiento definido en la documentación gráfica, a contar desde el límite del área de movimiento más próximo a, o coincidente con, la alineación oficial exterior.

ÁTICOS

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

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

TORREONES

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

PATIOS ABIERTOS A FACHADA

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

SITUACIÓN DE LA PLANTA BAJA

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

CHAFLANES

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

TRATAMIENTO DE MEDIANERAS AL DESCUBIERTO

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

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA

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

Artículo 6.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

La ocupación sobre rasante queda definida por el área de movimiento de la edificación según queda regulada en las determinaciones gráficas concretas de las parcelas cuando estas se definen en la presente carpeta específica o, en su defecto, en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

Artículo 6.5.5. Condiciones de edificabilidad.

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

Artículo 6.5.6. Condiciones de posición de la edificación.

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

En el caso de parcelas colindantes con usos cualificados distintos (excepto con la red viaria), siempre y cuando no se establezcan otras condiciones específicas en la documentación gráfica contenida en la presente carpeta específica, se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros en todos los casos con la excepción de las manzanas colindantes con las zonas verdes y espacios libres situadas en Las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes cuya distancia se ha establecido en tres (3) metros, y de aquellas parcelas del Centro de usos mixtos, en las que se permite la ocupación, sin retranqueos, de la alineación oficial con las zonas verdes y espacios libres.

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

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

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

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

Los volúmenes que den frente al lindero deberán separarse del mismo una distancia de $H/2$, excepto en aquellos casos en los que se produzca un posicionamiento de la edificación sobre los linderos laterales, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 5.3.2 de las presentes Normas. El espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante, admitiéndose que estas no sean enteramente subterráneas. Para establecer el carácter de planta bajo rasante en estos casos, se considerará como rasante del terreno en contacto con la edificación la resultante de unir en línea recta las rasantes de las alineaciones de las manzanas en los puntos en que éstas se cortan con el lindero o con su prolongación, permitiéndose que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia máxima de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de dicha rasante, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.15.3 de las NN.UU del PGOUM.

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS MANZANAS CON FRENTE AL PARQUE URBANO

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

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

Asimismo, para las manzanas citadas, se establece para las plantas superiores a la primera un mínimo de ocupación de la alineaciones vinculantes del 75% en la calle C-03 y un máximo del 75% en la calle C-07B (frente al Parque Urbano). Las citadas calles se identifican en el plano RP. 01, "Red Viaria".

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS PARCELAS DEL CENTRO DE USOS MIXTOS

Las condiciones de posición de la edificación, volúmenes y distancias a linderos de las parcelas integrantes del Centro de usos mixtos serán las señaladas gráficamente en la ficha específica de esta zona que incorporan las presentes normas. En caso de contradicción, estas determinaciones sustituyen para este ámbito a las disposiciones anteriores.

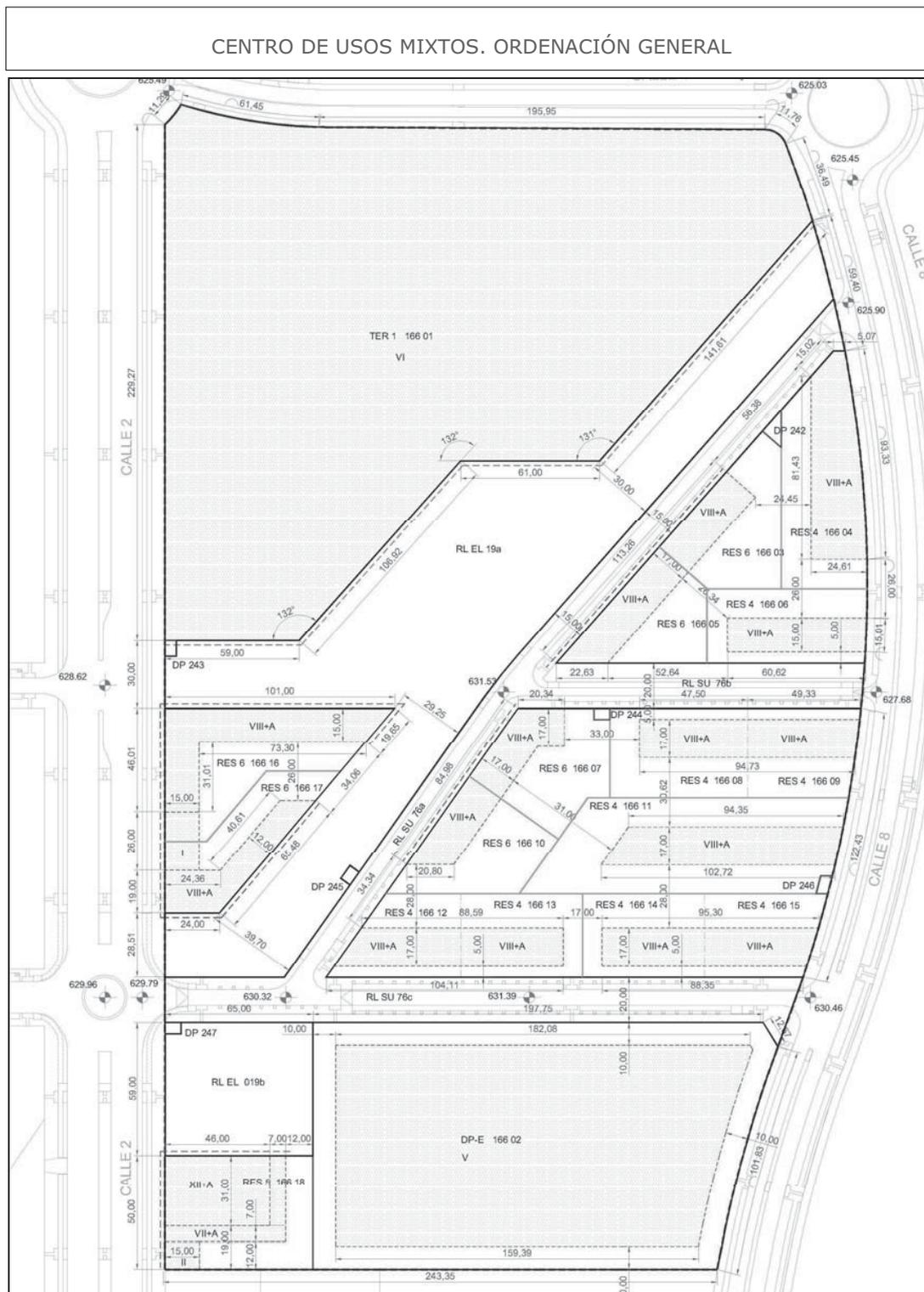
Estas condiciones aseguran para toda la edificación un asoleo de la fachada sur de cada edificio superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre, por lo que cualquier variación de las mismas comportará la justificación del cumplimiento de dicha condición como parte de la documentación del instrumento de planeamiento que a tal fin se tramite.



Se fija la obligatoriedad de adosamiento entre sí, dos a dos, para el siguiente grupo de parcelas: 166 03-166 05, 166 07-166 10, 166 08-166 09, 166 12-166 13 y 166 14 - 166 15, según las condiciones definidas en la documentación gráfica.

Cuando exista retranqueo de la edificación respecto a la alineación oficial exterior se permite la ocupación del espacio de retranqueos en planta baja, con volúmenes de portales de acceso o marquesinas de protección de los mismos, siempre que estos no ocupen más del 30% de la longitud de desarrollo de la fachada.

Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en las siguientes fichas:



CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

TER 1 CÓDIGO DE USO
166 01 N° DE PARCELA

■■■■■ CENTRO DE USOS MIXTOS

— ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR

- - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

- - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN AL MENOS EN EL 50%

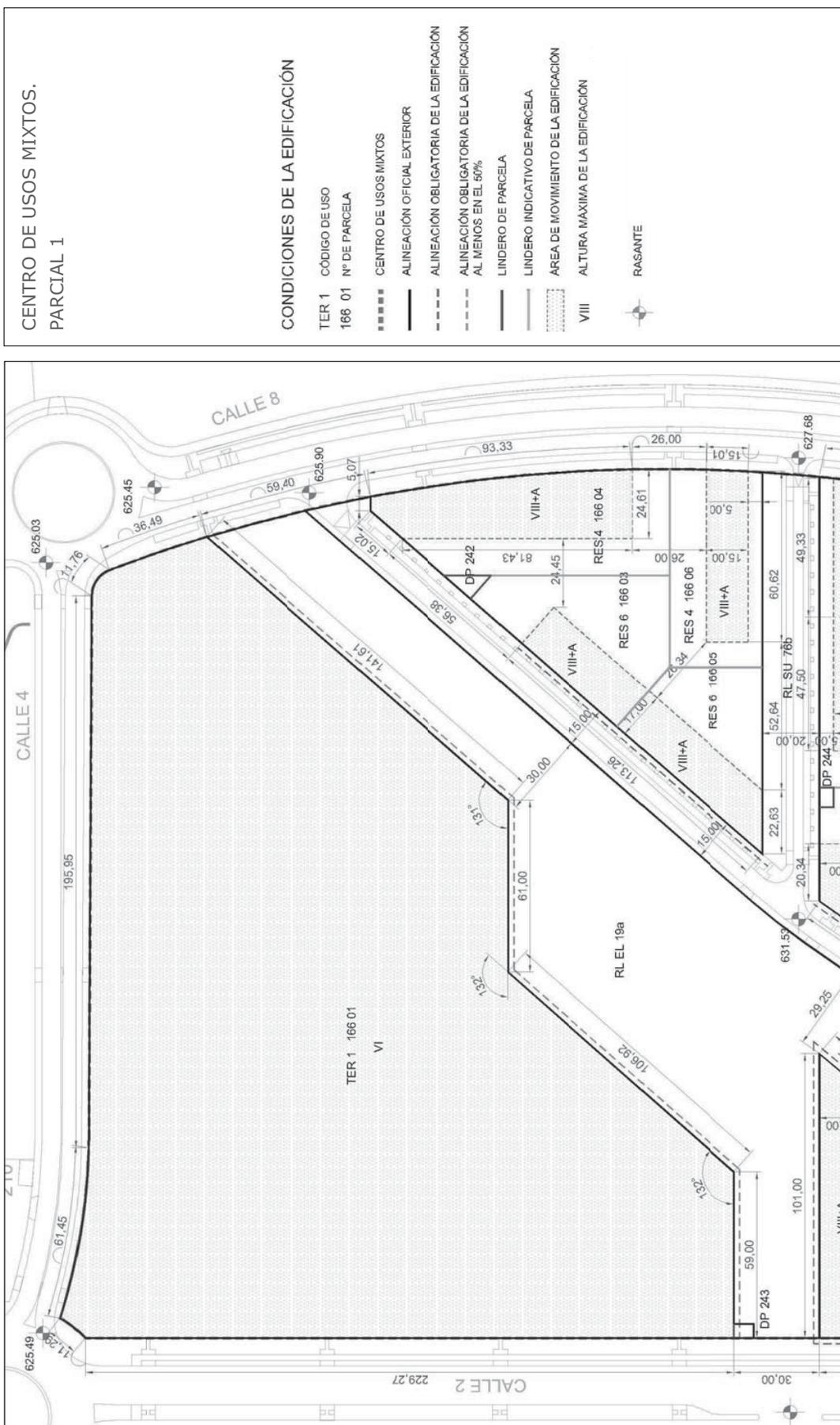
— LINDERO DE PARCELA

— LINDERO INDICATIVO DE PARCELA

▨▨▨▨▨ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

VIII ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

⊕ RASANTE



**CENTRO DE USOS MIXTOS.
PARCIAL 2**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

TER 1 CÓDIGO DE USO
166 01 N° DE PARCELA

■■■■■ CENTRO DE USOS MIXTOS

— ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN

- - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN AL MENOS EN EL 50%

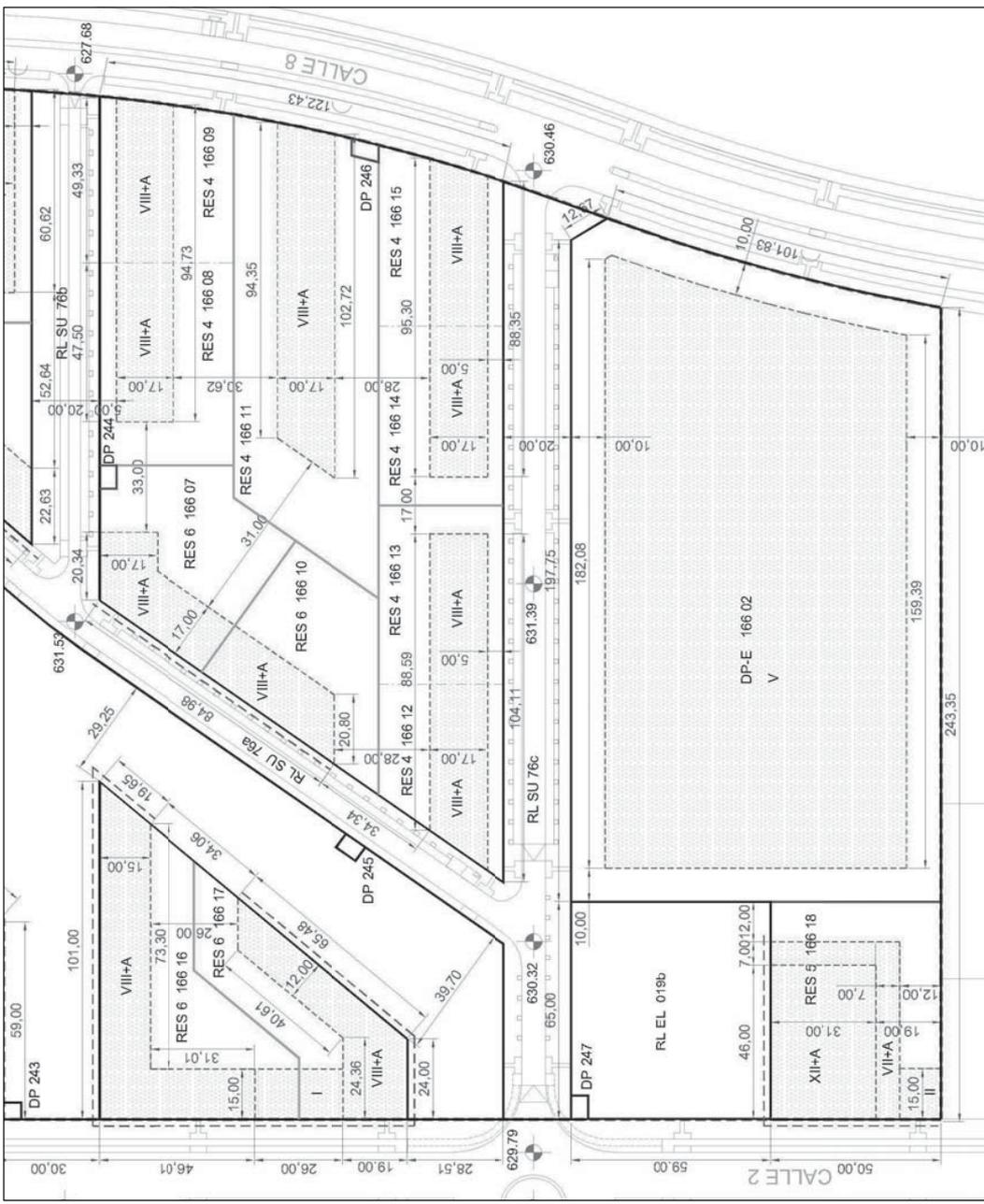
— LINDERO DE PARCELA

— LINDERO INDICATIVO DE PARCELA

--- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

VIII ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

(((RASANTE





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

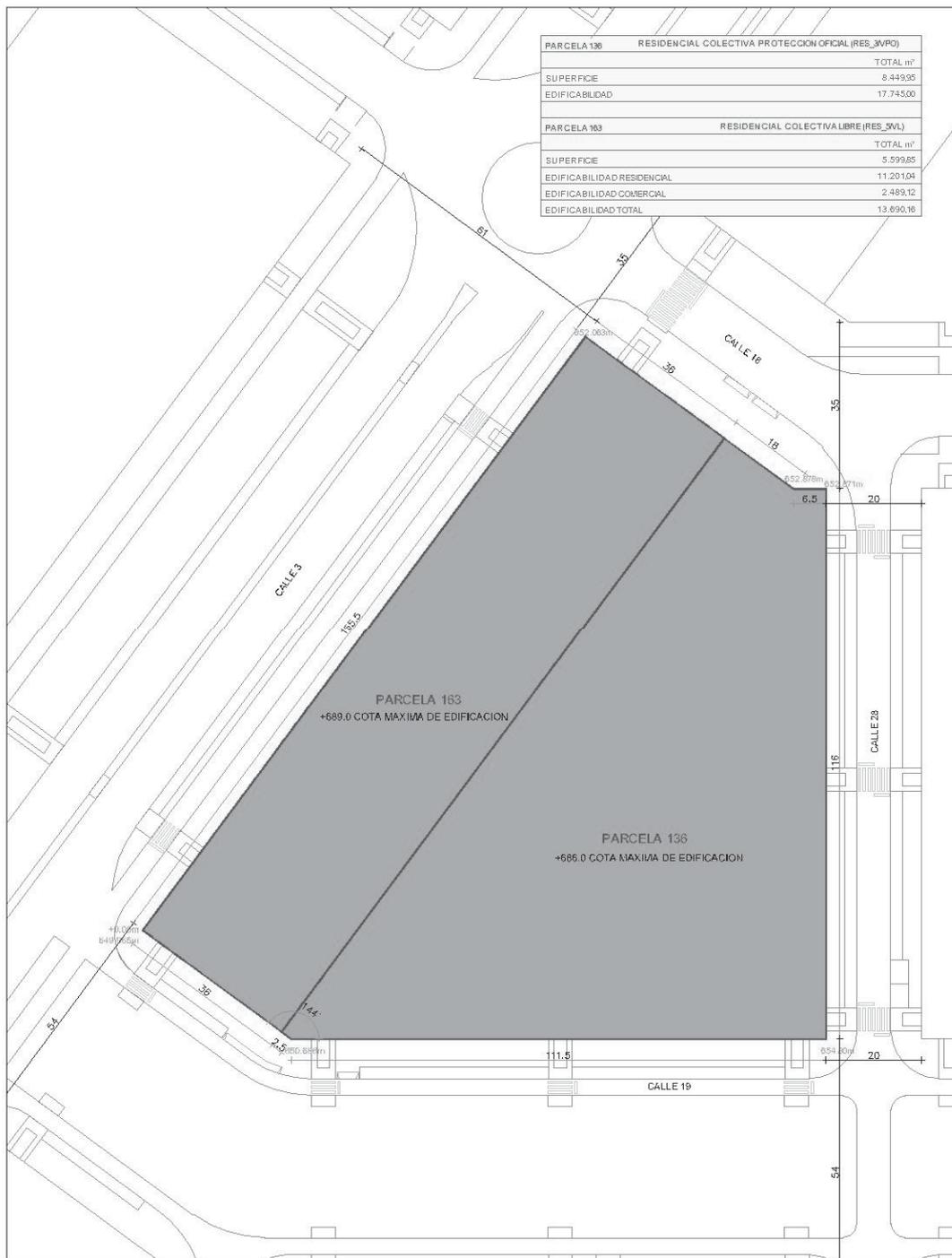
REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS PARCELAS M163 Y M136:

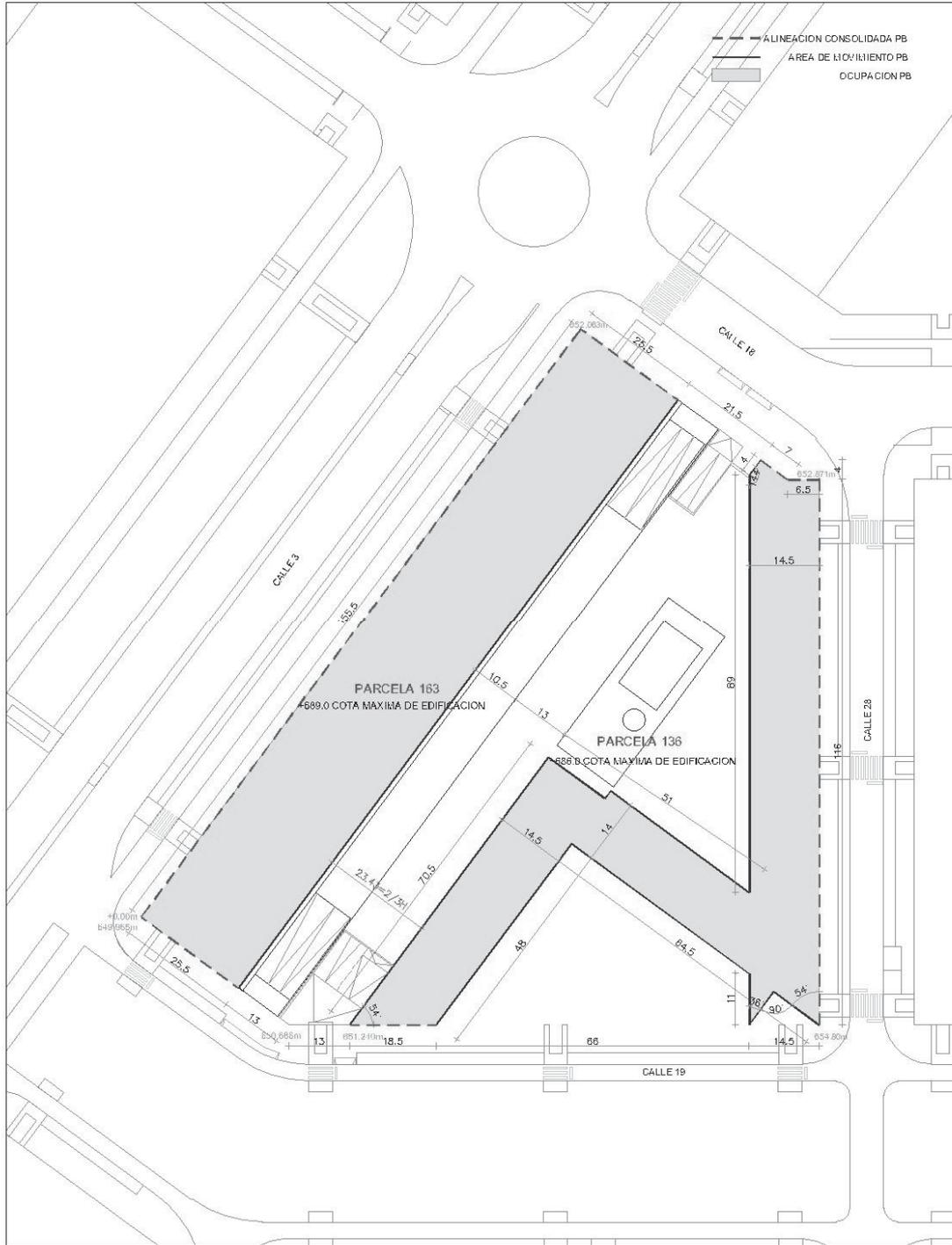
Los volúmenes de la parcela deberán estar separados una distancia no inferior a $2H/3$, garantizándose en cualquier caso, una correcta iluminación y asoleo en la fachada sur de cada edificio en el solsticio de invierno.

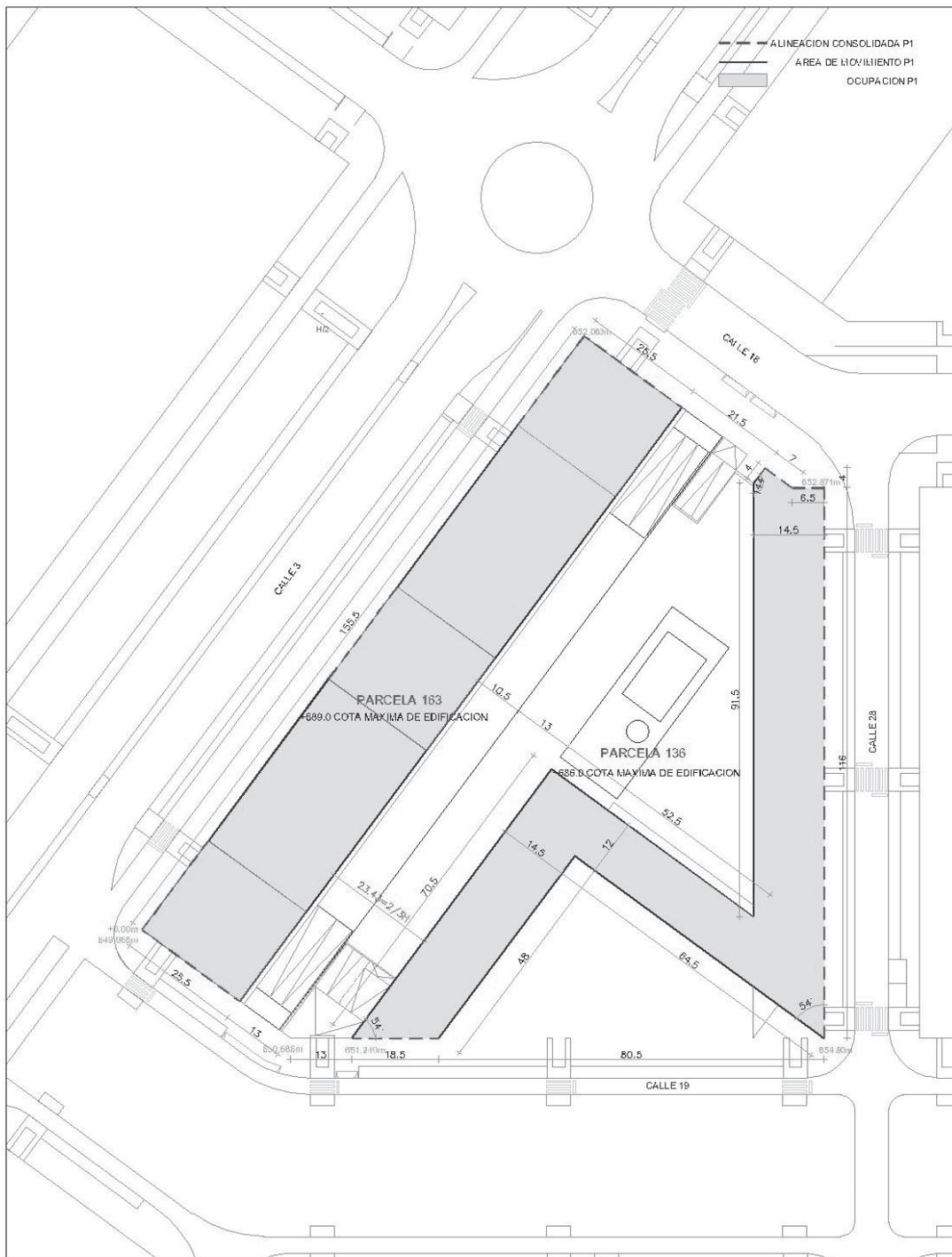
No será de aplicación la condición de mantener un 25% de ocupación de la línea de edificación vinculante a la alineación oficial en el plano de fachada de la calle 19.

Se elimina el retranqueo de $H/2$ para la edificación respecto al eje de calle 28, permitiendo posicionar el edificio en la alineación y fijando una separación a eje de calle de 10m.

Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en las siguientes fichas:







Artículo 6.5.7. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*. Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

- La manzana M-172 se regulará por las condiciones aplicables al grado RES-3
- Para las manzanas M-149 y M-150, se establece una un número máximo de cinco (5) plantas y una altura máxima de cornisa de quince metros y treinta centímetros (15,30 m).
- Para las parcelas incluidas en la zona “Centro de usos mixtos” la altura máxima de las parcelas con uso residencial será la expresada en número máximo de plantas en la documentación gráfica de dicha zona. Para la parcela 166.18, incluidos todos sus elementos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) la altura máxima no podrá superar la cota de 675m. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos, superen dicha cota, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Con carácter general, la parcelación o el posible proyecto unitario distribuirá la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro a cinco plantas, dependiendo de la manzana, más ático retranqueado. Para las parcelas integrantes del Centro de usos mixtos, la parcelación o posible proyecto unitario se referirá a sus alturas máximas estipuladas originariamente, debiendo garantizar en cualquier caso el adecuado soleamiento de la edificación circundante.

Artículo 6.5.8. Condiciones de uso.**USOS CUALIFICADOS:**

Uso residencial en régimen libre (VL) para los grados RES-1, RES-2 y RES-5, o en régimen de protección pública, para los grados RES-3 (Viviendas de Protección Oficial, VPO) y RES-4 y RES-6 (Viviendas de Precio Tasado o de Precio Limitado, VPT o VPPL)

En los grados RES-5 y RES-6 se definen además ~~dos~~ otros usos cualificados con sus correspondientes edificabilidades especificadas en los Cuadros de Características. Para el grado RES-5:

- Terciario Oficinas: cuyo régimen de usos es el especificado para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 2.
- Resto de Terciario: cuyo régimen de usos es el especificado para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 1, con la excepción del Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial.

Y para el grado RES-6:

- Uso cualificado secundario: Terciario en todas sus clases, cuyos regímenes de usos son los especificados para la Ordenanza del Uso Terciario, Grado 1 (con la excepción del Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial) y para la Ordenanza del Uso Terciario Grado 2. A efectos de cálculo de aprovechamiento se aplicará el coeficiente correspondiente al uso Resto de Terciario.

Es obligatoria la disposición de la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios en las plantas inferiores, comenzando en la planta baja y hacia arriba, hasta agotar

dicha edificabilidad. Se permite completar la planta en la que se agote la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios con edificabilidad correspondiente a usos residenciales.

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS:

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

USOS COMPATIBLES COMPLEMENTARIOS:

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

USOS COMPATIBLES ALTERNATIVOS:

- Dotacional, en edificio exclusivo.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

Complementariamente, se establecen las siguientes condiciones de uso:

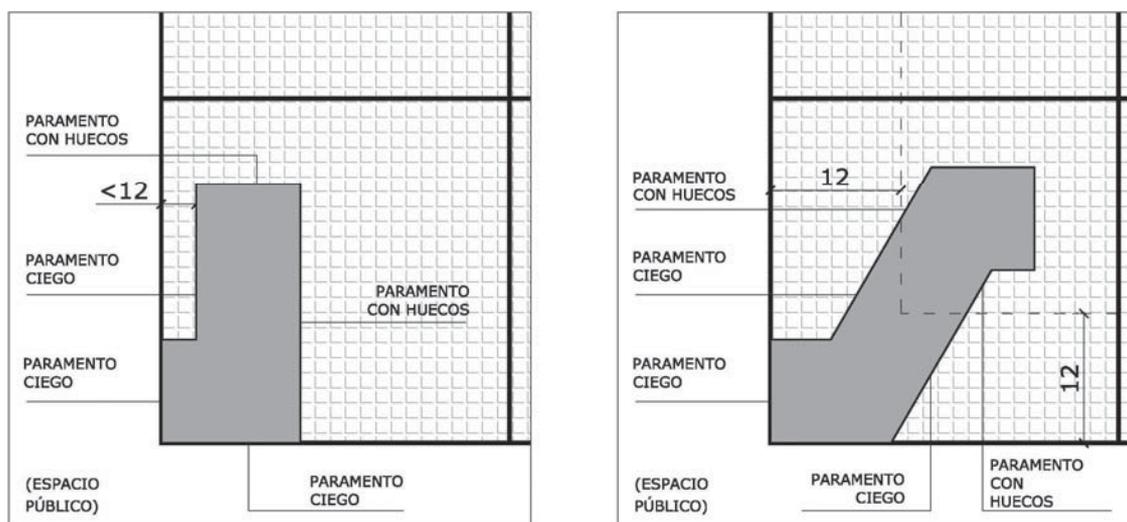
CONDICIONES DE ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS

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

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

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

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



CONDICIONES GENERALES DE UBICACIÓN DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

En la parcela 166 18 del Centro de usos mixtos, no se admite el uso residencial en planta baja. En el caso de no quedar ésta ocupada en su totalidad por los otros usos de los permitidos en su correspondiente Grado, se deberá disponer de una planta baja porticada.

En las parcelas 166 03, 166 05, 166 07, 166 10, 166 16 y 166 17, no se admiten viviendas en planta baja situadas en los frentes de la edificación a la alineación oficial exterior, debiendo estos frentes ser ocupados por el resto de usos permitidos por su grado y por portales de acceso.

En el resto de parcelas de uso cualificado Residencial del Centro de usos mixtos, las viviendas situadas en planta baja no podrán tener huecos abiertos hacia el espacio público a menos de cinco (5) metros de la alineación oficial, con la excepción de aquellos ubicados en paramentos perpendiculares a la misma.

CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

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

Artículo 6.6. Condiciones particulares de la ordenanza del uso terciario (TER).

Corresponde a tipos edificatorios preferentemente en bloque abierto, con alturas variables. Uso cualificado: terciario.

Artículo 6.6.1. Clasificación en grados.

Se definen dos grados de ordenanza:

- TER-1: se incluye en este grado una parcela situada en el noreste del ámbito destinada a albergar una gran superficie comercial.
- TER-2: Configura bloques abiertos en parcelas de alta densidad formando frentes a lo largo de las grandes infraestructuras viarias que rodean el ámbito.

Artículo 6.6.2. Condiciones de parcelación.

Se fijan las siguientes dimensiones para las parcelas mínimas:

Grado TER-01:	4.000 m ²
Grado TER-02:	3.000 m ²

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

Artículo 6.6.3. Condiciones de volumen.

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos aplicables en cada caso y una altura máxima de la misma, limitada por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

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

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

Se permiten remates singulares sobre cubierta, de acuerdo con el artículo 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 6.6.4. Condiciones de ocupación.

La posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación, según queda regulada en la documentación gráfica, en grado 1 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 2.

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

Para las plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela.

Artículo 6.6.5. Condiciones de edificabilidad.

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

Condiciones específicas para el grado TER -1: No computará como superficie edificada:

- a) Los espacios de paso o tránsito considerados como patios de parcela cerrados, siempre que los elementos que integren la cubierta dejen un espacio, en cualquier elemento vertical u horizontal de la misma, desprovisto de cualquier tipo de cierre fijo, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la superficie del patio cubierto. Este elemento de ventilación podrá ser activado de forma mecánica y según las necesidades de ventilación propias del edificio con vistas a garantizar el confort y la eficiencia energética.

En todo caso, los mencionados espacios deberán cumplir las dimensiones reguladas en el artículo 6.7.15, Dimensión de los patios de parcela cerrados, de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

- b) En la edificabilidad adscrita al uso Terciario no de Oficinas, los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio, incluidos los pasillos y todo lo relativo al tránsito de mercancías, ubicados en cualquier planta.
- c) En la edificabilidad adscrita al uso Terciario no de Oficinas, las superficies construidas en cualquier planta, destinada al acceso y circulación de vehículos de transporte y recogida de basuras hasta las zonas de carga y descarga de un edificio o conjunto de ellos y para el servicio de estos.
- d) En la edificabilidad adscrita al uso Terciario no de Oficinas, las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a alojar las instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de calderas, de electricidad, de aire acondicionado, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyan a mejorar el confort y la habitabilidad del edificio.

En estos espacios se incluyen los pasillos técnicos que alberguen todas aquellas instalaciones necesarias tales como control de humos, climatización, electricidad, telecomunicaciones, etc.; permitiendo que el mantenimiento de dichas instalaciones pueda realizarse de forma adecuada en recintos exclusivamente preparados para ello y ocultos a la vista del público. Estos pasillos técnicos serán siempre zonas comunes.

- e) Todas aquellas superficies construidas que no estando descritas en los apartados anteriores, no computen como superficie edificable de conformidad con el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 6.6.6. Condiciones de posición de la edificación.

Como se ha indicado, la posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación en grado 1 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 2.

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

Para el grado TER-2, la posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación o, en caso de estar referida a la separación entre edificios que no guarden continuidad física, por la mayor de sus alturas de coronación.

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

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

Para el grado TER-1, los volúmenes con uso comercial dentro de una misma parcela podrán disponerse, de forma justificada, sin mantener relación con la altura (H) de coronación, respetando siempre el valor mínimo de separación de diez (10) metros.

Excepcionalmente, por sus especiales características de uso, la edificación en las Parcelas 166 01 podrá alcanzar la altura máxima permitida.

La cota de origen y referencia en la parcela 166 01 coincide con la de nivelación de la planta baja. Debido a las dimensiones de la parcela y a la configuración topográfica del terreno natural, y en virtud de lo dispuesto en el art. 6.6.15.1.b).v) de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se establece como cota de origen y referencia: +626,50 m con una tolerancia de $\pm 1,00$ m.

La tolerancia de $\pm 1,00$ m implica que la referida cota de +626,50 m, no tendrá que mantenerse fija para la totalidad de la superficie de la parcela, pudiendo ajustarse en determinadas zonas con el objeto de acercar la cota de origen y referencia a la rasante de la acera, manteniendo siempre la referida cota en la tolerancia de $\pm 1,00$ m.

La totalidad de las plantas inferiores a la baja se considerarán plantas bajo rasante a efectos de cómputo de edificabilidad, aunque en determinadas zonas de la misma, debido a las dimensiones de la parcela y a la configuración del terreno natural, la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera.

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

Artículo 6.6.7. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*

Para la parcela 16601 del Centro de Usos mixtos, incluidos todos sus elementos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) la altura máxima no podrá superar la cota de 660 m. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos, superen dicha cota, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.6.8. Condiciones de uso.

Uso cualificado:

- Para el grado 1, uso de servicios terciarios en todas sus clases. Se define especialmente como uso cualificado el Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial (según lo regulado en el artículo 7.6.1.2.b) (Tercera) del PGOUM).
- Para el grado 2, Uso de servicios terciarios de oficinas y de hospedaje. En el caso del uso de servicios terciarios de hospedaje, la edificabilidad deberá ser homogeneizada con el coeficiente de ponderación correspondiente.

Usos compatibles asociados:

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

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

Usos compatibles complementarios:

- Uso de servicios terciarios, clase oficinas, hasta un 50% de la edificabilidad total, en grado 1.
- Uso de servicios terciarios en todas sus clases, hasta un 20% de la edificabilidad total, en plantas inferior a la baja, baja y superiores hasta agotar el porcentaje de edificabilidad permitido, en grado 2.
- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, en todos los grados.

Usos compatibles alternativos:

- Uso de servicios terciarios en todas sus clases.
- Dotacional, en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

Artículo 6.6.9. Condiciones de implantación de los edificios en las parcelas

En el grado TER-1, la fachada de la edificación de la parcela 166- 01 con frente a la calle 2 y al espacio libre de la red pública local no podrá ser ciega o cerrada en toda su longitud, debiendo contar con aberturas en, al menos, un 50% de su superficie, evitando la excesiva longitud de los paños ciegos, especialmente a nivel de calle. Se promoverá en estas fachadas el contacto de la actividad con los espacios públicos y el tratamiento de las mismas como parte del contexto urbano, mediante la disposición de accesos, escaparates y de usos de ocio y/o restauración.

La composición de las fachadas hacia la Calle 2 (oeste de la manzana) deberá responder a su ubicación en un entorno urbano.

Asimismo, desde la fachada a la Calle 2 de la manzana 166-1 y desde las fachadas en contacto con el espacio libre público, se deberán permitir accesos peatonales.

El tratamiento de la zona de parcela privada que quede entre la línea de edificación y la alineación oficial se ajustará a las siguientes condiciones:

En los frentes de parcela que dan fachada a las calles 2 (viario que limita por el oeste la manzana) y 4 (viario que lo limita por el norte), así como en los frentes de ambas parcelas hacia la zona verde interpuesta, debido al carácter urbano de las mismas, el tratamiento de la zona de parcela privada que quede entre la línea de edificación y la alineación oficial, en aquellas partes de frentes de parcela en los que la cara superior del forjado de techo de la planta inferior a la baja se encuentre a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros de la rasante de la acera, deberán tratarse de forma que se oculte el exceso de fachada vista de la edificación considerada como bajo rasante que queda por encima de la referida rasante de la acera.

En las soluciones a adoptar en estas zonas se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones de diseño:

- Se dispondrán zonas ajardinadas como transición entre la alineación oficial y la propia fachada del edificio, salvo aquellos tramos que estén ocupados por las embocaduras de las entradas, salidas y rampas de acceso a los aparcamientos subterráneos.
- Estas zonas ajardinadas podrán resolverse mediante taludes ajardinados de una pendiente no mayor del 45%.
- El arranque de estos taludes ajardinados desde el acerado público se podrá realizar mediante un peto o murete bajo de un (1) metro de altura máxima, de materiales acordes con la fachada del edificio.
- Las soluciones técnicas de drenaje de estos taludes deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas y evitar el lavado de los paños y su posible deslizamiento sobre el acerado público en contacto con estas soluciones.
- Para evitar la formación de hastiales ciegos como remate lateral de estos taludes, se permitirá que el perfil de los mismos en su encuentro con la propia fachada tengan la misma pendiente máxima antes fijada.
- El encuentro entre acerado público y cerramientos del edificio con fachada a la calle 8 (viario que limita por el este la manzana) debido a su carácter limítrofe de la trama urbana de Valdebebas podrá sustituir las soluciones antes descritas por las siguientes:
- Se dispondrá un retranqueo entre la propia fachada del edificio y la alineación oficial cuya dimensión será como mínimo igual a la parte de fachada vista de la edificación, medida en proyección vertical, desde la cara superior del forjado de la planta baja a la rasante de la acera. Este retranqueo podrá destinarse a zonas de tránsito rodado y de servicio del edificio.
- El tratamiento de los elementos de cierre de la parcela, debido al fuerte desnivel de esta calle, deberá ser tal que aligere la imagen urbana de este zócalo además de garantizar la ocultación de las zonas de tránsito rodado y zonas de servicio del edificio.
- Este cerramiento podrá disponer de un zócalo ciego de un (1) metro de altura, en materiales acordes con la fachada del edificio, realizándose la parte superior – o todo el cerramiento – mediante materiales calados, que permitan cierto grado de transparencia. La altura total del cerramiento será estrictamente la que permita la adecuada ocultación de los elementos de servicio antes mencionados.

Artículo 6.7. Condiciones particulares de la ordenanza del uso deportivo privado (DEP-PR).

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

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

Con carácter general, se fijan las siguientes condiciones, que podrán ser alteradas mediante estudio de detalle, en su caso y justificadas por el uso concreto o reglamentación de tipo sectorial. Se excluyen de dicha alteración las condiciones de altura de la edificación que deberán de permanecer inalterables.

Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.

Su regulación estará sometida a lo previsto en el artículo 7.9.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, de acuerdo con la parcelación definitiva. Se establece al efecto una parcela mínima de 1.500 metros cuadrados, de acuerdo con el artículo 7.9.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La parcela no podrá ser ocupada en las áreas que se establezcan como no edificable por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación.

La ocupación de la parcela será del 30%.

Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 360.000 m².

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

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

Artículo 6.7.5. Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO:

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

- a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales y otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares, taquillas, centros de control, vestuarios, servicios, y cualquier otra que por la normativa específica de aquellas resultara de obligado cumplimiento.

- b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios. Además de los señalados en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las aulas de formación técnica con salas audiovisuales y de conferencias, centro médico deportivo, residencias deportivas, instalaciones docentes y aulas educativas especializadas, recintos u oficinas de gestión administrativa.

Las dependencias y oficinas de gestión administrativa quedan vinculadas jurídicamente al uso deportivo, sin que pueda autorizarse en ningún caso la implantación del uso terciario de oficinas.

- c) Instalaciones deportivas para el espectáculo. Además de la señalada en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de prensa, radio, televisión, Internet, salas de organismos oficiales (UEFA, FIFA, etc.), o cualquier otra que requieran dichos organismos oficiales o la normativa de aplicación a dichos espectáculos públicos.
- d) Clubes de campo o clubes sociales. Además de las señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de esparcimiento, reunión y conferencias, y aquellas donde los usuarios del club social puedan conocer a través de la exhibición de trofeos, fotografías, etc., la historia del Real Madrid y, en general, del mundo del deporte.

USOS COMPATIBLES:

Se estará a lo previsto en el artículo 7.9.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997. De acuerdo con el artículo 7.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, los usos compatibles no podrán superar el 25% de la superficie edificable total del uso al que se asocian.

Artículo 6.8. Condiciones particulares de la ordenanza del uso dotacional privado (DP).

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

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar, siempre que sea oportuno, 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.

Artículo 6.8.1. Uso de instalaciones para el suministro de combustible

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

Artículo 6.8.2. Uso de instalaciones para servicios infraestructurales

Corresponden igualmente a esta ordenanza las parcelas destinadas por el presente Planeamiento a la subestación eléctrica, los centros de transformación y reflexión, así como resto de instalaciones de las diferentes redes de infraestructuras de carácter privado. En ellas, son de aplicación las condiciones de los epígrafes 7.13.8 y 7.13.9 de la Normas Urbanísticas del PGOUM referentes a las redes de energía eléctrica y gas. Su situación, de acuerdo con este artículo, se realizará subterránea o en el interior de edificios, no computando la edificabilidad

necesaria para el uso, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante. La parcelación ordenada por el presente Planeamiento se considera vinculante en cuanto a su superficie, uso y edificabilidad, no en cuanto a su posición. Se podrá alterar dicha posición en función de la demanda real energética en el momento de la urbanización o, en su caso, de la edificación.

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

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

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

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano OP.04 *Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.8.3. Uso de Equipamientos

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a instalaciones de uso de equipamientos en todas sus clases y asociados al mismo, de carácter privado, en tipología edificatoria libre, aislada, formando un conjunto integrado, con la clave DP_E. Aplica a la parcela 166 02, del Centro de usos mixtos.

Con carácter general, se fijan las siguientes condiciones, que podrán ser alteradas mediante estudio de detalle en su caso y justificadas por el uso concreto o reglamentación de tipo sectorial. Se excluyen de dicha alteración las condiciones de altura de la edificación que deberán de permanecer inalterables. Para todo lo no regulado por la presente ordenanza se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.8.3.1. Condiciones de parcelación.

Se fija una dimensión mínima de parcela de 2.000 m²:

Los linderos laterales de la parcelación resultante serán siempre perpendiculares a alineación y el frente a alineación será igual o superior a treinta metros (30m).

Artículo 6.8.3.2. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas,

carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*. Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas

Para la parcela 166 02 del Centro de Usos Mixtos, incluidos todos sus elementos u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) la altura máxima no podrá superar la cota de 660 m. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos, superen dicha cota, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 6.8.3.3 Condiciones de volumen.

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación establecida por la documentación gráfica de la presente carpeta específica o, en su defecto, por los retranqueos aplicables en cada caso, y una altura máxima de la misma, limitada por las condiciones particulares de la parcelas y, en todos los casos, por la servidumbre aeronáutica definida en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo rasante, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada parcela. No se establecen limitaciones a la longitud de las fachadas de los edificios.

Se permiten remates singulares sobre cubierta, de acuerdo con el artículo 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE LA MISMA PARCELA.

Cuando dentro de la misma parcela se edifiquen volúmenes independientes la separación entre ellos será igual o superior a $2H/3$ con un mínimo de 4,00 m, habiendo de garantizar las adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación en función de los usos de los edificios.

Artículo 6.8.3.4. Condiciones de ocupación.

Se permite la ocupación del 60% de la superficie de la parcela.

Para las plantas bajo rasante, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela.

Artículo 6.8.3.5. Retranqueos mínimos.

A ALINEACIÓN CON VIARIO:

Con carácter general, la posición de la edificación se define en relación con la altura (H) de coronación.

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

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

Con carácter particular, para la parcela 166-02, se fija el área de movimiento de la edificación con una separación de diez (10) metros respecto a alineación oficial con viario. Dentro de la

parcela, en todas las separaciones a viarios y espacios libres públicos se permitirán marquesinas o cuerpos auxiliares no cerrados.

A OTRAS ALINEACIONES O LINDEROS:

En la parcela 166 02 se establece la obligatoriedad de alinear la fachada oeste de la edificación, con un mínimo del 50% de su longitud, en paralelo a la alineación oficial norte-sur que limita con el espacio público de la red local de espacios libres colindantes, con un retranqueo de diez (10) metros de separación. Este retranqueo podrá ser ocupado por marquesinas o cuerpos auxiliares no cerrados de protección al acceso a la edificación. Se establecerá uno de los accesos peatonales principales desde el espacio libre público con el que linda la parcela al Oeste.

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación respecto del lindero correspondiente.

Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.8.3.6. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.8.3.7. Condiciones de edificabilidad.

Para la parcela 166-02, del Centro de usos mixtos, se fija como superficie edificable máxima 13.500m²e.

El espacio no ocupado por la edificación tendrá el tratamiento que demanden los espacios exteriores propios de la actividad, procurando incluir tratamiento ajardinados en los espacios entre la edificación y los espacios públicos.

Artículo 6.8.3.8. Condiciones de uso.

Uso cualificado: Dotacional privado de servicios colectivos de equipamiento permitido en todas sus clases.

Usos alternativos: deportivo y zona verde.

Los usos asociados se regularán por lo establecido en el capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 6.9. Condiciones particulares de la ordenanza del resto de dotaciones

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a dotaciones y equipamientos no incluidos en los artículos anteriores, en tipología edificatoria libre, aislada. Se determinan con carácter genérico, resultando indicativa su adscripción preferente, debido a las condiciones de forma, tamaño y posición, a los usos pormenorizados resultantes del estudio específico.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en

libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

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

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

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de diez (10) metros. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.

A ALINEACIÓN CON VIARIO:

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

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

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

A OTRAS ALINEACIONES O LINDEROS:

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

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.

Altura máxima: se fija en 15,00 metros.

En cualquier caso, la cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.

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

Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 1,4 m²/m².

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

Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.

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

Artículo 6.10. Condiciones particulares de la ordenanza de espacios libres, parques y jardines.

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

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

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

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

Se establece un régimen especial para las parcelas 166-16 y 166-17 del Centro de usos mixtos, las cuales podrán ser accesibles perimetralmente para circulación de servicios de emergencia y similares, a través de la parcela 19a de la red local de espacios libres. A tal fin el proyecto de urbanización deberá prever los pasos y tratamientos de pavimentos adecuados.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas

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

Artículo 6.11. Condiciones particulares de la ordenanza de red viaria.

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.12. Condiciones particulares de la ordenanza de servicios infraestructurales.

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

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

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

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.13. Condiciones particulares de la ordenanza residencial para viviendas públicas (RS-VIS).

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

Artículo 6.13.1. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: la asignada por el Cuadros de Usos y Edificabilidades incorporados en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.13.2. Condiciones de ocupación.

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

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

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

Artículo 6.13.3. Condiciones de altura de la edificación.

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.14. Condiciones particulares de la ordenanza red supramunicipal –vía pecuaria.

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.)) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.15, 5.1.6 y 5.17 de las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES

Artículo 7.1. Residuos

Se estará al cumplimiento del Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

Artículo 7.2 Calidad de los suelos

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.3 Contaminación acústica

Deberá asegurarse la aplicación de las recomendaciones contenidas en el o en los estudios acústicos que forman parte del presente documento.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

Artículo 7.4 Determinaciones derivadas de otras normas sectoriales

Deberán cumplirse las previsiones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Conforme a lo previsto en el artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se aplicarán medidas y acciones tendentes a la

protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica, así como medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, especialmente en las zonas verdes del ámbito.

En relación al Centro de usos mixtos:

A efectos de cálculos hidráulicos, el ente gestor considera en el Centro de usos mixtos el desarrollo de un área destinada a uso residencial para 1.172 viviendas multifamiliares con una edificabilidad de 108.000 m², 60.734 m² edificables para uso terciario, una superficie edificable de 13.752 m² para uso dotacional, así como 25.456 m² destinados a zonas verdes.

Con los datos presentados y de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el Centro de usos mixtos aportará un caudal de vertido de 1.358,7 m³/día.

El proyecto de la red de saneamiento interior del Centro de usos mixtos incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al Área de Construcciones de Redes de Saneamiento de tal Empresa para su aprobación. La red de saneamiento deberá adaptarse y cumplir con los condicionantes establecidos para la red a la que se conecte y ser de la misma tipología

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano. En las zonas verdes de uso público del ámbito, se conectará a la red de riego existente con capacidad suficiente. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a esta Empresa para su aprobación.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento de aguas residuales del Centro de usos mixtos del APE 16.11 "Ciudad aeroportuaria-Parque Valdebebas" de Madrid quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

De acuerdo con el informe del ente gestor, siendo preceptivo por parte del Canal de Isabel II Gestión la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

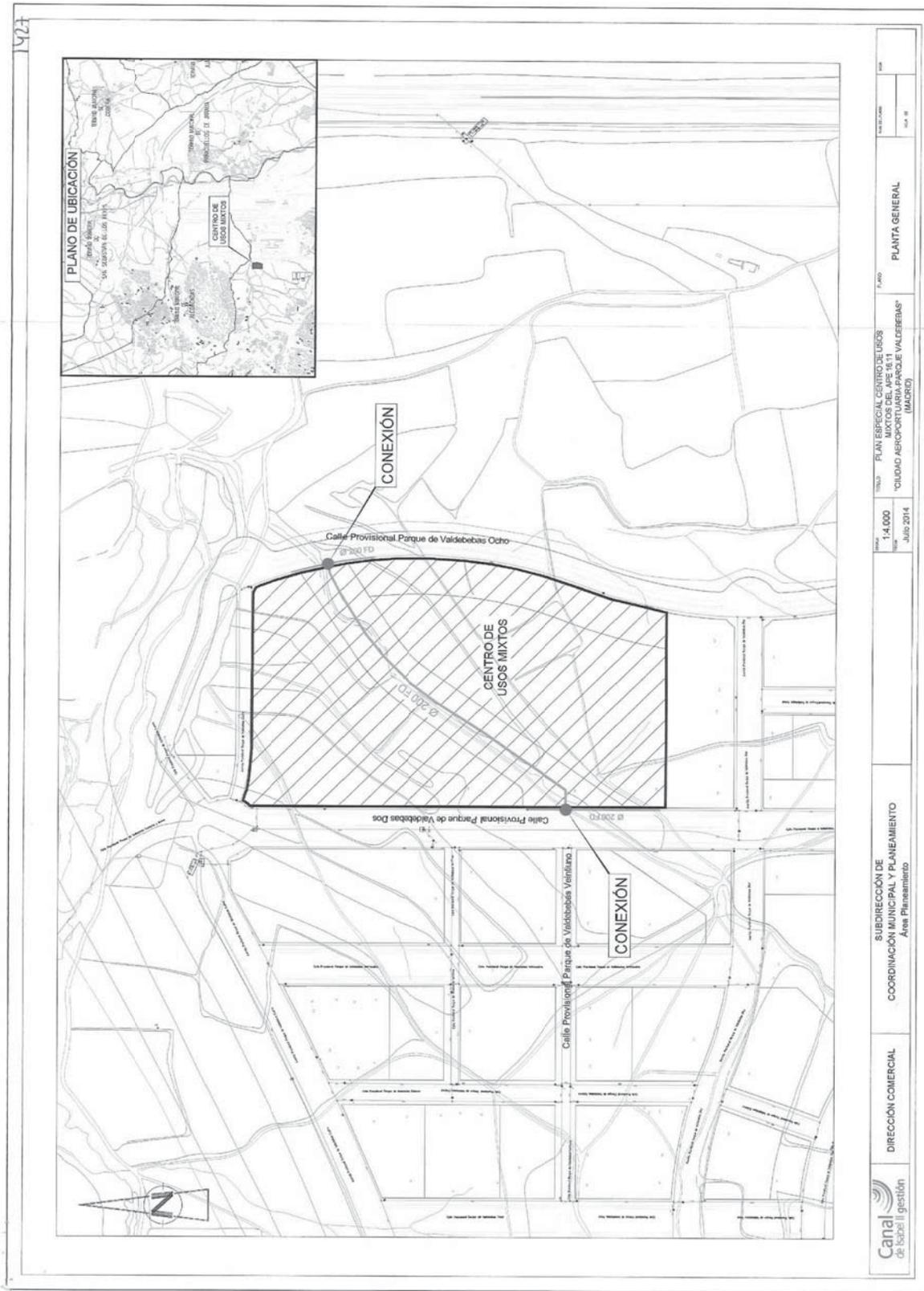
Respecto a la red de abastecimiento:

Se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Conexión de tubería de diámetro 200mm de fundición dúctil que discurre por la calle provisional de Valdebebas Dos, al oeste del ámbito.
- Conexión de tubería existente de diámetro 200mm de fundición dúctil que discurre por la calle provisional Parque de Valdebebas Ocho, al este del ámbito.

Estos puntos de conexión quedarán unidos mediante una conducción de diámetro 200mm de fundición dúctil; el resto de la red de distribución interior del Centro de usos mixtos deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada, de fundición dúctil y de diámetro mínimo 150 mm.

Se adjunta a continuación plano indicativo de los puntos de conexión y de una propuesta de trazado de la conducción de diámetro 200mm. Su contenido prevalece a todos los efectos sobre el plano RP.03-2, en esta zona del Centro de usos mixtos.



**TITULO VIII. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.****Artículo 8.1. Vigilancia Ambiental**

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias
- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

En relación al Centro de usos mixtos y como parte de la vigilancia ambiental que actualmente se realiza en el conjunto del desarrollo de acuerdo con las condiciones del informe definitivo de análisis ambiental emitido el 9 de abril de 2003 para la aprobación del Plan de Sectorización del ámbito se incluirán las oportunas referencias al informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental emitido el 2 de octubre de 2014, y a las recomendaciones y medidas incluidas en la documentación aportada en el PLAN ESPECIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL APE 16.11 "CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS", ESTUDIO CASO POR CASO EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 9/2006 Y ARTÍCULO 5 DE LA LEY 2/2002.

Madrid, a 27 de noviembre de 2014.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/7.714/14)

