

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**37****MADRID**

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad**

Expediente 135-2023-01246.

Aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Sector UZP 2.01 “El Cañaveral”, promovido por la Junta de Compensación “Desarrollo del Este-El Cañaveral”, Distrito de Vicálvaro.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar, estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico de la Dirección General de Planeamiento de 4 de junio de 2024 obrante en el expediente.

Segundo.—Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado 2.01 “Desarrollo del Este-El Cañaveral”, incluyendo la ordenación de la Zona MCS y Parque Central, Distrito de Vicálvaro, promovida por la Junta de Compensación del sector, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, a continuación se publican los documentos con contenido normativo:

**NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO REFUNDIDO****CAPITULO 1 GENERALIDADES.****ART. 1.1. ALCANCE DE LAS ORDENANZAS/ VIGENCIA/ REGIMEN GENERAL.**

El objeto de este Texto de Normativa consiste en la redacción del Texto Refundido de las Ordenanzas Reguladoras para la edificación y el uso dentro de los terrenos incluidos en el Sector UZP-2.01 DESARROLLO DEL ESTE "EL CAÑAVERAL", delimitado en la vigente Revisión del PGOU de Madrid, y que constituye el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial y de sus posteriores modificaciones.

Estas Ordenanzas tendrán vigencia indefinida en el tiempo, desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, hasta su modificación o derogación.

Las presentes Ordenanzas se completan con las determinaciones contenidas en el resto de la documentación integrante del Plan Parcial, y en concreto:

- i) Plano PO.2 ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO/ DIMENSIONAMIENTO GLOBAL DE LA PROPUESTA.
- ii) Plano PO.3 PLANO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENANCION PORMENORIZADA
- iii) Plano PO.4 PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES ALTURAS Y APROVECHAMIENTOS.
- iv) PLANO PO.6 DISTRIBUCION DE USOS RESIDENCIALES. ASIGNACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA
- v) Colección de FICHAS DE APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL. COLECTIVA ORDENANZA GRÁFICA (en adelante FOG).

vi) Colección de PLANOS MCS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA ZONA CENTRAL MANZANA MSC-PARQUE CENTRAL

Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial estarán sujetos a las determinaciones del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable establecidas en el Capítulo IV del Título I de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a las señaladas en el Título 3 del Texto de Normativa y Ordenanzas de la vigente Revisión del Plan General de Madrid (en adelante P.G.), y de sus posteriores modificaciones en lo que les sea de aplicación, en aquello que no contradiga a las determinaciones de la legislación autonómica, además de las particularidades que, a este respecto, se establecen en el presente Plan Parcial.

**ART. 1.2. LICENCIAS.**

Dentro del ámbito del Plan Parcial regirán las determinaciones que para los diversos actos sujetos a licencia se establecen en la Ley 9/2001 de la CAM, en el Cap. 2.1 del texto de Normativa del P.G (en lo que no contravengan lo establecido en la legislación autonómica), y en las Ordenanzas concretas que, al respecto, puedan resultar de aplicación en el Ayuntamiento de Madrid.

**ART.1.3. TERMINOLOGIA Y NORMATIVA / CORRESPONDENCIA ENTRE LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL, LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA CAM, Y EL P.G. DE MADRID**

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid introduce determinadas modificaciones en el léxico jurídico-urbanístico que se ha venido manejando desde la entrada en vigor del actualmente derogado Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Ello supone un cambio de significado para algunos conceptos ya sumidos en la terminología urbanística habitual.

Evidentemente, como no puede ser de otro modo, el presente documento asume la nueva red denominación y las definiciones establecidas en la legislación autonómica, y la terminología de conceptos contenida en este documento procura adaptarse a la nueva situación, por lo que el alcance de los conceptos que se incluyen en este texto normativo es, o pretende ser, el mismo que les otorga la Ley.

Existen, sin embargo, inevitables referencias al vigente PGOUM, redactado en el contexto de un marco legal muy diferente del actual, por lo que es prácticamente inevitable que aparezcan términos, o se mencionen conceptos ya fuera de uso (sistemas generales, etc.). En cualquier caso, en estos supuestos, debe entenderse que se está haciendo referencia a las figuras o elementos equivalentes en el nuevo marco legal.

Las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial resultan, en general, más pormenorizadas y concretas que las establecidas en el Plan General de Madrid. Ello resulta plenamente compatible con el contenido de las determinaciones de la figura del Plan Parcial en la legislación urbanística vigente.

No obstante lo anterior, en caso de duda o discrepancia en la interpretación de aspectos concretos, y de acuerdo con lo establecido en el Art 1.1.4. del Plan General de Madrid sobre el "valor de sus determinaciones", se emplearán los siguientes criterios:

- 1) Si la discrepancia hace referencia a algún aspecto regulado en artículos del P.G. de Nivel 1 (N1), prevalecerán las determinaciones reguladas en el Plan General, ya que se trata de determinaciones propias de este rango de planeamiento.
- 2) Si la discrepancia afecta a aspectos regulados en el P.G. de Madrid en artículos de Nivel 2 (N2), se aplicarán las determinaciones contenidas en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

**ART. 1.4 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN PARCIAL/ ORDEN DE PREVALENCIA**

Las determinaciones de ordenación contenidas en este Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, se estructuran en los siguientes documentos:

- 1) Memoria
- 2) Organización y gestión de la ejecución.
- 3) Normativa Urbanística / FOG-Ordenanza gráficas (Colección de Fichas)
- 4) Garantías Técnicas de sostenibilidad
- 5) Planos
  - 7.1 Planos de información (PI)
  - 7.2 Planos de ordenación (PO)
  - 7.3 Planos de Redes de servicios (RS)

El alcance de las determinaciones contenidas en estos documentos es el establecido en la vigente legislación urbanística, con el siguiente orden de prevalencia:

- 1) FOG (Ordenanza Gráfica)
- 2) Planos
- 3) Normativa Urbanísticas (Ordenanzas)
- 4) Memoria

Con carácter general, en los documentos gráficos predomina la cota sobre la medición a escala.

**CAPÍTULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.****ART. 2.1 GENERALIDADES**

El presente Plan Parcial asume las definiciones, y terminología de conceptos contenidas en el Título 6 "PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO", del Texto de Normativa del Plan General, con las excepciones y/o salvedades que, eventualmente, puedan derivarse de la entrada en vigor de la nueva legislación autonómica (ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Existen, sin embargo, algunos conceptos incorporados al léxico habitual en materias de técnicas e instrumentos urbanísticos, que aparecen con frecuencia en este Documento, y que en su aplicación al Sector UZP.2.01 incorporan ciertos matices en función de su aplicación a situaciones concretas propias del Sector, derivadas de los objetivos de la ordenación.

Se incorporan, además, algunas nuevas definiciones en cuanto a la regulación de los usos, que exigen la matización de algunos conceptos en relación con las definiciones contenidas en el PGOUM. Con objeto de dejar claramente establecido el sentido y alcance que, a efectos de la presente Normativa Urbanística, tienen algunos de estos conceptos, se establece la siguiente terminología:

**ART. 2.2. AREA DE MOVIMIENTO**

Máxima superficie de parcelas y/o manzanas edificables, susceptible de ser ocupada por la edificación. Su delimitación se realiza de forma expresa en la documentación gráfica del P.P. (para las manzanas residenciales y las adscritas a la ordenanza OE), o por aplicación de las condiciones de retranqueo establecidas en las Ordenanzas particulares de Zona del Capítulo 5 del presente texto de Normativa.

En algunas Zonas de Ordenanza se delimitan áreas de movimiento distintas para las diferentes plantas posibles de la edificación.

#### **ART. 2.3 COTAS (TIPOS / DEFINICIÓN)**

En la documentación gráfica de este Plan Parcial, se distinguen tres tipos o rangos de cotas:

- 1) Fijas o Principales: Representan valores absolutos y, por lo tanto, son inamovibles y vinculantes. Tiene este carácter las que establecen los retranqueos a alineaciones, las que definen las áreas de movimiento y las que fijan la situación de los ejes de posición en relación con el viario.
- 2) Variables o Derivadas: Aquellas susceptibles de ajuste en función de eventuales variaciones dimensionales de las manzanas edificables, como consecuencia de reajustes necesarios en el proceso de ejecución de la urbanización. Fijan la posición relativa de las edificaciones, ejes de posición y/o áreas de movimiento en el interior de las manzanas edificables.
- 3) Modulares: Referencian las dimensiones en relación con el módulo de la retícula estructurante que articula la ordenación del sector (M=6m.). Tienen por objeto facilitar la redacción del Proyecto de urbanización, así como el replanteo general de la urbanización, (con independencia del valor homogeneizador del tejido urbano residencial)

#### **ART. 2.4 EDIFICACIÓN VINCULANTE**

Se define como “vinculante”, aquella edificación que tiene una responsabilidad directa en la estructura de ordenación del Sector a través de sus condiciones de posición y volumen, definiendo relaciones de jerarquía tanto en la trama urbana como con el resto de las edificaciones de la manzana o manzanas del entorno próximo.

#### **ART. 2.5 EDIFICACIÓN NORMATIVA**

Se define como “normativa” aquella edificación que, sin tener un carácter estructurante en la ordenación general del Sector, mantiene relaciones de posición y escala con las edificaciones “vinculantes” situadas en la misma manzana y/o manzanas contiguas, y consolida la coherencia de la ordenación. En este sentido, tienen un carácter preferente frente a otras alternativas que, cumpliendo las determinaciones de la Zona de Ordenanza aplicable, pudieran proponerse a través de los correspondientes proyectos técnicos.

#### **ART. 2.6 EJE DE POSICIÓN**

Línea virtual que define las relaciones de posición entre las edificaciones de carácter “vinculante” de las manzanas residenciales, y fija su situación relativa con respecto a las alineaciones oficiales establecidas en el Plan Parcial.

La situación de estos ejes se establece, para cada manzana de la zona residencial, en la colección de Fichas de Ordenanza Gráfica (FOG), mediante

cotas fijas referenciadas a las alineaciones oficiales y cotas “variables” con referencia a los restantes ejes de posición de la manzana.

Los ejes de posición, que coinciden con los ejes de las áreas de movimiento que se establecen en el Plan Parcial, deben coincidir con los ejes de simetría de las superficies que se ocupen realmente por la edificación.

#### **ART. 2.7 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN VINCULANTE**

Conjunto de determinaciones que regulan y definen las condiciones de posición y volumen de la Edificación Vinculante.

Se articula mediante los parámetros definidos en el Art. 4.8.2 Apdo. a) de estas Ordenanzas.

La alteración de cualquiera de los parámetros relativos a estos aspectos supondrá la Modificación Puntual del Plan Parcial o, como alternativa, la tramitación de un Plan Especial.

#### **ART. 2.8 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN NORMATIVA**

Conjunto de determinaciones que regulan y definen las condiciones de posición y volumen de la Edificación Normativa.

Los parámetros reguladores establecidos en las fichas de la Ordenanza Gráfica se definen en el Art. 4.8.2 Apdo. b) de estas Ordenanzas.

La alteración de cualquiera de dichos parámetros supondrá la obligación de tramitar la aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, respetando – en su caso – los parámetros de la edificación vinculante que puedan existir en el ámbito de la manzana.

Para la modificación de la edificación normativa se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ordenanza de Zona aplicables (Cáp. 5 de este Texto de Normativa), que de forma resumida se reflejan en las Fichas particulares de cada manzana.

#### **ART. 2.9 ORDENANZA GRÁFICA**

Conjunto de determinaciones contenidas en la colección de fichas de APLICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL (FOG), que regulan y definen las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y edificación para cada una de las manzanas residenciales de vivienda colectiva delimitadas.

Constituye el nivel más preciso de regulación de las manzanas a las que se aplica, y tiene un rango jerárquico superior al resto de los documentos integrantes del presente Plan Parcial.

#### **ART. 2.10 USOS CUALIFICADOS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR UZP-2.01**

La mayor parte de los usos pormenorizados asignados a las distintas zonas de Ordenanza de este Plan Parcial son directamente asimilables a los establecidos en el PGOU. No obstante, se introducen algunos usos de nueva denominación que incorporan algunas matizaciones en relación con sus equivalentes del Plan General.

Con objeto de aclarar cualquier duda que pudiera surgir al respecto, a continuación se relacionan los diferentes usos pormenorizados implantados en el ámbito del sector, así como sus características más significativas:

##### **USOS RESIDENCIALES**

**Residencial Vivienda Libre (VL):** Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado del mismo nombre establecido en el PGOUM.

**Residencial Vivienda de Precio Tasado (PT):** Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPT establecido en el PGOUM.

**Residencial Vivienda de Protección Oficial (PO):** Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPO establecido en el PGOUM.

### **USOS INDUSTRIALES**

**Industria Tradicional (IT):** Uso cualificado que abarca todas las clases de usos de Industria en General I y Almacenaje del Art. 7.4.1 de las Normas urbanísticas PG de Madrid

**Parque industrial (PI) :** Incluye los Usos de Servicios Empresariales y Almacenaje establecidos en el Art. 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del PG de Madrid.

### **USOS TERCIARIOS**

**Oficinas en edificio Exclusivo (OE) :** Uso directamente asimilable a Terciario Oficinas establecido en la normativa del PGOUM. Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Oficinas, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que se establece en la Norma Zonal, identificada con las mismas siglas (OE), del texto Normativo de este Plan Parcial.

**Oficinas en edificio Mixto (OM) :** Uso de oficina asimilable al Terciario Oficinas del PGOUM, con la particularidad de estar localizado en edificios con una amplia variedad de usos, tanto terciarios como residenciales, integrados en la centralidad del sector (zona MCS).

En lo que respecta al propio uso de oficinas, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 (Sección tercera) de las Ordenanzas del PG, sin perjuicio de que en el Estudio de Detalle que preceptivamente debe tramitarse para la ordenación detallada de la zona puedan establecerse otras determinaciones específicas.

**Terciario Comercial (TC) :** Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso Terciario Comercial en su categoría más amplia. Admite como usos complementarios y asociados los regulados en las normas específicas de su zona de ordenanza.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 del Texto de Ordenanzas del Plan General.

**Terciario Hotelero (TH):** Uso pormenorizado directamente asimilable al Terciario Hospedaje definido en el Art. 7.6.1 de las Ordenanzas del PGOUM. Su regulación específica se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia.

**Terciario de Proximidad (TP) :** Uso pormenorizado no contemplado en la relación de usos del PGOUM que surge de una flexibilización del concepto de comercio en orden a atender la demanda de servicios y pequeño comercio en las áreas urbanas de nueva implantación. Corresponde básicamente a las actividades de comercio y/o servicio, desarrolladas habitualmente en locales de pequeña dimensión, ubicadas en las plantas bajas de edificios residenciales.

Se caracteriza por el predominio de actividades de comercio de uso diario (artículos de 1ª necesidad), y locales de servicio con un reducido ámbito de influencia en el conjunto de las áreas residenciales (peluquerías, cafeterías, sucursales bancarias, etc.), si bien, eventualmente y a largo plazo, en las mejores localizaciones, son susceptibles de albergar comercio especializado y/o de elección

Este uso cualificado comprende los siguientes usos en las siguientes categorías:

- 1) Comercial en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio)
- 2) Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc), descritas en el Art. 7.6.1 – 2.c.i)

- 3) Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II definido en el PG).
- 4) Otros servicios terciarios, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del Plan General, con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II de los establecidos en el PG)

Admite como compatibles los siguientes usos de equipamiento definidos en el Plan General:

- a) Equipamiento cultural
- b) Equipamiento bienestar social.
- c) Equipamiento religioso.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM.

**Ocio Recreo (OR)** : Uso cualificado sin equivalente específico en el PG, que incorpora el conjunto de usos destinados a actividades comerciales y lúdico-recreativas.

Este uso cualificado comprende los siguientes usos en las siguientes categorías:

- 1) Comercial en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio)
- 2) Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc), descritas en el Art. 7.6.1 – 2.c.i)
- 3) Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 1500 personas (Tipo V definido en el PG)
- 4) Otros servicios terciarios en su vertiente de ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso Terciario recreativo, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del Plan General, con una limitación de aforo de 1500 personas (Tipo V de los establecidos en el PG).
- 5) Almacenaje

Los usos compatibles se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales del capítulo 7.2 y resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM.

**Estaciones de Servicio (ES)** : uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el Uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de servicio de combustible en su categoría “Estaciones de servicio”.

Para su regulación serán de aplicación las determinaciones del Art. 7.11.6 del texto de ordenanzas del Plan General de Madrid.

#### ART. 2.11 USOS PRIORITARIOS

Se definen como prioritarios, aquellos usos directamente asignados en el Plan Parcial a las parcelas adscritas a las redes de equipamiento (en sus diferentes categorías –general y local-), en función de su localización y características.

El régimen de usos prioritarios establece la total compatibilidad de los usos que se relacionan como tales, sin perjuicio de las limitaciones de las normativas sectoriales que resulten de aplicación que, a todos los efectos, prevalecen sobre las determinaciones contenidas en este texto de Ordenanzas.

La implantación de un uso dotacional o de equipamiento distinto de los

relacionados como prioritarios, en las diferentes ordenanzas de zona relativas a las redes de equipamiento, exigirá la emisión de un informe previo del órgano administrativo competente que justifique la necesidad y conveniencia de su localización.

### **CAPÍTULO 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

#### **ART. 3.1. CALIFICACION DEL SUELO.**

Todo el suelo comprendido en el ámbito del Sector UZP.2.01 DESARROLLO DEL ESTE "EL CAÑAVERAL", cuya ordenación detallada es objeto del presente planeamiento de desarrollo, aparece adscrito a alguna de las áreas de condiciones de edificación que se establecen en el plano PO.3 (PLANO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA) ) de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Los usos pormenorizados que pueden desarrollarse sobre las mismas son los que se recogen en las presentes Ordenanzas, en razón de las diferentes zonas que se han delimitado en el plano PO.2 (ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO) de la documentación gráfica del P.P., usos que resultan compatibles con las condiciones de desarrollo atribuidas al Sector en la ficha correspondiente de la documentación del P.G. de Madrid.

Las diferentes zonas y subzonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, áreas homogéneas de condiciones de edificación, en que se estructura la ordenación del Sector son las siguientes:

- (RM1) Residencial Mixta (Edificación en torre)
- (RM2) Residencial Mixta (Edificación en bloque)
- (RM3) Residencial Mixta (Combinación RM1/RM2)
- (RE) Residencial Exclusiva (Vivienda adosada)
- (OE) Oficinas en Edificio Exclusivo
- (MCS) Zona Mixta Centralidad del Sector **(1)**
- (MCO) Zona Mixta Comercio Ocio,
- (ES) Estaciones de Servicio (dotacional de servicios colectivos)
- (IT) Industria Tradicional
- (PI) Parque Industrial
- (RGE-1) Red general de equipamiento (nivel 1)
- (RGE-2) Red general de equipamiento (nivel 2)
- (RGE-3) Red general de equipamiento (nivel 3)
- (RLE) Red local de equipamiento
- (RGV) Red general de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- (RLV1) Red local verde (nivel 1)
- (RLV2) Red local verde (nivel 2)
- (RSU) Red de servicios urbanos
- ( - ) Red de comunicaciones

- (1)** Y las subzonas en que eventualmente pueda desagregarse la Zona MCS como consecuencia de la ordenación detallada que preceptivamente debe establecerse mediante instrumento de planeamiento específico, conforme a lo establecido en el Art. 5.6.2. de esta Normativa.

#### **ART. 3.2. REGIMEN DEL SUELO.**

El régimen urbanístico de cada parcela se establece como resultado de tres tipos de determinaciones:

- a) Usos cualificados.
- b) Edificabilidad, aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada), y condiciones de edificación.
- c) Régimen y condiciones de gestión.

Los usos autorizados son los expresamente señalados en el plano de Zonificación de Usos del Suelo (PO.2 de la documentación gráfica de este P.P.), y los que a partir de ellos se concretan. para cada una de las áreas homogéneas de edificación, en el Capítulo 5 de este Texto de Ordenanzas.

Las condiciones de edificabilidad son las expresamente señaladas para cada manzana en el "Cuadro resumen general de Edificabilidad y Aprovechamiento", que se incorpora en el Plano PO.4 de la documentación gráfica y la Memoria del P.P.

Las condiciones de edificación son las que derivan de la zonificación establecida en los Planos PO.3 y PO.4 de la documentación gráfica de este P.P., desarrolladas en el Capítulo 5 de estas Ordenanzas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Las condiciones de edificabilidad / aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada) y posición de la edificación (alineaciones) correspondientes a las manzanas de edificación colectiva de la zona residencial, se concretan y pormenorizan en la colección de "FICHAS DE APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL" (FOG), que se constituyen en Ordenanza Gráfica para estas manzanas concretas, con un nivel de definición equivalente al de un Estudio de Detalle. Esta Ordenanza Gráfica deriva a su vez, del plano PO.4 : ORDENACIÓN GENERAL: ALINEACIONES ALTURAS Y APROVECHAMIENTOS. En las Fichas de manzana se incluyen, además, determinaciones complementarias relativas a instrucciones y criterios a efectos de parcelación.

### **ART. 3.3. ESTUDIOS DE DETALLE.**

En el ámbito del Sector UZP.2.01 y con carácter general, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y limitaciones señaladas en la vigente legislación urbanística y en el Art.1.2.2.1. d) del vigente Plan General de Madrid, cuando fuera preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por el presente Plan Parcial de Ordenación.

Será preceptiva la realización de Estudio de Detalle en aquellos ámbitos o situaciones en que así se establezca en cualquiera de los documentos de este Plan Parcial; en concreto en los siguientes supuestos y con las siguientes condiciones:

- 1) Modificar la distribución de la edificación en aquellos ámbitos tipificados como de "Ordenación de Edificación Normativa" en las FOG en las siguientes condiciones:
  - a) El ámbito del E.D. abarcará la totalidad de la manzana, tanto si en la misma la ordenación de la edificación tiene exclusivamente carácter "Normativo", como si coexisten edificaciones de ordenación de carácter "Vinculante" y "Normativa."
  - b) Las determinaciones del E.D. sólo podrán afectar a la ordenación y volumen de las edificaciones caracterizadas como de ordenación "Normativa" (la modificación de las determinaciones de la edificación de ordenación "Vinculante" exigirá la tramitación de un Plan Especial, igualmente por manzana completa.
- 2) Para la ordenación de volúmenes de la zona urbanística de ordenación pormenorizada MCS (Mixta Centralidad del Sector), cuando no se incluyan en el ámbito de ordenación terrenos de titularidad pública. En otro caso, será necesaria la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior.
- 3) Para la ordenación de volúmenes de la zona urbanística de ordenación pormenorizada MCO (Mixta Comercio Ocio).

- 4) En las zonas calificadas como IT (Industria Tradicional) y PI (Parque Industrial), cuando se trate de actuaciones sobre manzanas completas con modificación de los parámetros establecidos en las ordenanzas correspondientes del Capítulo 5 de este Texto de Normativa.
- 5) En las zonas calificadas como IT (Industria Tradicional), y PI (Parque Industrial), cuando se planteen soluciones de edificación en tipología de naves "Nido".

La documentación de los Estudios de Detalle será la establecida en la vigente legislación urbanística y, en general, la propia de la finalidad con la que se redacte; con sujeción, en todo caso, a las determinaciones particulares que se establecen, para algunos supuestos, en las Ordenanzas de Zona del capítulo 5 de este Texto de Normativa.

El Estudio de Detalle podrá reajustar la altura, ocupación y disposición estética de la edificación sin sobrepasar los límites establecidos en las Ordenanzas particulares, pero deberán mantener en todo caso las determinaciones de ordenación del Plan Parcial, sin que pueda contener las propias del rango del presente Plan.

Tampoco podrá ocasionar perjuicio o modificar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Igualmente, no resultará aumentado, en el ámbito del Estudio de Detalle, el volumen o techo edificable (y en consecuencia, el aprovechamiento – edificabilidad homogeneizada), la altura máxima, la densidad de población o el uso predominante o característico asignados a la manzana.

#### **ART. 3.4 OBLIGACION DE URBANIZAR.**

Los propietarios de terrenos, y los demás agentes que según la legislación urbanística intervienen en la gestión y urbanización del Sector, tienen la obligación realizar y costear la urbanización para que las parcelas adquieran la condición legal de solar, como corresponde al régimen general del Suelo Urbanizable y, en concreto, en los términos y con el alcance contenidos en el Convenio suscrito entre los propietarios del Sector y la Administración, y los que eventualmente puedan llegar a suscribirse con la Administración, sometidos a la tramitación, procedimiento y competencias establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las obras de urbanización se ajustarán a las determinaciones de este Plan Parcial, a las establecidas en el Plan General y a las que resulten de aplicación en función de las normativas sectoriales aplicables; y se concretarán en un solo Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del ámbito del Sector, sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse en diferentes fases o etapas.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación, si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el petionario de la licencia garantice la correcta ejecución de la misma, con el compromiso de no utilizar la edificación hasta la total terminación de la urbanización, prestando fianza como garantía en cualquiera de las formas admitidas en la Legislación Local. En todo caso, las redes generales exteriores estarán completamente ejecutadas así como la conexión a dichos servicios.

La urbanización y edificación simultaneas se regulará por lo establecido en el RGU y en el Art. 1.4.4. del Plan General de Madrid.

#### **ART. 3.5. ACTOS DE PARCELACION.**

- 1) Definición.

Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la

modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas (Art. 143.1 Ley 9/2001)

Cualquier división o parcelación que se pretenda llevar a cabo en terrenos incluidos en el Sector UZP.2.01, tiene la consideración legal de acto de parcelación urbanística (Art. 145.1 de la Ley 9/2001).

2) Parcela mínima e indivisible.

A efectos de lo establecido en el Art. 146 de la Ley 9/2001, la parcela mínima será, para cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, la que se establece para cada Zona de Ordenanza en el Capítulo 5 del presente Texto de Normativa, en concordancia con las determinaciones al respecto establecidas en el Plan General de Madrid.

3) Licencia de parcelación.

Cualquier acto de parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal (Art. 143.2 Ley 9/2001), que deberá ser solicitada, en su caso, junto al oportuno Proyecto, de conformidad con la legislación vigente.

4) Proyecto de Parcelación.

El proyecto de parcelación estará, al menos, integrado por los documentos siguientes:

- a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala 1:500 (mínima). Si fuera necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro a metro.
- b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado (Estudio de Detalle en su caso), así como el señalamiento de la dotación de Servicios Urbanísticos.
- c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.

### **ART. 3.6. REPARCELACION.**

Según lo establecido en el Art. 86 de la vigente Ley 9/2001: Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

A efectos de reparcelación de la Unidad de Ejecución constituida por la totalidad del Sector UZP.2.01 EL CAÑAVERAL, regirán los criterios del Documento de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, y las disposiciones establecidas en los Artículos 86 a 89 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid

### **ART. 3.7. PROYECTO DE REPARCELACION.**

Tal como se señala en la Memoria del Plan Parcial, y en concordancia con los términos del Convenio urbanístico suscrito, el Sector se constituye como una Unidad de Ejecución, y su gestión se realizará a través del Sistema de Compensación.

La estructura de ordenación del sector, en manzanas completas, apunta como criterio preferencial a una distribución del régimen de propiedad en paquetes grandes de suelo (coincidentes con las manzanas), recurriendo, en su caso, a adjudicaciones en régimen de proindiviso, si fuera necesario.

Si bien este criterio resulta aplicable en el caso de los propietarios mayoritarios

de suelo, es inevitable que, en el proceso de ajuste, y para los titulares de fincas de escasa entidad, el Proyecto de Compensación deba proceder a divisiones de propiedad inferiores al ámbito de la manzana. Para este supuesto, en las Ordenanzas de Zona (Cap. 5 del presente Texto), se suministran criterios y condiciones para la segregación de las parcelas edificables.

El contenido y determinaciones del Proyecto de Reparcelación serán los establecidos en el Art. 172 del RGU y concordantes de la legislación urbanística aplicable. En todo caso, el Proyecto de Compensación deberá incluir los acuerdos o convenios que eventualmente puedan suscribirse entre particulares y/o administración, que afecten al régimen de propiedad de las fincas resultantes con la constitución de servidumbres, gravámenes u otras situaciones de afección.

En el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial podrá fijarse el plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

#### **ART. 3.8. PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir la normativa técnica que resulte aplicable (la establecida en el vigente Plan General, y la que en desarrollo de las determinaciones del mismo pueda redactarse, así como las normativas sectoriales vigentes para las distintas infraestructuras).

Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender los documentos que señala el Reglamento de Planeamiento y el vigente P.G.O.U., y su contenido se adaptará tanto a las determinaciones establecidas en este P.P. como a las de las normativas sectoriales aplicables (incluidas, en su caso, las de las compañías suministradoras o prestatarias de servicios).

Será preciso aportar todos los datos precisos mediante planos de detalle para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto al autor del Proyecto, indicándose con precisión los viales ya realizados, y los servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el Proyecto de Urbanización.

Se incluirá, además, en el Proyecto, justificación documental de la disponibilidad de los terrenos precisos para desarrollar la urbanización, con título suficiente para que puedan ser cedidos, si procediera, al Ayuntamiento a la terminación de las obras, juntamente con éstas.

#### **ART. 3.9. PRESENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION.**

De conformidad con lo establecido en el Art. 106 de la vigente Ley 9/2001 de la CAM, el Proyecto de Urbanización del Sector se entregará en el Ayuntamiento, en el acto de formalización de la Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de Compensación dentro de los plazos establecidos en la vigente legislación urbanística (Art. 104 Ley 9/2000 de la CAM y disposiciones concordantes). Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que eventualmente pudieran derivarse de los cambios en el Plan Parcial, como consecuencia del resultado de su tramitación administrativa reglamentaria.

El Proyecto de Urbanización del Sector, deberá ajustarse a los términos y plazos del Convenio suscrito, en lo que no contradiga a la vigente legislación autonómica.

#### **ART. 3.10 VALORACIONES.**

Para la valoración de terrenos, edificaciones, y derechos en orden a la adjudicación de parcelas edificables del Sector, en el marco del Proyecto de

Reparcelación, se aplicarán los criterios que al respecto se establezcan en el Documento de Bases y Estatutos de Actuación de la Junta de Compensación, que preceptivamente debe redactarse y, con carácter subsidiario, lo establecido en la vigente legislación urbanística.

#### **CAPÍTULO 4. NORMAS DE EDIFICACION.**

##### **ART. 4.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.**

En el ámbito del Sector UZP.2.01, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PG de Madrid y en las Ordenanzas Municipales sectoriales que resulten de aplicación en cada caso, con las siguientes particularidades:

1) Alineaciones y Rasantes.

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán adaptarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas y documentación gráfica (Plano PO.3) o, en su caso, las del Estudio de Detalle posterior que las adapte o reajuste.

2) Prohibición de ocupación de viales.

Fuera de las alineaciones oficiales no podrá sobresalir ningún cuerpo avanzado de edificación salvo lo dispuesto para marquesinas, toldos, y demás elementos volados en los artículos 6.10.9 a 6.10.13 del Texto de Normativa del Plan General de Madrid.

##### **ART. 4.2. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.**

Serán obligatorias las dotaciones de servicios señaladas en el Art. 6.8.3 del P.G., en las situaciones y con las condiciones reguladas en el Cap. 6.8 del Texto de Normativa del Plan General que, a efectos del Sector UZP.2.01, se asume como integrante de las Ordenanzas del Plan Parcial.

##### **ART. 4.3. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

Se aplicará lo regulado con carácter general en el Capítulo 6.9 del Plan General que, a efectos del Sector UZP.2.01, se asume como integrante de las Ordenanzas del Plan Parcial, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación.

##### **ART. 4.4. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION.**

Se aplicará lo regulado con carácter general en los Capítulos 6.7 y 6.10 del Plan General que, a efectos del Sector UZP.2.01, se asumen como integrantes de las Ordenanzas del Plan Parcial, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación, con las siguientes particularidades:

1) Retranqueos.

Las líneas de fachada de las edificaciones deberán situarse dentro de los márgenes de retranqueo establecidos para cada Zona de Ordenanza o, en su caso, en la posición derivada de las alineaciones obligatorias de la Ordenanza Gráfica.

Si el frente de fachada diese sobre espacio de dominio público, podrán o no, establecerse retranqueos pudiéndose abrir huecos en las mismas condiciones que si de vía pública se tratara.

2) Condiciones estéticas y ambientales

a) **Cubierta:** La organización de los planos de cubierta será libre, autorizándose las soluciones de cubierta plana.

b) **Fachada:** La composición arquitectónica de las fachadas será

libre.

- c) Vallas y cerramientos: Se diferencian las siguientes situaciones:
- 1) Vallas de cerramiento de frentes de parcela en separación con vía pública. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser ciegas hasta una altura de 1.20 m. sobre rasante de la acera, realizándose el resto, hasta la altura permitida, con celosías o elementos ligeros. En todo caso se permite la plantación de seto vivo.
  - 2) Vallas de separación entre parcelas. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser macizas en toda su altura.
  - 3) El vallado o cerramiento tendrá carácter de fachada. Los materiales serán libres, debiendo tener la suficiente calidad constructiva y estética para su armonización con el ambiente urbano en que se sitúan, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares de zona.
- d) Ajardinamiento: El espacio libre interior de las parcelas deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en la Ordenanzas particulares de Zona.
- e) Construcciones secundarias (auxiliares): Las construcciones secundarias, adosadas ó exentas, respecto de la edificación principal, constituirán un conjunto armónico con esta última, teniendo similares características constructivas. Podrán disponerse pérgolas, porches, etc. como elementos visuales de enlace en caso de construcciones exentas o separadas.
- 3) Para el diseño de las urbanizaciones, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 5.18 de estas Ordenanzas, así como los apdos. 2.2) y 2.3) del Art. 5.16.
- Para el diseño de las construcciones, se tendrá en cuenta los criterios de sostenibilidad contenidos en el apdo. 3 del Art. 5.17 de las Ordenanzas.

#### **ART. 4.5. CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE ORDENACION DE LA EDIFICABILIDAD ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN AUTONOMICA Y EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.**

El marco legal de desarrollo del presente Plan Parcial se subordina, básicamente, a las determinaciones contenidas en:

- La ley 9/2001 del Suelo de la CAM
- El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid
- El Plan Especial para el desarrollo del Sureste de Madrid (PEISEM)

La vigente legislación urbanística autonómica establece determinadas condiciones de compatibilidad de la ordenación, en relación con la edificabilidad homogeneizada (aprovechamiento según la terminología del PG), e impone un nuevo régimen de estándares urbanísticos de cesión (Redes públicas), cuyo cumplimiento se justifica en la Memoria de este Plan Parcial, por lo que cabe afirmar que, en lo relativo a la ley 9/2001 de la CAM, la ordenación contenida en el presente Plan Parcial es plenamente compatible.

En relación con el Plan general de Madrid, en la Memoria del Plan Parcial se desarrollan ampliamente los criterios y resultados de la ordenación establecida en el P.P., según los cuales se infiere que la solución adoptada cumple con las finalidades previstas, resultando coherente con las previsiones y ajustada a los parámetros específicos de desarrollo que, al respecto, se contienen en el P.G.

En cuanto al Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid, el conjunto de actuaciones referentes a infraestructuras imputadas por el PEISEM al sector El Cañaveral, se asume en su práctica totalidad, por lo que, en relación con el Plan Especial, las determinaciones del presente documento resultan compatibles.

#### **ART. 4.6. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS / EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.**

1) Edificabilidad / Aprovechamiento / Techo edificable.

Se entiende por edificabilidad, o superficie edificable, la definida en el Art. 6.5.6 del Texto del Plan General.

La forma de adjudicación de la edificabilidad efectuada en el Plan Parcial es, con carácter general, la asignación de una cantidad concreta de m<sup>2</sup> construibles de los usos cualificados, a cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, que adquiere el carácter de techo edificable de la manzana.

El techo edificable será el específicamente indicado para cada manzana en el Cuadro Resumen General de Edificabilidad y Aprovechamiento que se incorpora en el plano PO.4 de la documentación gráfica y en la Memoria de este Plan Parcial.

Y el que se establece para las manzanas edificables en que queda desagregada la Zona MCS en la nueva ordenación de la centralidad contenida en la presente Modificación de Plan Parcial, que se refleja en el **ANEXO 1 - ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA MCS-PARQUE CENTRAL** incorporado al texto de Ordenanzas del Plan Parcial.

La edificabilidad asignada a cada manzana (m<sup>2</sup> construibles reales), tiene una correspondencia directa con el aprovechamiento otorgado (m<sup>2</sup>. homogeneizados, referidos al uso predominante que, para el Sector UZP.2.01, es el Residencial en su categoría de Vivienda Libre).

2) Condiciones de Edificación / Volumen.

Las condiciones de volumen, que determinan la materialización de las superficies edificables permitidas, quedan establecidas por aplicación de las condiciones de Edificación de la Ordenanza Gráfica y las Ordenanzas Particulares de Zona en el Cap. 5 de este texto de Normativa.

3) Altura.

De acuerdo con la regulación establecida al respecto en el vigente Plan General (Art. 6.6.9), la altura de la edificación puede definirse mediante:

- Número máximo de plantas sobre rasante.
- Altura máxima de cornisa.
- Altura de coronación del edificio.
- Altura máxima total del edificio.

Para determinados ámbitos, y con objeto de garantizar la homogeneidad de alturas de las edificaciones que configuran los frentes de calle de ciertas vías de especial significación en el conjunto de la ordenación del sector, puede establecerse un régimen de alturas obligatorio.

Cuando el cómputo de la altura se define por el número de plantas, se tendrá en cuenta que computan como tales:

- a) La planta baja (incluso cuando se trata de plantas porticadas).
- b) Las plantas de piso.

No se consideran como plantas, a efectos de cómputo de alturas, las plantas situadas bajo rasante, los áticos y los pabellones bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima permitida para las edificaciones (cuando se fije por altura de cornisa o de coronación), podrán permitirse las construcciones autorizadas con carácter general en el Art. 6.6.11 de la Normativa del P.G., y con las condiciones señaladas en el mismo artículo. Todo ello sin perjuicio de la preceptividad de respetar el límite de alturas derivado del régimen legal de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid – Barajas, régimen al que en todo caso, por imperativo legal, quedan subordinadas las alturas de todas las construcciones que puedan efectuarse en el ámbito del sector “El Cañaveral” (tal como se refleja en el Art. 4.9 de este Texto de Ordenanzas).

4) Cómputo de superficies.

A efectos del cómputo de la superficie edificada total, tal como la define el Art. 6.5.4 del P.G. se aplicarán los criterios establecidos para el cálculo de la "superficie edificada por planta" contenidos en el Art.6.5.3 del Texto de Normativa del P.G. o modificación que, en su caso, le sustituya.

**ART. 4.7. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA RELATIVAS A REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

1) Tipologías según clasificación del P.G. de Madrid.

Según la clasificación establecida en el vigente P.G. (Art. 7.10.3), en las áreas calificadas para reservas de Equipamiento, integradas en las Redes Públicas de Equipamiento Social (según establece la vigente legislación autonómica), en la ordenación del P.P, se contempla la existencia de dos tipologías:

- a) Equipamiento Básico.
- b) Equipamiento Singular

En ambos casos la definición tiene el mismo alcance que la establecida con carácter general en el P.G., y en la medida en que se trata de terrenos incorporados a las redes públicas, son espacios de cesión obligatoria y gratuita, de Titularidad Pública.

Las parcelas de equipamiento se identifican en el plano de zonificación de la documentación gráfica de este P.P., con la letra “E” (equipamiento), precedida de las siglas RG, o RL, según se trate de parcelas integradas en la Red General (RG), o de terrenos adscritos a la red Local (RL).

La obligación de los planeamientos de desarrollo, derivada del texto de la propia ley, se limita a identificar los elementos integrantes de las diferentes redes (y en concreto la de equipamientos), sin que, hasta el momento, sea preceptiva la adscripción de los terrenos de cesión a alguno de los usos pormenorizados dotacionales o de equipamiento establecidos en el planeamiento general.

Corresponde al Ayuntamiento de Madrid la adscripción concreta de estos terrenos a cualquiera de los usos y categorías establecidos en el PGOUM, en función de las necesidades a satisfacer.

2) Condiciones de parcelación

Con carácter general, según las diferentes tipologías a que son susceptibles de adscribirse las diferentes parcelas de equipamiento reservadas, la parcela mínima será, en cada caso, la establecida en el Art. 7.9.5y 7.10.5 de texto de Normativa del Plan General de Madrid.

3) Regulación de la edificabilidad y la edificación

Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en cada una de las Zonas de Ordenanza relativas a usos pormenorizados de equipamiento, en el siguiente capítulo de este texto de Normativa y Ordenanzas, serán de aplicación, con carácter común a todas las zonas, las siguientes determinaciones:

3.1. Edificabilidad:

La edificabilidad se regula de forma genérica para cada una de las zonas de Ordenanza que se establecen en este texto de Normativa.

No obstante lo anterior, atendiendo a que se trata de dotaciones de titularidad pública, esta edificabilidad genérica podrá ser ampliada hasta el doble de la asignada en cada zona de Ordenanza con un límite absoluto de 1,40 m<sup>2</sup>.c/ m<sup>2</sup>.s, cuando las características de la instalación lo exijan, siempre que este extremo quede suficientemente justificado en el oportuno Proyecto Técnico basado en la normativa sectorial aplicable.

De este régimen general se exceptúa la parcela de equipamiento localizada en la zona central del Sector (SC ES 1), cuya edificabilidad queda fijada en 15.000 m<sup>2</sup>. de techo edificable.

3.2. Condiciones de edificación:

Con carácter general, se establece:

- Altura libre mínima pisos..... 3 m.

La tipología edificatoria es de edificación exenta, y dada la singularidad y el amplio espectro de usos y situaciones posibles no se fijan condiciones de retranqueo, permitiéndose instalaciones con frente de fachada coincidente con la alineación oficial.

En cada caso, y según los equipamientos y/o dotaciones concretas que se asignen, serán de aplicación las condiciones particulares específicas contenidas en las normativas sectoriales aplicables en cada caso.

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las Ordenanzas de este Plan Parcial, se aplicarán, subsidiariamente, las condiciones establecidas para la Zona 5 Grado 3º del Plan General de Madrid (Cap. 8.5. del Texto de ordenanzas del P.G.).

3.3. Condiciones de composición y estética:

La ordenación de volúmenes es totalmente libre, permitiéndose todo tipo de materiales sin más limitación que el debido respeto a la calidad del entorno.

4) Condiciones de uso

El uso Garaje aparcamiento es compatible y tiene carácter asociado o autorizable a todos los usos de equipamiento considerados en el presente Texto de Ordenanzas.

En cada equipamiento que, en desarrollo de las previsiones del planeamiento, se realice, será obligatoria la previsión de espacios destinados a este uso en el interior de las propias parcelas, en superficie suficiente para cumplir el estándar de número de plazas exigido en el Anexo del Capítulo 7.5 del Texto de Normativa y Ordenanzas del P.G. de Madrid.

En ningún caso la dotación de plazas de aparcamiento podrá ser inferior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificables de cualquier uso.

#### **ART. 4.8 CARACTER NORMATIVO DEL PLANO DE ORDENACION GENERAL Y DE LAS FICHAS DE LA (ORDENANZA GRAFICA) QUE LO DESARROLLAN PARA LAS MANZANAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA.**

##### 1). Objetivos de la ordenación

El presente Plan Parcial ha organizado la retícula de manzanas residenciales en función de una ordenación de la edificación concreta, donde una serie de ejes de referencia determinan la posición de los edificios en relación con la jerarquía del viario público, y la distribución de usos residenciales y terciarios.

La necesaria flexibilidad que debe presidir la aplicación de unas ordenanzas particulares debe ser por lo tanto compatible con el mantenimiento de ciertas alineaciones, áreas de movimiento y ejes de posición de la edificación, que garantice la consecución de los criterios generales de la ordenación, descritos en la Memoria del Plan.

Las ordenanzas prevén distintos mecanismos jurídico-urbanísticos, para la intervención de los diferentes agentes sociales en el proceso edificatorio que culmina la ejecución del Plan. En función del tipo de parámetros que se deseen modificar, la dificultad de dichos mecanismos - medida en relación con el trámite de Licencia directa - crecerá a medida que las propuestas de variación de la edificación se alejen de la ordenación que se refleja en el Plano de Ordenación General.

##### 2). Rango de la ordenación: definiciones

###### a) Ordenación de la edificación "vinculante".

En el plano PO.4 de la documentación gráfica, se diferencia la edificación que se denomina "vinculante" de la edificación llamada "normativa", conceptos cuya definición y alcance se realiza en el Cáp. 2 de las ordenanzas.

Los parámetros establecidos para la edificación vinculante son los siguientes:

Alineación obligatoria

Ejes de posición.

Áreas de movimiento.

Alturas máximas u obligatorias.

La alteración de cualquiera de dichos parámetros supondrá la Modificación Puntual del Plan Parcial o la tramitación de un Plan Especial, indistintamente.

El ámbito mínimo para dicha modificación será la manzana, pudiendo ser objeto de la misma la alteración de los parámetros vinculantes para uno o varios edificios

A efectos de aplicación de la Ordenanza Gráfica, se definen los Ejes de Posición como aquellos ejes cuya situación relativa, respecto de las alineaciones oficiales, se señala mediante cotas en las fichas correspondientes.

Con objeto de facilitar los posibles reajustes, las manzanas se

dimensionan mediante distancias modulares ( $M = 6m.$ ), en previsión de que las medidas reales de las mismas pudieran diferir de las del Plan una vez efectuado el replanteo general de la urbanización.

En la Ordenanza Gráfica se diferencian, tanto para los ejes de posición como para las áreas de movimiento, cotas vinculantes, fijas o principales, de las cotas indicativas (o derivadas).

b) Ordenación de la edificación "Normativa".

Los parámetros establecidos en las fichas de la Ordenanza Gráfica son:

Alineación obligatoria (en su caso).

Áreas de movimiento.

Alturas máximas.

La alteración de cualquiera de dichos parámetros supondrá la obligación de tramitar la aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, respetando en todo caso el límite de alturas establecido con carácter de máximo y, en su caso, los parámetros de la edificación vinculante que pueda existir en el ámbito de la manzana.

Para la modificación de la edificación normativa se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ordenanza particular (genérica) de Zona que, se establecen en el Cap. 5, y que en este caso sustituyen a la Ordenanza Gráfica propuesta en las FOG.

Si, por el contrario, se respetaran las condiciones establecidas en la ordenanza Gráfica, podrá obtenerse la licencia de edificación de forma directa a través del preceptivo Proyecto Técnico, sin necesidad de Estudio de Detalle.

c) Situaciones posibles.

En el plano PO.4 de Ordenación General pueden darse las siguientes situaciones, resumiendo las posibilidades de alteración de los parámetros que, para la edificación normativa y/o vinculante, se establecen en las FOG para las manzanas de uso residencial:

Situaciones	Consecuencia de la alteración de parámetros
Edificación vinculante exclusiva en manzana	Modificación Plan Parcial o Plan Especial
Edificación normativa exclusiva en manzana	Estudio de Detalle
Edificación vinculante y normativa coexistentes en la manzana.	Modificación Puntual Plan Parcial o Plan Especial si se altera la edificación vinculante Estudio de Detalle si sólo se altera la edificación normativa.

d) Distribución de la edificabilidad.

El techo edificable asignado a cada manzana en el plano PO.4 de la documentación gráfica y en la Memoria de este PP, constituye un parámetro vinculante en todos los casos, salvo que se tramite una modificación puntual del Plan Parcial, que incluya una redistribución

de aprovechamientos entre varias o todas las manzanas incluidas en el ámbito de la modificación.

Cuando se opte por la vía del Estudio de Detalle, éste podrá redistribuir libremente el techo edificable adjudicado a la manzana entre los distintos volúmenes que se deriven de la ordenación propuesta por él, siempre y cuando no exista en la manzana edificación vinculante; pues en este caso deberá respetarse la edificabilidad parcial asignada para aquella en la Ficha de la manzana correspondiente, pudiendo redistribuirse solamente la edificabilidad asignada a la edificación normativa.

Cuando se opte por la vía de la Licencia directa, respetando la ordenación adjudicada a cada manzana (tanto vinculante como normativa), la distribución del techo edificable de la manzana se ajustará a la asignación parcial de edificabilidad que se establece por usos y tipologías en el cuadro que, a tal efecto, se incluye en las Fichas de Ordenanza Gráfica. (FOG)

De acuerdo con los criterios reflejados en el apdo. 1) del presente artículo, se prima además esta opción, admitiendo una variación de +/- 10% sobre la edificabilidad asignada a cada volumen en el citado cuadro, permitiendo en consecuencia cierto margen para el trasvase de aprovechamientos entre las distintas edificaciones previstas en el plano de Ordenación General (PO.3), con las siguientes condiciones:

- 1) Que se trate de actuaciones unitarias sobre la totalidad de la manzana.
- 2) Que se trate de edificabilidad correspondiente al mismo uso cualificado.
- 3) Que no supere la altura máxima fijada para la misma tipología de edificio (bloque o torre), para la edificación vinculante existente en la manzana.
- 4) Que se trate de la misma finca registral.
- 5) En ningún caso podrá aumentarse el techo edificable asignado a la manzana.

#### **ART.4.9 SUBORDINACION DE LAS EDIFICACIONES EN TODO EL AMBITO DEL SECTOR AL REGIMEN DE SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO DE MADRID BARAJAS.**

Todas las edificaciones y elementos fijos de construcción (antenas, postes, remates de instalaciones, etc.), o cualquier añadido sobre tales construcciones, instalaciones o plantaciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), que puedan disponerse en el ámbito del Sector UZP – 2.01 “El Cañaveral”, deberán respetar los límites de altura establecido en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto los actualmente vigentes, como los que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid – Barajas. (aprobado el 19 de Noviembre de 1999, BOE de 16 de Diciembre) .

A estos efectos, al encontrarse la totalidad de los terrenos del sector incluidos en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y según lo establecido en, los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023 y disposiciones concordantes, la construcción de cualquier edificio en el marco de ordenación del Plan Parcial requerirá Informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Así mismo, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la

construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

## **CAPITULO 5 ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

### **ART. 5.1. CONDICIONES DE APLICACION DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

#### 1) Definición y criterios generales

Son las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones para poder materializar el aprovechamiento concedido por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, concretado a través del presente Plan Parcial, de las modificaciones realizadas sobre él y de las que eventualmente puedan realizarse a futuro, como instrumento de desarrollo de aquél.

Las condiciones se establecen:

- a) En el plano de ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO (PO.2), debiendo ajustarse a la distribución genérica de usos que realiza el Plan Parcial para las diferentes parcelas con aprovechamiento.
- b) En el plano de ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PO.3), donde se establecen las áreas homogéneas a efectos de la aplicación de las ordenanzas particulares correspondientes.
- c) En el plano de ORDENACION GENERAL: ALINEACIONES ALTURAS Y APROVECHAMIENTO (PO.4), donde se establecen las condiciones vinculantes respecto a la posición de las edificaciones (áreas de movimiento y alineaciones), así como la edificabilidad máxima asignada a la totalidad de las manzanas, con la distribución de la misma entre los diferentes usos cualificados asignados por el Plan Parcial.
- d) En el Anexo FICHAS PARA APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL (FOG), donde se establece la ORDENANZA GRAFICA que se deriva del plano de Ordenación General, pormenorizando las condiciones aplicables para cada manzana, así como la distribución de aprovechamiento lucrativo - cuando proceda- que se asigna a cada uno de los volúmenes que se reflejan en el citado plano de Ordenación General.
- e) En los planos específicos de la ordenación de la Centralidad del Sector, zona urbanística MCS-PC y en el ANEXO I ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA MCS- PARQUE CENTRAL de estas ordenanzas.

### **ART. 5.2 ORDENANZA GRAFICA (FOG) / APLICACION.**

Está constituida por la colección de FICHAS PARA APLICACION DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA A LAS MANZANAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA, y su contenido representa una síntesis de las determinaciones aplicables a cada una de las manzanas que albergan los usos residenciales del Sector, con un nivel de definición equivalente al de la figura del Estudio de Detalle.

Las determinaciones gráficas que se incluyen en esta ordenanza se diferencian en:

Determinaciones de Ordenación VINCULANTE

Determinaciones de Ordenación NORMATIVA

El alcance y contenido de estos conceptos es el que se define en el Cap. 2 de este Texto de Normativa.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza Gráfica es el conjunto de las manzanas lucrativas localizadas en el área residencial del Sector, identificadas

en el plano de Zonificación de la Ordenación del P.P. con las siglas RM (en sus categorías 1,2 y3), y OE.

a) Condiciones para su aplicación.

Los siguientes parámetros serán de aplicación cuando se opte por mantener la edificación vinculante y/o normativa que dará lugar -salvo modificación de esta última- a la obtención de Licencia Directa.

b) Subsidiariedad.

En el caso de que por cualquier razón los parámetros definidos gráficamente en las FICHAS PARA APLICACION DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES sean insuficientes para el desarrollo de la ordenación se aplicarán de forma subsidiaria los parámetros definidos en la Ordenanza correspondiente del Cáp. 5 de este Texto de Normativa.

c) Carácter vinculante / indicativo de los parámetros.

c.1) De acuerdo con las definiciones establecidas en el apdo. 2 a) del Art. 4.8, son vinculantes:

La alineación obligatoria, es decir la cota o distancia desde la fachada de la edificación hasta la alineación oficial (exterior).

Los ejes de posición del sólido capaz fijado al menos por dos cotas fijas.

Las áreas de movimiento, que constituyen la dimensión máxima de superficie ocupable por la edificación, fijadas mediante al menos dos cotas y los retranqueos a los linderos de la manzana. La superficie realmente ocupada podrá ser inferior a la señalada para el área de movimiento, pero **los vuelos y salientes de la fachada se entienden también inscritos en aquella**, salvo en las fachadas que den frente a vía pública, en que podrán disponerse estos elementos con las condiciones reguladas en el Art. 6.6.19 de la normativa del PG.

Las alturas máximas de edificación, fijadas en un cuadro específico de la Ficha para cada edificio de la manzana objeto de ordenación. Estas alturas también figuran en el plano PO.4 de Ordenación.

En caso de contradicción, prevalecerán las alturas señaladas en la Ficha correspondiente. A estos efectos se define el siguiente código de alturas:

(B) Planta baja con uso posible de vivienda (puede dejarse exenta).

(Nº) Número de plantas de piso por encima de la planta baja.

Atico (posible, pero no obligatorio), en todas las situaciones

Techo edificable.

Se aplica lo señalado en el Apdo. 2 d) del artículo 4.8, sobre la distribución de la edificabilidad. La superficie edificable lucrativa homogeneizada (aprovechamiento), definido en las Fichas para cada manzana es vinculante y no puede variarse en ningún caso, tanto por aplicación de la Ordenanza Gráfica, como de la genérica mediante Estudio de Detalle.

**RESULTA VINCULANTE, EN TODO CASO, LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (PO Y PT).**

No son parámetros vinculantes:

La superficie de la manzana y las dimensiones modulares. Es responsabilidad del Proyecto de Urbanización ajustarse a las dimensiones previstas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Por lo tanto, si existieran diferencias entre las dimensiones totales de las manzanas señaladas en las fichas y en el plano PO.6 (REPLANTEO MODULAR DE LA ORDENACION), seguirán siendo vinculantes las cotas que definen las áreas de movimiento y los ejes de posición, pudiendo reajustarse el resto de las dimensiones para absorber los eventuales desfases de dimensión.

El número de viviendas, que puede señalarse, o no, para cada manzana, con carácter indicativo.

Las dimensiones de los edificios, que se señalan con una trama rayada en las fichas y en el plano PO.4 de Ordenación, y que obedecen a un criterio indicativo sobre la ordenación de volúmenes o imagen final propuesta.

d) Aplicación a las diferentes categorías establecidas

La aplicación de las condiciones y parámetros de la Ordenanza Gráfica a las distintas categorías necesita una serie de aclaraciones que deben ayudar al desarrollo de los Proyectos de edificación correspondientes:

d1) Categoría edificación en Torre (RM1).- (La ordenación de la edificación es siempre vinculante). El proyecto deberá respetar los ejes de posición que son comunes a todas las torres de la manzana.

Salvo determinación expresa en la Ficha en sentido contrario, para esta categoría se fijan áreas de movimiento diferentes para la planta baja y para el resto de la edificación.

d2) Categoría edificación en bloque (RM2). En las manzanas en que se aplica esta Ordenanza coexisten edificaciones de ordenación "Vinculante" y "Normativa".

Además de los ejes de posición y las áreas de movimiento, se aplican para la edificación vinculante las alineaciones obligatorias, que tienen prevalencia -en caso de contradicción- con las cotas que predeterminan las áreas de movimiento.

Para la edificación "Normativa" tanto para los bloques alineados a calle como para los bloques interiores, no se establecen ejes de posición, quedando definidas sus posiciones por las alineaciones obligatorias, en su caso, y las áreas de movimiento.

d3) Categoría Edificación Combinada Torre-Bloque (RM3)

La edificación siempre es de ordenación vinculante.

En este caso, los Proyectos tratarán de resaltar la conexión que a través de los ejes de posición se establece en la Ordenanza Gráfica, respetando la relación jerárquica con la edificación circundante.

Las superficies en planta finalmente ocupadas por la edificación podrán no coincidir en sus alineaciones, pero debe coincidir el eje de posición común a las áreas de movimiento con el eje de simetría de las fachadas enfrentadas.

### **Art. 5.3. ZONA RESIDENCIAL MIXTA (RM)**

1) DEFINICION DE ZONA: ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Comprende el conjunto de espacios destinados a albergar los usos residenciales en la

categoría de "Vivienda colectiva" y "Residencia comunitaria", tal como se definen en el Art. 7.3.1. de la Normativa del P.G.

La tipología edificatoria prevista es la de edificación aislada en bloque y/o torre exentos.

Pertenecen a esta zona de Ordenanza las áreas (manzanas), grafiadas con las siglas RM en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Para algunas de las manzanas de esta Zona urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen dos usos cualificados que son respectivamente los siguientes:

- a) Uso cualificado principal: Residencial en vivienda colectiva. Existe en todas las manzanas identificadas con las siglas RM y comprende una proporción mayoritaria, o la totalidad, de la superficie edificable asignada a la manzana.
- b) Uso cualificado secundario: Terciario de Proximidad (TP), tal y como se define en el Capítulo 2 de este Texto de Ordenanzas. Su proporción es minoritaria en las manzanas en que existe, y su localización queda restringida a aquellos bloques a los que se asigna específicamente edificabilidad para este uso en la colección de fichas de Ordenanza gráfica de este Plan Parcial.

## 2) CATEGORÍAS / SUBZONAS.

Dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza se distinguen tres categorías en función de la tipología de las edificaciones previstas para albergar los usos permitidos, y que son respectivamente las siguientes:

- i) Edificación en Torre (RM1)
- ii) Edificación en bloque (RM2)
- iii) Edificación combinada (torre/bloque) (RM3)

Se identifican gráficamente en el Plano PO.3 de Zonificación de Ordenanzas del Plan Parcial, añadiendo a las siglas de zona el dígito indicativo del nivel (1, 2 y 3 respectivamente para cada una de las categorías).

Dentro de esta área homogénea se diferencian los tres tipos de régimen de vivienda previstos en el ámbito del sector según su condición de viviendas libres (VL), o protegidas (PT y PO), según se refleja en el Plano PO-6 (Distribución de Usos residenciales. Asignación de vivienda protegida)

## 3) COMPLEMENTARIEDAD Y SUBSIDIARIEDAD / PREVALENCIA DE LA ORDENANZA GRAFICA

La ordenación de las manzanas destinadas a usos residenciales se realiza de forma pormenorizada (equivalente al nivel de Estudio de Detalle), en la Colección de Fichas de manzanas que constituye una ordenanza gráfica de aplicación directa.

En este sentido, la presente Ordenanza de zona adquiere carácter complementario a las determinaciones de las (FOG), que según la jerarquía establecida para los diferentes documentos del Plan Parcial, tienen prevalencia sobre las determinaciones que se establecen en este Artículo. En aquellos aspectos no suficientemente desarrollados en las FOG, se aplican las determinaciones que se establecen a continuación, y subsidiariamente las determinaciones del P.G. en los aspectos no regulados expresamente en este Artículo.

Las determinaciones de la ordenanza gráfica (FOG), relativas a tipologías de edificación abierta para vivienda colectiva, son de carácter "Vinculante" y "Normativo", con el alcance que para estos tipos de determinaciones se define, de forma general, en el Capítulo 2 de este texto Normativo.

**4) CONDICIONES DE PARCELACION**

- Parcela Mínima: (RM1) .....500 m2.  
(RM2)..... 1.000 m2.  
(RM3) .....500 m2. (torres)  
1.000 m2. (bloques)
- Frente mínimo parcela: 20 m. (Todas las categorías)

Con carácter común a las tres categorías se establecen las siguientes condiciones:

- a) La forma de las parcelas permitirá la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.
- b) No se autorizarán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida, salvo para la dotación de usos infraestructurales necesarios para servicio del sector, eventualmente incorporables a la red local de infraestructuras.
- c) Las parcelaciones o reparcelaciones que puedan efectuarse sobre las manzanas delimitadas que, a efectos de segregación, tienen el carácter de unidades parcelables, deberán respetar, en todo caso, el techo edificable adjudicado a cada uno de los bloques y/o torres de la manzana en la correspondiente ficha de la Ordenanza Gráfica del Plan Parcial.

**5) CONDICIONES DE USO**

Con carácter común a las tres categorías (RM1, RM2 y RM3), se establece el siguiente régimen de usos:

- Usos cualificados: Principal - RESIDENCIAL (Vivienda colectiva)  
Secundario - TERCIARIO DE PROXIMIDAD (\*)

(\*) Según la definición y condiciones que se establecen en el Art. 2.10 de este Texto de Normativa Urbanística.

**5.1 Usos Compatibles:****5.1.1 En relación con el uso cualificado principal RESIDENCIAL EN VIVIENDA COLECTIVA**

Usos complementarios y asociados: En los porcentajes permitidos en el PG y restringida su localización a plantas baja e inferiores a la baja.

- Residencia comunitaria.
- Terciario oficina. (1)
- Otros servicios terciarios. (2)
- Garaje aparcamiento.

(1) La categoría "Despacho profesional doméstico" es plenamente compatible con todas las situaciones. Las Oficinas no incluidas en el apartado c.i) del Art. 7.6.1 del PG resultan compatibles solamente en planta baja y/o 1ª, y nunca sobre plantas destinadas a vivienda.

(2) Restringido a plantas Baja y/o 1ª, y nunca sobre plantas destinadas a vivienda), con las limitaciones que, en su caso, deriven de las normativas sectoriales aplicables.

**Usos alternativos**

- Residencia comunitaria (en edificio)

exclusivo).

- Terciario Hospedaje (en edificio (1) exclusivo).
- Terciario Oficina (en edificio (1) exclusivo).
- Dotacional público o privado (en edificio exclusivo)

(1) Solo para las manzanas o bloques adscritos a Vivienda Libre (VL).

5.1.2 En relación con el uso cualificado secundario Terciario de Proximidad

Usos asociados: Los usos asociados quedan sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM:

Usos complementarios:

Se podrán instalar los siguientes usos en cualquier porcentaje sobre la edificabilidad total asignada:

Residencial:

- Accesos peatonales a las zonas comunes de las viviendas, incluyendo, en su caso, instalaciones de seguridad, portería, cuartos de contadores, basuras o instalaciones.
- Zonas comunitarias incluidas en el Art. 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PG.

Industrial :

- En la clase servicios empresariales.

Dotacional: Público o privado.

6) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

El techo edificable será, para cada volumen de edificación previsto, el establecido en la Ficha de Ordenanza Gráfica correspondiente a la manzana en que está situado, sin perjuicio de los márgenes de tolerancia en la redistribución de edificabilidades que, para las edificaciones normativas y en actuaciones unitarias sobre la totalidad de la manzana, se establecen en el Art. 4.8.2 d) del Texto de Ordenanzas.

Las edificabilidades asignadas a Terciario de Proximidad (TP), deberán materializarse en los bloques que tienen específicamente asignado este uso, con independencia del régimen de usos compatible en el resto de la manzana.

Para la subzona RM3 (edificación combinada de torres y bloques), los parámetros de aplicación serán los correspondientes a (RM1) para volúmenes de edificación en torre y (RM2) para las edificaciones en bloque lineal.

Para las categorías 1 y 2 (subzonas RM1 y RM2) se establecen las siguientes condiciones de edificación:

a) Alturas.

El número máximo de plantas autorizado es el que se refleja de forma pormenorizada para cada uno de los bloques de edificación previstos en la ficha de Ordenanza Gráfica correspondiente a cada una de las manzanas. De forma general las alturas permitidas son:

Subzona RM1 : B+9  
 Subzona RM2 : B+6

Se autoriza la disposición de ático en todo el ámbito de esta zona de ordenanza sin que, en ningún caso, el ático tenga la consideración de planta,

incluyéndose su superficie a efectos del cómputo de la edificabilidad.

Las fachadas exteriores del ático orientadas a vía pública o espacio público deberán separarse al menos 3 m. del plano de la fachada exterior de la última planta autorizada, pudiendo el resto de los frentes del ático coincidir con los planos exteriores de fachada del edificio, en los supuestos contemplados en el Art. 6.6.15.8 del texto de Normativa del PG.

La altura máxima en metros, medida a la línea de cornisa del edificio, será el resultado de multiplicar por 3,2 el número máximo de plantas autorizado.

La cota de origen y referencia de alturas será la de nivelación de planta baja, que deberá situarse:

- 1) En los bloques con uso autorizado TP en más/menos 50 centímetros respecto a la rasante de la acera medida en el punto medio del lindero frontal.
- 2) En el resto de las edificaciones de acuerdo con los criterios y determinaciones del Art.6.6.15 PG.

La altura mínima de piso en plantas sobre rasante será de 285 cm. en plantas superiores a la baja y de 310 cm. en planta baja; salvo que se dispongan viviendas en planta baja, en cuyo caso se podrá reducir la altura de piso hasta 285 cm.

El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares de los edificios (chimeneas, maquinaria, antenas, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.

b) Posición de la edificación. Condiciones de retranqueo.

La edificación sobre rasante deberá localizarse dentro de las áreas de movimiento definidas en las fichas de las manzanas de la ordenanza gráfica de este Plan Parcial, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad de las mencionadas áreas de movimiento.

En las áreas o bloques que tengan específicamente asignada edificabilidad para el uso TP (Terciario de Proximidad), podrá compatibilizarse el límite del área de movimiento con la alineación oficial, en plantas baja y 1ª, en actuaciones que se resuelvan mediante soportal, configurando un frente continuo de calle.

El régimen de retranqueos y de separación de edificios que se establece a continuación, se aplica a las plantas superiores a la 1ª (siendo H la altura de cornisa en m.)

- Separación a eje de calle ..... 2H/5 (mínimo 9m.)
- Separación a linderos privados..... 2H/5 (mínimo 5m.) (1)

- (1) Se exceptúan de este régimen general los linderos que queden incluidos dentro en las áreas de movimiento establecidas en la ordenanza gráfica del PP, a los que preceptivamente deberá adosarse la edificación que, para estos supuestos, adopta la tipología de edificación entre medianeras. Las soluciones de edificación atenderán a que el volumen resultante presente unos frentes de fachada continuos, no pudiendo quedar vistas medianerías o cerramientos sin revestir.

Las plantas baja y 1ª son susceptibles de constituirse en zócalos de los edificios, a modo de basamento, quedando el régimen de separación entre ellos definido por la separación entre las áreas de movimiento definidas en las fichas de Ordenanza Gráfica.

En el ámbito de la manzana, los edificios mantendrán una separación de 4H/5, con un mínimo de 6 m.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte del régimen general establecido, manteniendo el mínimo absoluto, en los supuestos contemplados en el Art.8.5.6-5. b), 5c) y 5d) del PG.

Será de aplicación lo establecido en el Art. 8.5.6.-5e) del P.G.

c) Ocupación.

La superficie total ocupada por edificación no podrá superar:

c1) En plantas sobre rasante: La suma de las superficies de las áreas de movimiento delimitadas en la manzana.

c2) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de las parcelas.

Las soluciones constructivas que se adopten permitirán el ajardinamiento de los espacios libres, en proporción igual o superior al 50% de la superficie de la manzana.

d) Espacio libre interior.

Será de aplicación lo establecido en los Artículos 8 y 9 del Reglamento de Prevención de Incendios de la CAM en cuanto a condiciones de garantía de acceso a estos espacios.

e) Salientes y vuelos.

Se permite el vuelo de cornisas, aleros y cuerpos de edificación respecto el plano de fachada, sin más limitación que la de mantenerse dentro del área de movimiento establecida para cada volumen edificable, salvo en los frentes de fachada a vía pública en los que se admiten vuelos y salientes con las condiciones reguladas en los Artículo 8.5.13 y 6.6.19 del texto de Ordenanzas del PG.

En la subzona RM1 el área de movimiento, a efectos de cuerpos de edificación volados, es la definida para plantas baja y 1ª. Las cornisas y aleros podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1,00 m.

7) CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES.

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar las siguientes dimensiones:

En RM1..... -30 P. Baja y 1ª  
.. m.....

-22 m..... P. Superiores a 1ª

En RM2 -80 m..... en todas las  
..... plantas

En RM3 ..... - Las establecidas para cada tipo de edificación en RM1 y RM 2.

Podrán variarse las dimensiones fijadas, mediante Estudio de Detalle.

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de racionalidad, funcionalidad, adecuación al entorno urbano y sostenibilidad.

Los frentes de parcela no edificados estarán convenientemente urbanizados y/o ajardinados.

Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación con la alineación

oficial no tendrá solución de continuidad con la rasante de la acera. Se exceptúan de esta regla las plantas bajas libres porticadas bajo edificios residenciales.

En los bloques con edificabilidad asignada para el uso Terciario de Proximidad, el cerramiento exterior de las parcelas podrá:

- 1) No existir, integrándose la banda de separación a la alineación oficial en las aceras o espacios libres colindantes en cuanto a rasantes y tratamientos de pavimentación y/o jardinería.

Estar constituido por muros, setos vegetales o vallas con una altura máxima de 1 metro, y provistos de las aperturas necesarias a efectos de facilitar la necesaria permeabilidad para los usos habilitados en planta baja.

- 8) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificados computables de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

- 9) CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

En la subzona RM-2, en aquellas manzanas en las que específicamente se refleja en la Ordenanza gráfica la existencia de un espacio libre interior, y mientras no se redacte un Estudio de Detalle que modifique la ordenación de volúmenes establecida, deberá respetarse el uso mancomunado privado de estos espacios, con independencia de que su titularidad pueda adscribirse a una o varias parcelas privativas.

Para ello, el proyecto de Reparcelación que preceptivamente debe redactarse, deberá incluir la constitución de las oportunas servidumbres de paso sobre las parcelas en las que se incluyan los terrenos afectados. Asimismo, será preceptiva la creación de una mancomunidad de mantenimiento entre todas las parcelas afectadas para la conservación de estos espacios.

El Proyecto de Urbanización del sector incluirá una solución constructiva de pavimentación y tratamiento para estas vías (que tendrán carácter de viario de coexistencia), con definición expresa de los materiales, tipo de luminarias y elementos de amueblamiento urbano, que será vinculante para los diferentes proyectos parciales en los que se concretará la ejecución de estas calles en los supuestos de ejecución no unitaria de estos espacios.

En el supuesto de ejecución unitaria de los espacios mancomunados en el ámbito de la manzana, podrán adoptarse soluciones distintas a la tipo.

Serán de aplicación las condiciones de las viviendas establecidas en la SECCION PRIMERA del Capítulo 7.3. del Texto de Ordenanzas del P.G. de Madrid.

#### **ART. 5.4 ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA EXCLUSIVA (RE)**

- 1) DEFINICION DE LA ZONA.

Comprende el conjunto de espacios destinados a albergar de forma exclusiva los usos residenciales en baja densidad, en la categoría de "Vivienda unifamiliar" tal como se define en el Art. 7.3.1. de la Normativa del P.G.

La tipología edificatoria prevista es la de edificación Adosada en Hilera, admitiéndose soluciones de vivienda pareada u otros tipos de agrupaciones para vivienda unifamiliar (viviendas con patio, en manzana semicompacta etc.)

Pertenece a esta zona de Ordenanza las áreas identificadas con las siglas RE en la

documentación gráfica de este Plan Parcial.

En aquellos aspectos no específicamente regulados en el presente artículo, será de aplicación lo establecido para el Grado 4º en el Capítulo 8.8. (Condiciones particulares de la edificación en vivienda unifamiliar), en el texto de Normas urbanísticas del PG (con excepción de la edificabilidad).

2) CONDICIONES DE PARCELACION

Parcela Mínima ..... 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo parcela ..... 5 m.

La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de 5 m. de diámetro, y la proporción entre fondo y frente de parcela no podrá superar la relación de 5 a 1.

Será de aplicación el régimen especial de vivienda unifamiliar regulado en el Art. 7.3.1 del Texto de Ordenanzas del PGOUM.

Para los supuestos del párrafo anterior, el espacio común tendrá la consideración de espacio libre y podrá ser destinado a jardines y/o instalaciones deportivas (piscinas, canchas, etc.), no pudiendo resolverse a su costa, y en superficie, la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado enteramente bajo rasante por una planta destinada a garaje e instalaciones de servicio de las edificaciones.

3) CONDICIONES DE USO

4.1) Uso cualificado : RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR

4.2) Usos complementarios y asociados : En los porcentajes permitidos en el PG y restringida su localización a plantas baja e inferiores a la baja.

- Terciario oficina (Despacho profesional doméstico)
- Deportivo.
- Garaje aparcamiento.

4.3) Usos alternativos:

- Residencia comunitaria.
- Terciario Oficina (en edificio exclusivo)
- Dotacional (en edificio exclusivo).

4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

El techo edificable será, para cada manzana o ámbito edificable, el establecido en el cuadro resumen general de edificabilidad y aprovechamiento del Plan Parcial.

Tipología edificatoria: Edificación Adosada.

Los parámetros de aplicación son los siguientes:

- Ocupación máxima ..... 75 %
- Altura Máxima (Nº plantas) .....3 plantas. (\*)
- Altura máxima coronación(metros).... 10,50 m.

- Retranqueos (mínimo)

- Frente de parcela.....5 m.
- Fondo de parcela.....5 m.
- Linderos laterales..... 0 m.(soluciones de vivienda interior en hilera).

3 m. (viviendas aisladas, pareadas, y remate de hilera)

- (\*) Por encima de la altura permitida (3 plantas) se prohíben expresamente los áticos y los pabellones bajo cubierta utilizables (incluso para usos no vivideros). La planta 3ª podrá retranquearse con respecto al plano de fachada, adquiriendo la configuración de un ático, o transformarse en pabellón bajo cubierta, dentro de un criterio de libertad de composición. En todo caso la superficie de los áticos y/o pabellones bajo cubierta utilizables (incluso para

usos no vivideros), computará a efectos de edificabilidad.

La referencia para la medición de altura en metros será, en todo caso, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del frente de parcela.

En frentes de calle con pendiente acusada, la referencia de nivelación de planta baja se establecerá para cada fracción de 20 m. de longitud de fachada.

En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, y mediante un Estudio de Detalle, podrá modificarse el régimen de retranqueos y la ocupación, incluso la cota de origen y referencia de alturas si fuera necesario, pudiendo adoptarse distintas soluciones tipológicas de agrupación (vivienda aislada, pareada, viviendas con patio, etc.).

#### 5) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de adecuación al entorno.

No se permitirán soluciones de edificación que den lugar a planos de fachada continuos (no fraccionados), de longitud superior a 60 m. (sesenta metros). Para agrupaciones de vivienda que se ordenen con frentes de fachada escalonados en diversos planos el límite de longitud podrá aumentarse hasta 80 m. (ochenta metros).

Las superficies de parcela no edificadas estarán convenientemente urbanizadas y/o ajardinadas al menos en el 50% de su superficie, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento o acopio de materiales.

Todos los cerramientos vistos, incluso los vallados de parcela tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos sin revestir que resulten discordantes con la calidad del entorno.

Los cerramientos de frente de parcela serán de diseño libre, con la condición de que si la altura total excede de 1,70 m. deberá disponerse, al menos, un 50% de su superficie con celosías o elementos ligeros. En ningún caso la altura total del cerramiento podrá superar los 2,40 metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

#### 6) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja, espacio libre de planta baja o en plantas bajo rasante.

La dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 2 plazas por vivienda, ( en ningún caso la dotación de aparcamientos resultante podrá ser inferior a 1,5 plazas por cada 100 m2. edificados computables).

Los garajes podrán ser mancomunados, considerándose recomendable esta solución frente a otras posibles opciones dentro del ámbito de esta ordenanza.

### **ART. 5.5. ZONA DE OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO (OE)**

#### 1) DEFINICION DE LA ZONA.

Comprende el conjunto de espacios destinados a servir como soporte de actividades de servicio administrativo, técnico, etc., dentro del conjunto de la zona residencial establecida en la ordenación del Plan Parcial.

Corresponde básicamente con el uso de "Oficinas", integrado en el conjunto de los Servicios Terciarios definido en el Art.7.6.1.c) de la Normativa del P.G.

Las áreas identificadas con esta sigla de Ordenanza se insertan en las manzanas residenciales del sector, cuya ordenación se regula de forma pormenorizada (equivalente al nivel de Estudio de Detalle), en la Colección

de Fichas de manzanas que constituye una ordenanza gráfica de aplicación directa.

En este sentido, la presente Ordenanza de zona adquiere carácter complementario a las determinaciones de las (FOG) que, según la jerarquía establecida para los diferentes documentos del Plan Parcial, tienen prevalencia sobre las determinaciones que se establecen en este Artículo. En aquellos aspectos no suficientemente desarrollados en las FOG, se aplican las determinaciones que se establecen a continuación, y subsidiariamente las determinaciones del P.G. en los aspectos no regulados expresamente en este Artículo.

## 2) CONDICIONES DE PARCELACION

Parcela Mínima .....2.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo parcela ..... 30 m.

Las parcelaciones o reparcelaciones que puedan efectuarse sobre las áreas adscritas a esta Ordenanza deberán respetar, en todo caso, el techo edificable adjudicado en las fichas de Ordenanza gráfica y en el cuadro resumen de zonificación del Plan Parcial.

## 3) CONDICIONES DE USO

3.1) Uso cualificado: Terciario OFICINAS.

3.2) Usos complementarios y asociados: En los porcentajes permitidos en el PG, 50% de la superficie edificada y 25% de la superficie edificada a la que se asocia respectivamente, y restringida su localización a plantas baja, inferiores a la baja y planta primera.

- Terciario Comercial (categoría mediano comercio).
- Terciario Recreativo.
- Otros servicios terciarios.
- Garaje aparcamiento.

3.3) Usos alternativos:

- Terciario Hospedaje en edificio exclusivo.
- Terciario Comercial en edificio exclusivo (categoría 1<sup>a</sup>,2<sup>a</sup>, esto es, mediano comercio)
- Dotacional en edificio exclusivo.

## 4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

El techo edificable será, para cada área delimitada, el establecido en el cuadro resumen general de edificabilidad y aprovechamiento del Plan Parcial y en la ficha de la Ordenanza Gráfica correspondiente a la manzana en que se encuentra.

Tipología edificatoria : Edificación Exenta. Los

parámetros de aplicación son los siguientes:

- Ocupación Máxima..... Área de movimiento establecida
- Altura máxima (nº de plantas)..... 7 (B+6)
- Altura máxima (metros) ..... 30 m.
- Retranqueos ..... Disposición libre dentro del área de movimiento. (1) (2)

(1) En las parcelas cuyos linderos queden incluidos dentro en las áreas de movimiento establecidas en la ordenanza gráfica del PP, la posible edificación deberá adosarse a éstos, adoptando la tipología de edificación entre medianeras. Las soluciones de edificación atenderán a que el volumen resultante presente unos frentes de fachada continuos, no pudiendo quedar vistas medianerías o

cerramientos sin revestir.

- (2) Mediante Estudio de Detalle, que preceptivamente deberá incluir todo el ámbito de la manzana, podrán establecerse soluciones de ordenación con cuerpos de edificación diferenciados, garantizándose en todo caso una separación de 0,8 H (H altura de cornisa del edificio), con las áreas de movimiento de las edificaciones residenciales de la misma manzana. El ED deberá respetar en, todo caso, los parámetros de la edificación vinculante existente dentro de su ámbito.

La referencia para la medición de altura en metros será, en todo caso, la cota de nivelación de la planta baja (Art 6.3.5 de la Normativa del P.G.).

El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares de los edificios (chimeneas, maquinaria, antenas, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.

5) CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES.

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad y adecuación al entorno.

Las superficies de parcela no edificadas estarán convenientemente urbanizadas y/o ajardinadas, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento o acopio de materiales, de acuerdo con la calidad urbana propia de la zona en que se sitúan estos usos.

Todos los cerramientos vistos, incluso los vallados de parcela y las construcciones auxiliares, en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos sin revestir que resulten discordantes con la calidad del entorno.

El cerramiento exterior de separación con la vía pública de las parcelas podrá:

- 1) No existir, integrándose la banda de separación a la alineación oficial en las aceras o espacios libres colindantes en cuanto a rasantes y tratamientos de pavimentación y/o jardinería.
- 2) Estar constituido por muros o vallas de diseño libre, con una altura máxima de 1,50 metros, y provisto de las aperturas necesarias a efectos de facilitar el acceso a los usos habilitados en planta baja. Los setos vegetales no tienen la consideración de cerramientos por lo que no están afectados por las limitaciones de altura establecidas.

6) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja, espacio libre de planta baja o en plantas bajo rasante.

La dotación de plazas de aparcamiento será la establecida en el Anexo. "Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos del edificio – estándares" del texto de Ordenanzas del PG. En ningún caso, el estándar resultante será inferior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificados computables.

**ART. 5.6. ZONA CENTRAL DEL SECTOR, MCS-PARQUE CENTRAL. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

Comprende la zona de ordenación situada en el área central del sector, según se define gráficamente en el plano PO 02 Calificación y zonificación del ámbito.

Se incluyen como Anexo 1 de estas normas las condiciones particulares de ordenación de la zona MCS-Parque Central, en función de la compleción de la pormenorización que forma parte de la modificación del plan parcial.

**ART. 5.7. ZONA MIXTO COMERCIO OCIO (MCO)**

1) DEFINICION DE LA ZONA

Corresponde esta zona con el amplio paquete de suelo delimitado en el remate Norte

del Sector, en el límite del término municipal, destinado a albergar actividades terciarias con un significativo componente de usos comerciales y recreativos, así como del resto de actividades encuadrables como servicios terciarios, según el régimen general de usos establecido en el Plan General de Madrid.

Su localización exterior, aunque próxima a las zonas residenciales establecidas en la ordenación del Sector, permite unas amplias expectativas de actividad, sin apenas interferencia con las áreas residenciales del entorno,

Por otra parte, la entidad de la reserva de suelo (algo más de 22 Ha.), y las favorables condiciones de acceso y comunicación, tanto con las áreas residenciales del Sureste como con el núcleo urbano de Coslada (M-45 y vía distrital de conexión), permiten una agrupación de actividades de carácter terciario de suficiente entidad como para constituir un foco de equipamiento lúdico-comercial para todo el Sureste del área metropolitana.

## 2) CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y GESTION

Con carácter preceptivo, la ordenación de esta zona y la distribución pormenorizada de usos, entre los autorizados en la presente Ordenanza de Zona, deberá ser concretada a través de un Estudio de Detalle.

En el supuesto de que sobre esta zona se localice un establecimiento que, conforme a Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la comunidad de Madrid y el Decreto 130/2002, de 18 de julio que la desarrolla, tenga la consideración de "Gran Establecimiento", la apertura de dicha instalación se atenderá al procedimiento regulado en la normativa de aplicación y en lo que aplique de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.

## 3) CONDICIONES DE PARCELACION

Parcela mínima: 1.500 m2. (dotacional de servicios públicos)

## 4) CONDICIONES DE USO

- 4.1) Usos cualificados: Terciario Comercial (TC)  
Ocio Recreo (OR)

4.2) Usos complementarios y asociados:

En relación con el uso cualificado Terciario Comercial

- Terciario oficinas
- Terciario recreativo
- Otros servicios terciarios
- Dotacional cultural.
- Dotacional de servicios públicos.
- Almacenamiento.
- Garaje aparcamiento.
- Dotacional de servicios infraestructurales

En relación con el uso cualificado Ocio Recreo

- Otros servicios terciarios
- Deportivo en sus categorías de Gimnasios, Instalaciones deportivas para el espectáculo y Clubes de campo o clubes sociales.
- Equipamiento Cultural (privado)
- Garaje almacenamiento.
- Terciario oficinas, exclusivamente como uso asociado.

4.3) Usos alternativos:

- Dotacional Cultural (en edificio exclusivo)

5) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

Con carácter general, a efectos de redacción del Estudio de Detalle que puedan redactarse, se establecen las siguientes condiciones:

- 5.1) Techo edificable  
- 50.000 m2.c. de uso Terciario Comercial  
- 40.000 m2.c de uso Ocio Recreo.

- 5.2) Altura máxima  
Altura máxima (nº plantas)...5.  
Altura máxima (metros)..... 25 m.

6) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes áreas que pueden definirse en esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en cualquier situación. A estos efectos podrán utilizarse los espacios que eventualmente puedan disponerse con carácter de retranqueos de la edificación.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m2. edificados computables de cualquier uso.

7) CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESO

Los accesos a la manzana MCO desde la red viaria podrán ser modificados en el Proyecto que desarrolle la urbanización interior de la zona urbanística MCO, reajustando su posición definitiva sin necesidad de tramitar modificación de planeamiento alguna, siempre que se justifique la adecuada solución de la movilidad, que la variación se enmarque una diferencia de posición de +/- 10 metros, y se acredite que la superficie de las redes públicas de zonas verdes que puedan resultar afectadas no se vean disminuidas en relación con la establecida para la solución de accesos previamente aprobada.

**ART. 5.8. ZONA DE INDUSTRIA TRADICIONAL (IT)**

1) DEFINICION DE LA ZONA.

Comprende el conjunto de espacios integrados en el Polígono Industrial de nueva creación, destinados a actividades netamente industriales y complementarias y corresponde con los usos definidos como "Industria en General" y "Almacenaje" en el Art 7.4.1.a/b) de la Normativa del P.G.

2) CONDICIONES DE PARCELACION

- Parcela Mínima ..... 1.000 m2  
Frente mínimo parcela..... 20 m.

Las parcelaciones o reparcelaciones que puedan efectuarse sobre las manzanas delimitadas que, a efectos de segregación, tienen el carácter de unidades reparcelables, deberán respetar, en todo caso, el techo edificable adjudicado a la manzana en el cuadro resumen de zonificación del Plan Parcial.

Podrán efectuarse segregaciones que den lugar a parcelas con índices de edificabilidad (i) diferentes (superiores o inferiores) al medio resultante de cada manzana, siempre que los índices de edificabilidad de las parcelas resultantes en ningún caso resulten inferiores a 0,5 m2c/m2s ni superiores a 1,6 m2c/m2s.

En tipologías de naves nido o multiplanta (autorizables en todo el ámbito de esta zona de Ordenanza previa tramitación de Estudio de Detalle), podrá reducirse la superficie privativa hasta 150 m2., con un frente mínimo de 8 m., por cada unidad funcional; quedando el resto de los espacios comunes de la parcela en régimen de

proindiviso con carácter de elemento común.

3) CONDICIONES DE USO

3.1) Uso cualificado: INDUSTRIAL (incluye los usos que se relaciona en el Art. 7.4.1. en los términos del Art. 7.1.3 de la Normativa del PG)

3.2) Usos complementarios y asociados:

Los que, en los porcentajes y localización que, atendiendo a su caracterización, se reflejan en el siguiente cuadro, siendo los porcentajes en relación con la superficie edificada del uso al que se asocia o se complementa:

USO	CARÁCTER	LOCALIZACIÓN EN EDIFICIO	PORCENTAJE MÁXIMO	
RESIDENCIAL	ASOCIADO		MAX 1 VIVIENDA DE 150 M2 POR PARCELA	
TERCIARIO OFICINA	ASOCIADO	Cualquier situación	50%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
TERCIARIO COMERCIAL (pequeño y mediano comercio)	ASOCIADO	Cualquier situación	20%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
TERCIARIO RECREATIVO todos T RECREATIVO (establecimientos consumo bebidas y comidas)	ASOCIADO	Cualquier situación	10%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	ASOCIADO	Cualquier situación	10%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
DOTACIONAL	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	50%	Sup. edificada total
GARAJE / APARCAMIENTO	ASOCIADO	Cualquier situación		
	COMPLEMENTARIO		50%	Sup. edificada total

La suma de la superficie edificada de uso comercial, terciario oficinas, y terciario recreativo en las categorías y localización autorizadas, no podrán superar el 25 % de la superficie edificada total.

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes señalados.

3.3) Usos alternativos:

- Dotacional en edificio exclusivo.
- Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.
- Garaje aparcamiento.

3.4) Usos autorizables:

- Recreativo (en las categorías no consideradas como uso complementario) en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Comercial en categoría de gran superficie comercial en edificio exclusivo. (1)

(1) Con la consideración de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General para calcular la superficie edificable máxima de los usos que se pretendan implantar en la parcela. La superficie edificable máxima de la parcela es la que el Plan Parcial la asigna y no puede por tanto ser superada, independientemente de la que resulte por aplicación de los coeficientes de homogeneización.

4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

El techo edificable será, para cada manzana, el establecido en el cuadro resumen general de edificabilidad y aprovechamiento del Plan Parcial.

Tipología edificatoria : Adosada / Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:

Edificabilidad .....	La establecida para cada manzana en Cuadro Resumen del PP.
Altura máxima (nº de plantas) .....	3
Altura máxima (metros).....	20 m. (1)
Retranqueos (mínimo)	
Frente de parcela (obligatorio) .....	10 m. (2)
Fondo de parcela .....	0 m. (3)
Linderos laterales .....	0 m.

- (1) El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad industrial (chimeneas, maquinaria, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.
- (2) El régimen de retranqueo obligatorio a frente de parcela podrá modificarse en actuaciones unitarias que comprendan frentes de manzana completos, pudiendo reducirse hasta un mínimo de 5 m. medidos perpendicularmente a la alineación oficial de las parcelas.
- (3) Se admiten las soluciones de edificación adosada en manzana compacta. En soluciones de edificación exenta, el retranqueo mínimo a linderos laterales y/o fondo se establece en 4,00 m.

En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, podrá modificarse el régimen general de retranqueos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple la ordenación total de la manzana.

En aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares del uso industrial establecidas en el Capítulo 7.4. del Texto de Ordenanzas del P.G. de Madrid.

#### 5) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad.

Los frentes de parcela no edificados, correspondientes con los retranqueos obligatorios, estarán convenientemente urbanizados y/o ajardinados, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento de residuos o desperdicios.

Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

Ajardinamiento/aplicación particularizada del Art. 4.2.2 d): A efectos de la obligación de ajardinar establecida con carácter general en el Art 4.2.2.d), de este texto de Ordenanzas, en el ámbito de la Zona Urbanística INDUSTRIA TRADICIONAL (IT), se deberá ajardinar, como mínimo, el 10% del espacio libre de parcela definido en el Art. 6.4.6 de las Ordenanzas del Plan General de Madrid.

#### 6) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en cualquier situación. A estos efectos podrán utilizarse los espacios que eventualmente puedan disponerse con carácter de retranqueos de la edificación.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificadas computables de cualquier uso.

**ART. 5.9. ZONA DE PARQUE INDUSTRIAL (PI)****1) DEFINICION DE LA ZONA.**

Comprende el conjunto de espacios integrados en el Polígono Industrial de nueva creación, destinados a actividades vinculadas a nuevas tecnologías, manejo de información y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

**2) CONDICIONES DE PARCELACION**

Parcela Mínima ..... 1.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo parcela..... 20 m.

Las parcelaciones o reparcelaciones que puedan efectuarse sobre las manzanas delimitadas que, a efectos de segregación, tienen el carácter de unidades reparcelables, deberán respetar, en todo caso, el techo edificable adjudicado a la manzana en el cuadro resumen de zonificación del Plan Parcial.

No podrán efectuarse segregaciones que den lugar a parcelas con índices de edificabilidad superiores al índice medio, que se establece en el apartado de condiciones de edificabilidad y edificación del presente Artículo.

**3) CONDICIONES DE USO**

3.1) Uso cualificado : SERVICIOS EMPRESARIALES (\*) / ALMACENAJE

(\*) Entendiéndose por tal el industrial en coexistencia con terciario de oficinas en proporción libre (Art. 8.9.1.3) del P.G.)

3.2) Usos complementarios y asociados : En los porcentajes permitidos en el PG , y restringida su localización a plantas baja e inferiores a la baja.

- Terciario Comercial (pequeño y mediano comercio)
- Terciario Recreativo (Establecimientos de consumo de comidas y bebidas)
- Oros servicios terciarios.
- Garaje aparcamiento.

3.3) Usos alternativos:

- Terciario en todas sus clases salvo el terciario de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.
- Garaje aparcamiento.

3.4) Usos autorizables

- Terciario Comercial en categoría de gran superficie comercial en edificio exclusivo. (1)

(1) Con la consideración de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General para calcular la superficie edificable máxima de los usos que se pretendan implantar en la parcela. La superficie edificable máxima de la parcela es la que el Plan Parcial la asigna y no puede por tanto ser superada, independientemente de la que resulte por aplicación de los coeficientes de homogeneización.

**4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION**

El techo edificable será, para cada manzana, el establecido en el cuadro resumen general de edificabilidad y aprovechamiento del Plan parcial.

Tipología edificatoria: Edificación Exenta.

Los parámetros de aplicación son los siguientes:

Edificabilidad ..... La establecida para cada manzana en Cuadro Resumen del PP.

Altura máxima (nº de plantas) ..... 5

Altura máxima (metros) (1) ..... 20 m.

Retranqueos (mínimo)

- Frente de parcela ..... 8 m.

- Fondo de parcela ..... 4 m.

- Linderos laterales ..... 4 m.

- (1) El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad (chimeneas, maquinaria, antenas, etc), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.

La referencia para la medición de altura en metros será, en todo caso, la cota de nivelación de la planta baja (Art 6.3.5 de la Normativa del P.G.).

En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, podrá reducirse el régimen general de retranqueos a laterales y fondo, pudiendo adoptarse soluciones tipológicas de edificación adosada en manzana compacta.

5) CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES.

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad y eficiencia energética.

Las superficies de parcela no edificadas estarán convenientemente urbanizadas y/o ajardinadas, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento o acopio de materiales, de acuerdo con la calidad urbana de la que se pretende dotar al entorno.

Todos los cerramientos vistos, incluso los vallados de parcela y los de las construcciones auxiliares, en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos sin revestir.

6) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m2. edificados computables de cualquier uso.

**ART. 5.10. ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS PUBLICOS. ESTACIONES DE SERVICIO (ES)**

1) DEFINICION DE LA ZONA.

Corresponde al conjunto de parcelas destinadas a albergar instalaciones de suministro de combustibles de titularidad privada, que se identifican con las siglas (ES) sen la documentación gráfica del presente Plan Parcial, para las que se asigna directamente el uso Dotacional de servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible., cuya regulación específica se realiza en el Cáp. 7.11 del Texto de Ordenanzas del PG, que, a todos los efectos, se asume íntegramente como Normativa reguladora para esta Zona en el ámbito del Plan Parcial.

En todo caso serán de aplicación las normativas sectoriales que resulten de aplicación.

2) CONDICIONES DE DESARROLLO

Los titulares de las parcelas en las que se vayan a instalar actividades potencialmente contaminantes, afectadas por la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, deberán presentar ante el órgano ambiental un informe de situación por inicio de nuevo establecimiento, que deberá incluir un estudio histórico del emplazamiento y de su medio físico.

En el caso de que de este informe se derive indicios de afección en los emplazamientos, se realizarán determinaciones analíticas que permitan confirmar que no existe afección histórica a la calidad del suelo, y que sirva como blanco ambiental de la situación preoperacional.

Examinado el informe preliminar, la Comunidad Autónoma podrá requerir al titular de la actividad, o al propietario del suelo, informes complementarios más detallados que, en su caso, deberán incluir datos analíticos que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

#### **ART. 5.11. RED GENERAL DE EQUIPAMIENTO (RGE)**

##### 1) DEFINICION DE LA ZONA. NIVELES.

Corresponde con los espacios reservados a equipamiento del sector, adscritos por el Plan Parcial en el ejercicio de la competencia conferida en la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente legislación autonómica, a la Red General (Municipal) de equipamientos sociales, según la definición y contenido del Art. 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

Las áreas integradas en esta Zona de Ordenanza se identifican con las siglas RGE (red General de equipamiento), seguidas del dígito que identifica el nivel o categoría según las establecidas en los párrafos siguientes:

**NIVEL 1 (RGE-1)** Corresponde con las áreas cuya favorable localización y condiciones de acceso, en relación con las grandes infraestructuras viarias que afectan al sector, permiten una mayor variedad de usos dotacionales al servicio de las zonas colindantes, en un régimen de compatibilidad con las limitaciones acústicas establecidas en el PGOUM, todo ello sin perjuicio de las necesarias medidas correctoras que en aplicación de la normativa vigente deben adoptarse en el ámbito del sector (apantallamientos, plantaciones, etc) .

Una categoría especial dentro de este Nivel corresponde a la parcela identificada como SC ES 1, localizada en la zona central del Sector y destinada a un tipo de equipamiento singular, cuyas condiciones desarrollo quedan remitidas al planeamiento que preceptivamente debe redactarse para la ordenación del conjunto. Para esta parcela, desde el Plan Parcial solamente se establecen la edificabilidad (15.000 m<sup>2</sup>.c.), y los usos prioritarios: Oficinas de la Administración y Dotacional Cultural.

**NIVEL 2 (RG-2)** Se define como una categoría de equipamiento en baja densidad, y corresponde con espacios de localización menos favorable y con unos niveles de impacto acústico que exigen una mayor restricción en cuanto al régimen de usos posibles. Se concibe como una zona mixta de equipamiento y parque forestal en la que las zonas reforestadas (las no específicamente ocupables por usos dotacionales), serán de uso público.

Se trata de zonas para las que se establece un bajo índice de ocupación por la edificación, y la preceptividad de un tratamiento vegetal mayoritario a base de plantación de especies autóctonas con un bajo nivel de exigencia en cuanto a mantenimiento, en concordancia con los vigentes criterios de sostenibilidad.

**NIVEL 3 (RGE-3)** Corresponde específicamente con dos parcelas reservadas a ambos lados de la M-45 para las que se asigna directamente el uso

Dotacional de servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible., cuya regulación específica se realiza en el Cáp. 7.11 del Texto de Ordenanzas del PG.

2) CONDICIONES DE PARCELACION

NIVELES RGE-1 y RGE-2 Según la tipología de equipamiento a la que el Ayuntamiento adscriba finalmente cada una de las áreas o parcelas resultantes, las condiciones de parcelación serán las que se señalan en los Artículos. 7.9.5 y 7.10.5 del Texto Normativa del PG. (1)

NIVEL RGE-3 Parcela mínima.: (Art. 7.11.6 – 3 e . ii de las Ordenanzas del PG).

- (1) En el Nivel 2 (RGE-2), las parcelas destinadas a usos específicos de equipamiento no podrán superar el 30% de la totalidad de las áreas adscritas a equipamiento de este nivel en el Plan Parcial, debiendo destinarse el restante 70% (como mínimo), a parque forestal de uso público.

3) CONDICIONES DE USO.

Las condiciones de uso se regulan por el siguiente régimen de usos prioritarios (tal como se definen en el Art. 2.11 de este Texto de Normativa)

Nivel 1 (RGE-1) USOS PRIORITARIOS: (1)

- Sanitario
- Asistencial
- Educativo
- Cultural
- Religioso
- Servicios de la Administración Pública.
- Deportivo
- Recreativo

- (1) Se exceptúa del régimen general la parcela identificada como SC ES 1 de la zona central cuyos Usos Prioritarios son: OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN y DOTACIONAL CULTURAL.

Nivel 2 (RGE-2) USOS PRIORITARIOS

- Servicios de la Administración Pública (1)
- Deportivo (1)
- Servicios Públicos
- Servicios infraestructurales
- Dotacional para el Transporte

- (1) Respetando, a nivel indicativo, las limitaciones de distancia del cuadro 5.3.14 de las Normas Urbanísticas del PG)

Nivel 3 (RGE-3) USO PRIORITARIO : Instalaciones de servicio de suministro de carburantes en su categoría "Estaciones de servicio".

Se admite todos los casos, como uso alternativo, el de Espacios libres (zona verde)

4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN (1)

Edificabilidad : RGE-1 : 0,70 m2.c /m2.s  
RGE-2 : 0,05 m2.c / m2.s  
RGE-3 : 0,25 m2.c/m2.s hasta 2.500 m2.s de parcela  
0,10 m2.c/m2.s para el exceso de 2.500 m2.s de parcela

- (1) Se exceptúa la parcela identificada como SC ES 1, localizada en la zona central del sector, a la que se asigna una edificabilidad de 15.000 m2.c

Ocupación máxima :	RGE-1 :	40% (sobre la parcela calificada en el PP)
	RGE-2 :	50% (sobre la parcela particularizada, con un límite total del 15% de la parcela calificada en el PP).
	RGE-3 :	Según normativa del PG y/o normativa sectorial específica.
Altura máxima :	RGE-1 :	6 plantas (24,00 m.) (1)
	RGE-2 :	2 plantas (8,00 m.)
	RGE-3 :	Según normativa del PG y/o normativa sectorial específica.

(1) Se exceptúa de este régimen general la Parcela SC ES 1, cuya edificabilidad se establece en 15.000 m<sup>2</sup>. c., y cuyas condiciones de edificación quedan remitidas al planeamiento de desarrollo que deberá redactarse para la ordenación de todo el conjunto de la zona central del sector.

5) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento vinculadas a los usos de equipamiento de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. La dotación de aparcamientos será la establecida, para cada tipo de uso en el PG de Madrid, y en ningún caso inferior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificados computables de cualquier uso (de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

La localización de la dotación de aparcamientos correspondiente a la parcela SC ES 1 se regulará en el planeamiento de desarrollo a que se remite, desde este Plan Parcial, la ordenación del conjunto de la zona central del Sector.

6) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad y eficiencia energética.

Las superficies de parcela no edificadas estarán convenientemente urbanizadas y/o ajardinadas, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento o acopio de materiales, de acuerdo con la calidad urbana del entorno en que se sitúan. En el nivel 2 (RG-2), la superficie de las zonas no adscritas a parcelas dotacionales deberá tratarse como parque forestal, con plantación de especies autóctonas.

Todos los cerramientos vistos, incluso los vallados de parcela y los de las construcciones auxiliares, en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos sin revestir.

**Art. 5.12. RED LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (RLE)**

1) DEFINICION DE LA ZONA.

Corresponde con los espacios reservados a equipamiento del sector cuya posición relativa permite una optimización de los servicios más cotidianos atendiendo a su proximidad a las áreas servidas y que el Plan Parcial adscribe a la Red Local de equipamientos sociales, según la definición y contenido del Art. 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM. Las áreas integradas en esta Zona de Ordenanza se identifican con las siglas RLE (Red Local de Equipamiento).

2) CONDICIONES DE PARCELACION

Según la tipología de equipamiento a la que el Ayuntamiento adscriba finalmente cada una de las áreas o parcelas resultantes, las condiciones de parcelación serán las que se señalan en los Artículos. 7.9.5 y 7.10.5 de las Normas Urbanísticas del PG.

3) CONDICIONES DE USO.

Las condiciones de uso se regulan por el siguiente régimen de usos prioritarios (tal como se definen en el Art. 2.11 de este Texto de Normativa)

**USOS PRIORITARIOS:**

- Sanitario
- Asistencial
- Educativo
- Cultural
- Religioso
- Deportivo

Se admite como uso alternativo el de Zona Verde (parques y jardines)

**4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION**

Edificabilidad : 0,70 m<sup>2</sup>.c /m<sup>2</sup>.s

Ocupación máxima : 50% (sobre la parcela calificada en el PP)

Altura máxima : 4 plantas (16,00 m.)

**5) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos de equipamiento de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. La dotación de aparcamientos será la establecida, para cada tipo de uso en el PG de Madrid, y en ningún caso inferior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificados computables de cualquier uso (de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

**6) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES**

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad y eficiencia energética.

Las superficies de parcela no edificadas estarán convenientemente urbanizadas y/o ajardinadas, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento o acopio de materiales, de acuerdo con la calidad urbana del entorno en que se sitúan.

Todos los cerramientos vistos, incluso los vallados de parcela y los de las construcciones auxiliares, en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos sin revestir.

**ART. 5.13 RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (RGV)****1) DEFINICION DE LA ZONA.**

Corresponde con los espacios libres localizados en zonas de protección de las infraestructuras viarias y cuñas de penetración establecidas en el PGOUM adscritos por el Plan Parcial, en el ejercicio de la competencia conferida en la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente legislación autonómica, a la Red General (Municipal) de espacios libres, según la definición y contenido del Art. 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

Estos espacios corresponden básicamente con el Sistema General Verde que se menciona en el planeamiento general.

Las áreas integradas en esta Zona de Ordenanza se identifican con las siglas RGV (Red General Verde)

**2) CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

No se permitirá la segregación de parcelas dentro de esta zona de Ordenanza, salvo para la obtención de suelo destinado a usos infraestructurales, en caso de necesidad contrastada, en cuyo caso las parcelas segregadas deberán ser adscritas a cualquiera de las redes de infraestructuras y servicios (supramunicipal, general o local).

Cualquier parcelación que, en los supuestos contemplados en el párrafo anterior, pudiera efectuarse, deberá justificar expresamente el cumplimiento del régimen de estándares establecidos en el Art. 36.5 de la Ley 9/2001.

3) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

Los espacios calificados (RGV), carecen de edificabilidad propiamente dicha, no permitiéndose otras edificaciones que las imprescindibles para atender a su cuidado y mantenimiento, así como las provisionales autorizadas en las Ordenanzas Municipales aplicables.

No tendrán el carácter de edificaciones las pequeñas construcciones y elementos de diseño que, por sus características, resulten asimilables a elementos de amueblamiento urbano.

4) CONDICIONES DE USO.

Uso cualificado : El uso cualificado asignado es el de ZONA VERDE

Uso compatible : Servicios infraestructurales

No se admitirán otros usos que los de recreo y expansión y actividades de ocio al aire libre.

5) CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES

Las diferentes áreas incluidas en esta zona estarán convenientemente tratadas con plantaciones vegetales de especies autóctonas, sendas peatonales, etc, susceptibles de asimilarse al paisaje natural de la zona.

El Ayuntamiento podrá autorizar accesos rodados a las edificaciones a través de las zonas verdes, si se considerasen necesarios por motivos de funcionalidad o seguridad. Su ejecución correrá a cargo del agente edificador, previa aprobación municipal de un proyecto técnico de obras de urbanización.

En todo caso, cuando las áreas de movimiento de la edificación residencial tengan alguno de sus límites en coincidencia con alineación a zonas verdes, el Proyecto de Urbanización del Sector contemplará la ejecución de una calzada de servicio, de uso restringido, que contará con las dimensiones y forme adecuados para la maniobrabilidad de vehículos de extinción de incendios.

**ART. 5.14 RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (RLV).**

1) DEFINICION DE LA ZONA.

Corresponde con la definición del uso Dotacional de Servicios Colectivos “Zonas verdes” establecido en el Art. 7.7.1a) del P.G. y comprende los espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería, juegos recreo y expansión, cuyo objeto es garantizar la obtención de unas favorables condiciones ambientales para las áreas urbanas.

Atendiendo al criterio de zonificación derivado de la legislación urbanística vigente, estos espacios se adscriben a la Red Local de Zonas verdes y espacios Libres del sector.

2) CATEGORIAS SEGUN CLASIFICACION DEL P.G. DE MADRID.

Atendiendo al ámbito de influencia y a la distinta entidad de las zonas señaladas con las siglas (RLV) en el conjunto del Sector, cabe distinguir la existencia de dos categorías o niveles según la clasificación establecida en el P.G. (Art. 7.8.1)

a) Parque de distrito : Cabe considerar como tal el conjunto de las zonas verdes que configuran el parque central que contribuye a estructurar la ordenación del Sector.

b) Zona verde de barrio : En este nivel se incluyen el resto de las zonas calificadas (RLV), señaladas en el plano de ordenación, cuya entidad y localización determinan unas condiciones de uso y áreas de influencia más limitadas.

En ambos casos se trata de zonas verdes de NIVEL BASICO (Art. 7.8.3 del P.G.), y constituyen dos subzonas, respectivamente identificadas en el plano (PO-3) de la documentación gráfica del P.P. con las siglas RLV-1 (Parque central), y RLV-2

(Anillo y resto de espacios verdes).

3) CONDICIONES DE ORDENACION Y DESARROLLO.

El Proyecto de Urbanización, que preceptivamente debe redactarse en desarrollo de las previsiones de este P.P., podrá incluir la localización de instalaciones deportivas (tanto de superficie como las que puedan disponer de edificación), integradas en el diseño del conjunto del Sistema de Espacios Libres previsto.

4) CONDICIONES DE PARCELACION.

Los espacios que alberguen instalaciones deportivas o dotaciones culturales con edificación podrán segregarse como parcelas independientes, a efectos de su eventual cesión al organismo o entidad que asuma la ejecución, mantenimiento y conservación de la instalación.

A estos efectos se establece una parcela mínima de 1.500 m2.

5) CONDICIONES DE USO.

5.1) Uso cualificado. El uso cualificado asignado es el de ZONA VERDE

5.2) Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles los siguientes:

- Dotacional Deportivo.

Las zonas verdes de nivel "Parque de Distrito" (RLV-1), podrán disponer de instalaciones de uso deportivo con edificación, con las condiciones establecidas para el uso deportivo Básico en el Capítulo 7.9 del Texto de ordenanzas del PGOUM:

El resto de las zonas verdes señaladas en la ordenación, identificadas (ZVA), dispondrán de instalaciones de uso deportivo sin edificación.

- Terciario Recreativo.

Kioscos y establecimientos de bebidas en una proporción no superior a una instalación por cada 5.000 m2 de suelo, o fracción. En todo caso, este tipo de instalaciones deberá contar con la oportuna concesión municipal.

La superficie cubierta de este tipo de edificaciones no podrá ser superior a 50 m2 construidos por instalación, con una altura máxima (nivel de cornisa), de 3,50 m2.

- Equipamiento cultural.

En el parque central de distrito (zona RLV-1), se podrán disponer instalaciones con edificación destinadas a equipamiento cultural y deportivo de nivel Básico con las condiciones establecidas en el Art. 7.8.4 del vigente P.G.

- Garaje-aparcamiento.

Solamente en situación enteramente subterránea, y sometido a régimen de concesión administrativa; siempre que se garantice la compatibilidad con un adecuado tratamiento vegetal en superficie.

6) CONDICIONES DE EDIFICACION.

Los espacios calificados (RLV), salvo las excepciones establecidas en el régimen de usos autorizables, carecen de edificabilidad propiamente dicha, no permitiéndose otras edificaciones que las imprescindibles para atender a su cuidado y mantenimiento, así como las provisionales autorizadas en las Ordenanzas Municipales aplicables.

No tendrán el carácter de edificaciones los templetos y elementos de diseño que, por sus características, resulten asimilables a elementos de amueblamiento urbano.

7) CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES

- 7.1) Los promotores de Proyectos de Urbanización que se realicen en desarrollo del presente Plan Parcial deberán incluir en ellos un apartado de jardinería en el que se describan, diseñen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas, públicas y/o privadas.
- 7.2) Condiciones técnicas generales para la creación y plantación de Espacios libres. Recomendaciones generales para los Proyectos de Urbanización.
- a) Las nuevas zonas verdes procurarán mantener aquellos elementos naturales existentes, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona.
- b) Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
- c) Alcorques
- i. Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas.
- ii. En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1 m.), conciliando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.
- d) Arbolado:
- i) El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.
- Se elegirán especies autóctonas, de probada adaptación al clima madrileño.
- ii) En cualquier caso, los promotores deberán consultar, previamente a la redacción de un Proyecto de Urbanización, a los Servicios Técnicos Municipales.
- e) Situar el mobiliario, alumbrado, señales y servicios de forma que su emplazamiento no interfiera con los árboles y su mantenimiento futuro no ocasione daños en raíces y ramas.
- f) Limitar el uso de céspedes a las áreas recreativas y de reposo y el de áreas ajardinadas abiertas de conservación onerosa a emplazamientos singulares de carácter ornamental.
- i) Proyectar la ejecución de los parques en la primera fase de las obras de la etapa correspondiente, con el fin de asegurar su formación cuanto antes. Cuando los medios económicos disponibles no sean suficientes para asegurar la puesta en uso simultánea de toda la superficie, diferenciar: paseos y áreas de uso inmediato arboladas con ejemplares semimaduros, y áreas de uso diferido plantadas con semillas y cubiertas con plantones de un año.
- j) Emplazar los árboles según mallas ortogonales compatibles con el estacionamiento de vehículos en batería.
- k) Incluir una mediana arbolada en avenidas con calzadas de cuatro o

más carriles, con el fin de facilitar la formación de refugios en pasos de peatones, la plantación de arbustos que oculten las luces de vehículos que circulen en sentido contrario y la plantación de una fila de árboles que facilite el cierre de la bóveda vegetal formada por las hileras laterales.

- l) Concebir las rotondas e isletas de canalización de tráfico rodado como parterres arbolados con pies sin ramas bajas, tapizados con vegetación rastrera que no interfieran la visibilidad de los conductores.
- m) Intercalar alcorques entre plazas de estacionamiento en calles que no tienen anchura suficiente para acoger parterres corridos y disponen de estacionamiento en línea paralelo a los bordillos.
- ñ) Formar barreras acústicas en bordes de autovías y autopistas de tráfico intenso y pesado, preferentemente con terraplenes de altura suficiente para ocultar los generadores de ruido cubiertos con plantaciones densas de árboles y arbustos caducifolios y perennifolios

7.3) **Redes de servicios**

- a) Las redes de que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.
- b) Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

8) **CONDICIONES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD**

El Ayuntamiento podrá autorizar accesos rodados a las edificaciones a través de las zonas verdes, si se considerasen necesarios por motivos de funcionalidad o seguridad. Su ejecución correrá a cargo del agente edificador, previa aprobación municipal de un proyecto técnico de obras de urbanización.

En todo caso, cuando las áreas de movimiento de la edificación residencial tengan alguno de sus límites en coincidencia con alineación a zonas verdes, el Proyecto de Urbanización del Sector contemplará la ejecución de una calzada de servicio, de uso restringido, que contará con las dimensiones y forme adecuados para la maniobrabilidad de vehículos de extinción de incendios.

**ART. 5.15 RED DE SERVICIOS URBANOS (RSU)**

1) **DEFINICION DE LA ZONA.**

Comprende la reserva de suelo destinada a la ubicación de una subestación para servicio de alimentación y transporte de energía eléctrica, dentro del conjunto de actuaciones establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid, y que, según la sistematización establecida en la vigente legislación autonómica, se adscribe a la Red General de Servicios Urbanos, identificándose en la documentación gráfica de este Plan parcial con las siglas (RSU).

Corresponde con el Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales en su clase c) Energía Eléctrica (Art. 7.13.1 del Texto de Ordenanzas del PG).

2) **CONDICIONES DE PARCELACION**

No se contempla la posibilidad de parcelaciones sobre esta superficie de reserva, según los criterios contrastados con las compañías suministradoras. No obstante,

con carácter genérico, a efectos de posibles segregaciones, se establece la siguiente:

Parcela Mínima ..... 1.000 m<sup>2</sup> (Art. 7.13.5.i Normativa PG)

3) CONDICIONES DE USO

3.1) Uso cualificado : Dotacional de Servicios Infraestructurales (Energía Eléctrica)

3.2) Usos complementarios y asociados :

- Almacenaje.
- Terciario oficina (al servicio de la instalación).
- Garaje aparcamiento.

3.3) Usos alternativos :

- Otros servicios infraestructurales
- Espacios libres (incorporado a la red General Verde)

4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

Tipología edificatoria : Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:

Índice medio de edificabilidad .....	0,50 m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s (1)
Altura máxima (nº de plantas) .....	4
Altura máxima (metros).....	25 m. (2)
Retranqueo a linderos (mínimo).....	10 m.
Frente y fondo de Parcela.....	10 m. (3)
Linderos Laterales.....	4 m. (3)

- (1) Podrá aumentarse en función de las necesidades de explotación de la instalación, siempre que este extremo esté suficientemente justificado por razones técnicas.
- (2) El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad (torres de soporte de cableado, maquinaria, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.
- (3) Será de aplicación en todo caso la normativa sectorial que afecta a este tipo de instalaciones

En aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 5 grado 3º. del P.G. de Madrid.

5) CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES.

La composición y acabados de las instalaciones serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad.

Los frentes de parcela no edificados, correspondientes con los retranqueos obligatorios, estarán convenientemente urbanizados, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento de residuos o desperdicios.

Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

6) DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamientos vinculadas a la instalación deberán situarse en el interior de la parcela, en planta baja o en plantas bajo rasante. A estos efectos podrán utilizarse los espacios que eventualmente puedan disponerse con carácter de retranqueos de la edificación.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de

aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m2. edificados computables de cualquier uso.

#### **ART. 5.16 ZONA DOTACIONAL PARA LA VIA PUBLICA**

##### 1) DEFINICION DE LA ZONA

Se corresponde íntegramente con la definición del uso Dotacional del mismo nombre establecida en el Art. 7.14.1) del P.G. y comprende los espacios de dominio y uso públicos destinados a soportar la infraestructura de transporte y comunicaciones del sector, así como las zonas de estacionamiento de vehículos y estancia de peatones.

Según la vigente legislación autonómica (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), esta zona corresponde con las denominadas redes públicas de comunicaciones (en sus niveles general –municipal- y local). No se incluyen en esta zona de ordenanza las superficies de suelo reservadas para la red de comunicaciones supramunicipal (A-3 y M-45), cuya regulación se efectúa a través de su propia legislación sectorial.

Estos espacios carecen de sigla de uso el plano de ordenación y se identifican como el conjunto de espacios excluidos de zonificación concreta.

##### 2) CONDICIONES DE USO, DISEÑO, JERARQUIZACION, REGULACION Y EJECUCION

2.1) Serán las establecidas con carácter general para todo el Area Metropolitana de Madrid en el Capítulo 7.14 del Texto de Ordenanzas de la vigente Revisión del P.G.O.U. de Madrid que, a todos los efectos, se asume como integrante de la Normativa urbanística del Plan Parcial del Sector UZP-2.01.

##### 2.2) Estrategias para la movilidad y accesibilidad sostenibles

(Directrices para los Proyectos de Urbanización)

a) La movilidad sostenible, presenta como objetivo principal la reducción del impacto ambiental y social de la movilidad motorizada, es decir, la búsqueda de la mejora en la eficacia ambiental y social de los desplazamientos motorizados que se realicen en el Sector.

Para la consecución de ese objetivo la estrategia más directa es la sustitución de desplazamientos realizados en los medios de transporte de mayor impacto - singularmente el automóvil privado-, por desplazamientos en transporte colectivo, fomentando las siguientes medidas:

- .-Mejora del diseño de las vías urbanas.
- .-Mejora y coordinación de las redes de transporte colectivo.
- .-Liberación de espacio viario para su uso por los vehículos del transporte colectivo.
- .- Mejora de las estaciones y terminales del transporte colectivo.
- .- Mejora de la imagen pública del transporte colectivo y de sus cualidades ambientales.
- .- Reducción del consumo energético, de las emisiones contaminantes y del ruido.

b) La accesibilidad sostenible formula como objetivo principal la reducción de la demanda de desplazamientos motorizados. Para ello debe recurrirse dos estrategias simultáneas e interrelacionadas:

i) Reducción de los desplazamientos urbanos de larga distancia que requieren el concurso del motor para su realización, mediante:

- Descentralización de las grandes unidades de servicios y equipamientos hasta el radio de acción de las personas andando o de la bicicleta.
- Localización de algunas de las funciones urbanas (empleo, comercio, zonas verdes y de esparcimiento) en piezas concretas, con el fin de eludir su satisfacción a través de desplazamientos lejanos.
- ii) Incremento de la accesibilidad peatonal y ciclista mediante distintas líneas de actuación:
  - Promoción e incentivos para los desplazamientos andando y en bicicleta (carril-bici).
  - Creación de redes de itinerarios peatonales y ciclistas.
  - Supresión de barreras para peatones y ciclistas.

Las dos estrategias deben combinarse con la moderación del tráfico en su doble faceta de reducción del número y reducción de la velocidad de los vehículos.

2.3) Normas generales de urbanización (Directrices para Proyectos de Urbanización)

a) Ambito

Estas Normas Generales serán de aplicación en los espacios exteriores urbanos localizados en el ámbito del sector.

Se considera espacio exterior urbano, a estos efectos, el suelo libre de edificación. Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público), o de acceso y uso restringido (uso y dominio público / privado).

b) Espacio exterior de acceso libre

- i) En el espacio exterior de libre acceso se deberán garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Ordenanzas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.
- ii) A efectos de un posible plan municipal de movilidad urbana que integre seguridad vial, regulación de tráfico privado y transporte público, y supresión de barreras arquitectónicas para disminuidos físicos, se tendrá en cuenta la legislación comunitaria, estatal y autonómica que sea de aplicación.

c) Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan Parcial.

d) Materiales y tratamientos.

Sendas públicas para peatones.

- i) La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles apreciables, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes, o bien a los servicios de urgencia en cada caso.
- ii) Su pendiente transversal no será superior al 2% y la

pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo (con longitud <30% del anterior) que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

- iii) En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.
- iv) Se diversificarán los materiales, color y texturas de pavimentación, de acuerdo con su función, categoría y distribución de usos, cuidando la calidad de aspecto e integración ambiental.

e) Calles de coexistencia

- i) Se tratará a distinto o a igual nivel, el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, siendo compatibles con aparcamientos (vehículos y bicicletas) e incluso áreas de juego, inspirándose en el tratamiento de las "woonerf" holandesas.
- ii) Los distintos usos y jerarquía de los mismos se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, con la ayuda, si es necesario, de bolardos o separadores "ad hoc".
- iii) Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.
- iv) El diseño y tratamiento de la pavimentación en las áreas destinadas a tránsito de vehículos, impedirá velocidades superiores a 30 Km. / hora

f) Supresión de las barreras arquitectónicas

- i) Se aplicará a las urbanizaciones y obras que afectan a los espacios públicos, ya se ejecuten las correspondientes obras por el Ayuntamiento como por otras Entidades Oficiales o Privadas, cualquiera que sea su competencia para la ejecución de las mismas.
- ii) Así mismo, será de aplicación a todas las edificaciones de uso público que se proyecten en el ámbito del Plan Parcial. Para la obtención de la licencia será necesario justificar expresamente en el Proyecto Técnico, el cumplimiento del Cap. 2 de la Ley 8/93 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (en aplicación del Art. 37 de la citada ley)
- iii) Además de la citada ley, será aplicable el RD 556/1.989 de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y la orden 3/mayo/1.980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas, e inmuebles de protección oficial.

**ART. 5.17 ORDENANZA COMPLEMENTARIA DE MEDIO AMBIENTE.****1) ORDENANZA COMPLEMENTARIA**

En desarrollo de las presentes Ordenanzas podrá aprobarse, siguiendo la tramitación reglamentaria, una Ordenanza específica de Medio Ambiente para el ámbito del Plan Parcial y que concrete las disposiciones normativas en materia medio ambiental para el ámbito del Plan Parcial.

**2) MATERIAS DE REGULACIÓN**

Las materias de posible regulación en dicha Ordenanza abarcarán al menos las siguientes Areas:

- Normas relativas a la contaminación atmosférica
- Normas relativas a residuos líquidos (aguas residuales)
- Normas relativas a Residuos Sólidos Urbanos y limpiezas de vía pública
- Protección de Espacios Libres y Zonas Verdes
- Movilidad y Accesibilidad
- Protección de la Escena Urbana: Mobiliario Urbano / Señalización de Tráfico/ Publicidad
- Régimen sancionador.

**3) SOSTENIBILIDAD EN EL ALOJAMIENTO.**

3.1) Mientras no se apruebe una ordenanza específica de Medio Ambiente, los objetivos y criterios que deben subyacer en los procesos constructivos derivados del desarrollo urbanístico del sector serán los siguientes:

- i) Adecuación de las edificaciones a las condiciones naturales específicas de cada lugar sobre el que se vaya a actuar, y a la relación con la globalidad.
- ii) La adopción debe darse en todas las escalas, ya que las más amplias van condicionando las siguientes:
  - Normativa y diseño urbano.
  - Composición de los edificios.
  - Diseño de elementos y sistemas.
  - Materiales y acabados.
  - Uso y mantenimiento.

Cada escala bien resuelta implica mejores posibilidades para las actuaciones en la escala siguiente.

- iii) Adecuación de todo el proceso que atañe a la edificación, en utilización de materias primas, gastos energéticos y contaminación:
  - Extracción de rocas, minerales y materiales.
  - Fabricación de elementos constructivos.
  - Fabricación de sistemas y equipos de instalaciones.
  - Transportes a obra.
  - Construcción, puesta en obra.
  - Gastos energéticos en climatización e iluminación.
  - Mantenimiento, consumo de agua.
  - Reutilización o cambio de uso.
  - Derribo, abandono.
- iv) Adecuación de la edificación a las distintas condiciones climáticas estacionales, teniendo en cuenta tanto las situaciones de frío como de calor y entendiendo el medio como un sistema dinámico.
- v) Agotar todas las soluciones de adecuación climática pasivas, tanto para calentamiento como para refrigeración, antes de implantar sistemas activos.

- vi) Primar los sistemas activos de instalaciones que consuman energías no contaminantes, como solar, o derivadas de recursos renovables.
  - vii) En el caso de utilizar energías convencionales, minimizar el consumo y la contaminación.
  - viii) Utilizar materiales reciclables o que no generen residuos tóxicos, teniendo en cuenta las continuas variaciones en los procesos de reciclado que se están produciendo.
  - ix) Incrementar la información sobre estas posibilidades y extender su utilización entre los grupos sociales que participan en los procesos de construcción y los usuarios.
- 3.2) El Ayuntamiento fomentará las arquitecturas bioclimáticas mediante:
- 1) Premios y subvenciones a soluciones realmente novedosas en cuanto la adaptación a las condiciones climáticas locales y utilización de materiales reciclables.
  - 2) Aplicación flexible de las ordenanzas de la edificación, en cuanto no afecte a los parámetros de aprovechamiento global para compatibilizar soluciones arquitectónicas bioclimáticas.
  - 3) Incrementar la información sobre estas posibilidades y extender la utilización a todos los agentes y grupos sociales que participan en los procesos de construcción.

#### 4. RESPONSABILIDADES Y COMPETENCIAS

- 4.1) La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.
- 4.2) Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

#### **ART. 5.18 ORDENANZA COMPLEMENTARIA: MEDIDAS DE CORRECCIÓN ACÚSTICA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

- 1) El proyecto de Urbanización del Sector deberá incorporar, entre las obras a realizar en el ámbito del sector, el conjunto de medidas concretas de corrección de impacto sonoro necesarias para mantener los niveles de inmisión de ruido dentro de los niveles establecidos en la vigente normativa.
- 2) Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se elaborará un nuevo Estudio de Impacto Acústico o, en su caso, una campaña de mediciones de impacto sonoro sobre el terreno, de los cuales se derivarán las medidas correctoras concretas que, preceptivamente, deberán ser recogidas en dicho PU (combinando, en su caso, diques de tierra y pantallas

prefabricadas), siendo ejecutadas de forma simultánea con el mismo.

- 3) El estudio de impacto acústico, mencionado en el párrafo anterior, será informado por los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia.

#### **ART. 5.19 ZONAS DE ORDENACIÓN CON TRAMITACIÓN POSTERIOR AL PLAN PARCIAL**

##### 1) DEFINICION DE LAS ZONAS.

Son las zonas dentro del sector sobre las que, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial del 23-03-2003, se han llevado a cabo modificaciones puntuales mediante la tramitación de instrumentos de planeamiento complementarios, en concreto:

- 2004. “Estudio de Detalle ED.19.305 de la parcela MCO” y su posterior modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de octubre de 2007, su publicación en el BOCM es del 22 de enero de 2008.
- 2011. “Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada de las redes públicas de infraestructuras energéticas y equipamientos sociales, y de modificación de la Ordenanza de Zona Industrial de Industria Tradicional” del Plan Parcial del Sector UZP 2.01, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de diciembre de 2011. El acuerdo de aprobación definitiva se publica en el BOCM Núm. 45 de fecha 22 de febrero de 2012.
- 2017. “Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada de las infraestructuras energéticas y redes públicas del Sector del Suelo Urbanizable Programado UZP 2.01 “Desarrollo del Este – El Cañaverál” (Centro de Reflexión 146). Distrito de Vicálvaro”, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2017, acuerdo que se publica en el BOCM Núm. 270 de fecha 13 de noviembre de 2017.
- 2020. “Plan Especial de mejora de redes públicas: enlace PK 23+600 (M-45) y accesos a la parcela MCO del UZP 2.01 “El Cañaverál” (Distrito de Vicálvaro - Madrid)”, aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento del 22 de febrero de 2021

Sus zonas espaciales de ordenación se definen gráficamente en el plano PO.02 “Calificación y zonificación del ámbito”, y se incluye como Anexo II a estas normas unas fichas identificativas de las mismas.

##### 2) CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Las determinaciones, prescripciones e informes emitidos en la tramitación de estas zonas de ordenación tienen carácter complementario y son de aplicación, en lo que no las contradiga, a las presentes ordenanzas.

#### **ART. 5.20 ORDENANZA COMPLEMENTARIA: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS**

- 1) 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”. A este respecto se señala especialmente la actividad de Estación de Servicio que, al encontrarse en el listado de actividades potencialmente contaminantes del Anexo I del mencionado Real Decreto, los titulares de la misma deberán presentar el Informe de Situación del Suelo por establecimiento de actividad de estas características con carácter previo a la implantación de la actividad.
- 2) Con respecto a la propuesta de modificación de usos en las zonas de Industria Tradicional y Parque Industrial, serán de aplicación el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y el

artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero; entendiéndose por cambio de uso, tanto la implantación de un uso distinto del industrial, incluyendo los usos alternativos y autorizables, como el establecimiento de actividades diferentes de las potencialmente contaminantes.

Si durante los trabajos de obras se detectase la acumulación de residuos, con el fin de asegurar su carácter y tipología, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos *in-situ* o en laboratorio). La gestión de los mismos se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En caso de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación, se llevará a cabo la correspondiente investigación.

## **ANEJO I ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA MCS- PARQUE CENTRAL**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1. CONTENIDO GRÁFICO Y ESCRITO. INTERPRETACIÓN DEL VALOR NORMATIVO**

1. Las presentes Ordenanzas se completan con las determinaciones contenidas el resto de la documentación gráfica y en concreto:
  - i. Plano MCS-PC O1: DELIMITACIÓN DE LA ZONA MCS-PC
  - ii. Plano MCS-PC O2: CALIFICACIÓN
  - iii. Plano MCS-PC O3: REDES PÚBLICAS
  - iv. Plano MCS-PC O4: ALINEACIONES Y RASANTES.
  - v. Plano MCS-PC O5: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
2. Para interpretar cualquier duda, se tendrá presente el orden de prevalencia de documentos conforme a lo especificado en el Artículo 1.4 del Plan Parcial:
  - 1) Planos
  - 2) Normativa Urbanísticas (Ordenanzas)
  - 3) Memoria
3. Con carácter general, en los documentos gráficos predomina la cota sobre la medición a escala.
4. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas Normas se remiten a las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados en este documento y como subsidiarias en tanto no se contradigan con él.

### **CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

#### **ARTÍCULO 2. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO**

El desarrollo y ejecución de las determinaciones pormenorizadas de la zona MCS-PARQUE CENTRAL deberá atender a los criterios establecidos en el apartado 1.12. *Organización de la gestión y ejecución de la ordenación*, de la memoria descriptiva y justificativa de la zona MCS-Parque Central, en relación con el orden y los plazos señalados en dicho documento para cada una de las actuaciones previstas.

La definición precisa de las fases y los plazos se establecerá en el modificado del Proyecto de Urbanización correspondiente.

**ARTÍCULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.**

La zona MCS- Parque Central se desarrollará mediante la elaboración y aprobación los siguientes instrumentos:

- i. Modificado del Proyecto de Urbanización del Sector UZP.2.01 en el ámbito MCS-PARQUE CENTRAL.
- ii. Modificación del Proyecto de Reparcelación u Operación Jurídico-Complementaria del Sector UZP.2.01 en el ámbito MCS-PARQUE CENTRAL, como instrumento esencial en la equidistribución urbanística.
- iii. Proyectos de Edificación.

El contenido de dichos documentos será el establecido en la LSCM 9/2001, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Documento.

**ARTÍCULO 4. SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

Se establece como modo de ejecución del planeamiento urbanístico de la zona MCS-PARQUE CENTRAL el sistema de compensación a través de la Junta de Compensación existente.

**ARTÍCULO 5. CESIONES OBLIGATORIAS**

1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través del presente documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado.
2. Asimismo, produce la afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y debidamente urbanizadas a favor del Ayuntamiento de Madrid de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos, en este caso referidas a redes generales y locales, resultantes de la reordenación del ámbito.
3. La urbanización del ámbito será ejecutada como carga de urbanización de la unidad de ejecución cuya equidistribución de cargas y beneficios ha sido realizada mediante el Proyecto de Reparcelación del suelo urbanizable UZP-2.01 "Desarrollo del Este - El Cañaveral", aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 18 de Febrero de 2010 (BOCM N° 70 del 23 de Marzo de 2010)
4. Al no existir incrementos de edificabilidad ni de aprovechamiento como consecuencia de la ordenación establecida en el presente documento respecto de los preexistentes, no se produce nueva cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento, distinta de las cesiones ya realizadas y materializadas a través del proyecto de reparcelación previamente aprobado.

**ARTÍCULO 6. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. La ejecución de las obras de infraestructura previstas requerirá la aprobación de un modificado del proyecto de urbanización del Sector UZP.2.01 en el ámbito de la zona MCS-PARQUE CENTRAL y que contemple, en su caso, las conexiones de la Centralidad con las redes generales de infraestructuras y servicios.
2. El modificado del proyecto de urbanización podrá subdividir la ejecución en varias fases.
3. El modificado del proyecto de urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente documento.
4. El modificado del proyecto de urbanización contemplará las calidades constructivas,

jardinería y redes de instalaciones previstas por el Plan Parcial para el resto del Sector y ejecutadas de acuerdo al correspondiente Proyecto de Urbanización, de modo que se mantenga la continuidad y coherencia en las redes viarias y zonas verdes.

5. El modificado del proyecto de urbanización podrá proceder de forma justificada a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
6. El modificado del proyecto de urbanización deberá 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, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente.
7. 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 modificado del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto 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.
8. El modificado del proyecto de urbanización contendrá como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas en los artículos 51 y ss. de la ley 21/2013 de Evaluación ambiental aplicable en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
9. Los aspectos ambientales que deben ser atendidos por el modificado del proyecto de urbanización están recogidos en el Documento Ambiental Estratégico, así como en el Capítulo V. Normas de Protección del Medio Ambiente de estas Normas particulares.

#### **ARTÍCULO 7. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

Se regulará y responderá técnica, jurídica y registralmente a las disposiciones prescritas en los artículos del 86 al 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Modificación del Proyecto de Reparcelación urbanística deberá ajustarse a los criterios del artículo 87 de la mencionada Ley Autonómica o, en caso de que la modificación se lleve a cabo a través de una Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación previamente aprobada de conformidad con los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 8. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

El suelo incluido en la zona MCS-PARQUE CENTRAL tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado (suelo urbanizado conforme a la legislación estatal) por tratarse de un suelo remitido a desarrollo posterior por el Plan Parcial del UZP 2.01.

A falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, en cuanto a la gestión y ejecución del ámbito y a los estándares para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001) para el suelo urbano no consolidado, considerando que, a efectos de gestión urbanística, este ámbito forma parte de la unidad de ejecución cuya equidistribución de cargas y beneficios ha sido realizada mediante el Proyecto de Reparcelación del suelo urbanizable UZP-2.01 "Desarrollo del Este - El Cañaverál", aprobado

definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 18 de Febrero de 2010 (BOCM N° 70 del 23 de Marzo de 2010).

#### **ARTÍCULO 9. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

1. Es la establecida en el Plano MSC-PC O2. Calificación.
2. Se establece para la totalidad de terrenos incluidos en el ámbito la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, vuelo o subsuelo, asignación de intensidades y equilibrio de las mismas según los distintos usos y ordenación de volúmenes de edificación.
3. Los suelos de calificados como dotaciones públicas serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.
4. Establece las diferentes zonas y subzonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, en que se estructura la ordenación.

#### **ARTÍCULO 10. EDIFICABILIDADES Y USOS.**

Se incluyen en las normas zonales definidas en estas Ordenanzas cuadros definitorios de la pormenorización de estos parámetros.

### **CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**

#### **SECCIÓN 1. CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 11. ÁMBITO**

Las condiciones particulares aplicables a la edificación se extenderán a todas las edificaciones que se desarrollen en su ámbito, denominado "MCS\_PARQUE CENTRAL" del UZP.201 "El Cañaveral".

#### **ARTÍCULO 12. COMPLEMENTARIEDAD Y SUBSIDIARIEDAD**

Para lo no regulado en estas normas será de aplicación lo regulado en la norma zonal 8.5 grado 1º de las normas urbanísticas del PGOUM 95

#### **SECCIÓN 2. ZONA RESIDENCIAL MIXTO CENTRALIDAD DEL SECTOR (RC-MCS)**

#### **ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN DE ZONA**

Comprende el conjunto de espacios destinados a albergar los usos residenciales en la categoría de "Vivienda colectiva" en régimen de vivienda libre, tal como se definen en el Art. 7.3.1 de la Normativa del PGOUM 97.

Pertencen a esta zona de Ordenanza las áreas (manzanas o parcelas), grafiadas con las siglas RC-MCS en la documentación gráfica.

La tipología edificatoria prevista con carácter general en esta zona es la de edificación en torre de 17 plantas de altura máxima en RC-MCS 1 y 15 en RC-MCS 2.

Para las manzanas de esta Zona Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen dos usos cualificados que son respectivamente los siguientes:

- a. **Uso cualificado principal:** Residencial en vivienda colectiva. Comprende una proporción mayoritaria de la superficie edificable asignada a la parcela.
- b. **Uso cualificado secundario:** Terciario Comercial (TC), tal y como se define en el Capítulo 2 de las Ordenanzas del Plan Parcial UZP.2.01. Su proporción es minoritaria en las manzanas en que existe. Sus condiciones de edificación son las propias de esta zona.

#### **ARTÍCULO 14. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela RC-MCS 1 es indivisible.

La parcela RC-MCS 2 podrá ser objeto de parcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. El número de parcelas resultantes será, como máximo, de tres.

- b. Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>s.
- c. En cada una de las parcelas resultantes de dicha parcelación se cumplirán las determinaciones volumétricas y parámetros generales definidos en la documentación gráfica.
- d. La forma de las parcelas permitirá la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.
- e. El frente mínimo de parcela será 30 metros.

#### **ARTÍCULO 15. CONDICIONES DE USO**

Se establece el siguiente régimen de usos para el uso residencial:

Se prohíbe el uso residencial en planta baja, excepto para la ubicación de portales, accesos, instalaciones y áreas de servicio o actividad comunitaria.

Se establece la vinculación de localización de uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación, y en plantas superiores sucesivas hasta agotar su superficie edificable.

#### **I. USOS COMPATIBLES:**

- **Usos complementarios y asociados:** En los porcentajes permitidos en el PG (25% para los usos asociados y 50% para los usos complementarios), y restringida su localización a plantas inferiores a la baja, baja y primera, con las condiciones de acceso y las limitaciones que se deriven de las normativas y ordenanzas sectoriales aplicables.

- Terciario Oficina, en situación de planta baja, primera, segunda, tercera e inferiores a la baja. (1)
- Terciario Comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario Recreativo en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y nunca sobre plantas destinadas a vivienda, con las limitaciones que, en su caso, deriven de las normativas sectoriales aplicables.
- Dotacional, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera
- Garaje aparcamiento

- (1) La categoría "Despacho profesional doméstico" es plenamente compatible con todas las situaciones. Las Oficinas no incluidas en el apartado c.i) del Art. 7.6.1 del PG resultan compatibles solamente en planta baja, primera y segunda, y nunca sobre plantas destinadas a vivienda.

- **Usos alternativos:**

- Residencia comunitaria (en edificio exclusivo).
- Terciario Hospedaje (en edificio exclusivo).
- Dotacional (en edificio exclusivo)

Se establece el siguiente régimen de usos para el uso terciario comercial:

#### **I. USOS COMPATIBLES:**

- **Usos complementarios y asociados:** En los porcentajes permitidos en el PG (25% para los usos asociados y 50% para los usos complementarios), y restringida su localización a plantas inferiores a la baja, baja, primera y segunda.

- Terciario Oficina, en situación de planta baja, primera, segunda, e inferiores a la baja.

- Terciario Recreativo en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Dotacional, En situación de planta inferior a la baja, baja y primera
- Garaje aparcamiento
- Usos alternativos:
  - Terciario Oficina.
  - Dotacional.

**ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

1. A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM, en su Capítulo 6.5. o equivalente que se encuentre vigente en la fecha de solicitud de licencia.
2. Las condiciones particulares de estas Normas fijan para cada parcela la superficie total edificable y su materialización en los usos cualificados (Residencial Colectivo y Terciario Comercial), indicando de forma específica su edificabilidad máxima total y las edificabilidades para cada uno de los usos cualificados.
3. La distribución de superficies edificables y manzanas o parcelas se indica en la siguiente tabla:

MANZANA	SUP m2s	SUP EDIF m2c		
		Residencial	Terciario Comercial	Total
RC-MCS VL 1	3.880,80	7.234,00	2.500,00	9.734,00
RC-MCS VL 2	5.178,57	14.766,00	4.800,00	19.566,00
TOTAL	9.059,37	22.000,00	7.300,00	29.300,00

**ARTÍCULO 17. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

1. La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está marcada por las alineaciones oficiales, las áreas de movimiento y los ámbitos de alturas máximas en relación con la cota de nivelación de la planta baja que se establecen, con sus regulaciones específicas, en el plano MCS-PC O4 Condiciones de la Edificación.
2. Cotas y niveles de referencia
  - a. La cota de origen y referencia coincide con la cota de nivelación de planta baja y se situará conforme a las determinaciones del art. 6.6.15. de la NNUU del PGOUM
  - b. El proyecto de edificación podrá fijar la cota de nivelación de planta baja en +/- 1,50 m en relación con la cota de referencia, de tal forma que puedan ajustarse las alturas de pisos al proyecto concreto y a la rasante del viario en el acceso a edificios y locales, o sobreelevar viviendas u oficinas en planta baja para mejorar su privacidad.
  - c. En edificación con desarrollo de fachada igual o superior a 60 metros, la cota de origen y referencia se podrá situar en el eje de cada fracción o intervalo comprendido entre 30 y 50 metros, ambos extremos incluidos.
3. Retranqueos
  - a. La posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial.
  - b. Separación a linderos: si se producen parcelaciones, se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos o se establecerá una separación a linderos mínima de 4 metros. En cualquier caso, se evitarán paños de medianeras vistos y, si fueran necesarios, los paños de medianería que queden vistos tendrán un tratamiento adecuado como fachada.

- c. Separación entre edificios de una misma parcela:

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar las condiciones volumétricas definidas en el plano MCS-PC O4 Condiciones de la edificación, y guardar en todo caso una separación una separación entre sus fachadas igual o superior a 8 metros.

#### **ARTÍCULO 18. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante.

#### **ARTÍCULO 19. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Serán de aplicación las condiciones recogidas en el capítulo 6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados:

##### **1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

- a. El número máximo de plantas autorizado es el que se refleja de forma pormenorizada en el plano MCS-PC O4 Condiciones de la edificación.
- a. Se autoriza la disposición de una planta de ático en todo el ámbito de esta zona de ordenanza.
- b. La superficie de los áticos computará a efectos de edificabilidad en los mismos términos que se establecen en el Capítulo 6.5 del PGOUM.
- c. Las fachadas exteriores del ático orientadas a vía pública o espacio público deberán separarse al menos 3 m. del plano de la fachada exterior de la última planta autorizada, pudiendo el resto de los frentes del ático coincidir con los planos exteriores de fachada del edificio, en los supuestos contemplados en el Art. 6.6.15.8 del texto de Normativa del PG.
- d. La altura máxima en metros, H, medida a la línea de cornisa del edificio, entendiéndose por tal, de conformidad con el art. 6.6.5 la de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio, será:  
$$H: (N^{\circ} \text{ plantas} \times 3,60) + 1,50 \text{ m}$$
- e. Se admitirán también por encima de la altura indicada todas las construcciones autorizadas en el artículo 6.6.11 del PGOUM.
- f. Deberá verificarse que ningún punto de la edificación (incluidos los elementos singulares o instalaciones propias de los edificios), podrá superar la cota de nivel que define el régimen de servidumbres del aeropuerto de Barajas, tanto de las presentes, como las establecidas para la configuración de desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto Madrid-Barajas.

##### **2. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE DE PISO**

- a. La altura de piso mínima en todos los edificios, del ámbito será de:
  - Cuatrocientos cincuenta (400) centímetros en planta baja.
  - Trescientos diez (310) centímetros para las plantas cuyo forjado inferior se encuentre en algún punto de su desarrollo por debajo de la rasante del terreno a excepción de aquellas destinadas a garaje-aparcamiento, trasteros u otros usos de instalaciones al servicio de la edificación y/o de los usos tales como archivos y almacenes.
  - Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas situadas por encima de las anteriores.
- b. Para la altura libre mínima de piso se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

### 3. SALIENTES Y VUELOS

- a. Se permite el vuelo de cornisas, aleros y cuerpos de edificación respecto al plano de fachada, sin más limitación que la de mantenerse dentro del área de movimiento establecida para cada volumen edificable. En los frentes de fachada a vía pública coincidentes con alineación oficial e se admiten vuelos y salientes con las condiciones reguladas en el Artículo 6.6.19 del texto de Ordenanzas del PG.

Los cuerpos de edificación volados podrán sobresalir del plano de fachada con carácter general hasta un máximo de 0,75 m.

- b. En calles de ancho igual o superior a veinticuatro (24) metros, podrán admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de uno con veinte (1,20) metros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.
- c. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará los 0,75 m.

### 4. CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación en altura no podrán dejar al descubierto ningún elemento que no sean las chimeneas, casetones de ascensores con la altura que determine la normativa técnica y de seguridad, placas solares y antena, debiendo quedar ocultas visualmente, con celosías metálicas o elementos ligeros similares. El resto de instalaciones, tales como maquinaria de aire acondicionado, motores, tendedores, etc., deberán quedar integrados en la composición general de la envolvente del edificio. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto e integrados en la imagen general del edificio.

## **ARTÍCULO 20. ESPACIO LIBRE INTERIOR**

En el caso de que se disponga de espacio libre interior de manzana se autoriza en el mismo la edificación subterránea destinada a usos de garaje aparcamiento, instalaciones generales de la edificación y espacios que, de acuerdo con el artículo 6.5.3. y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana no computen como superficie edificada y con las siguientes condiciones:

- a. La superficie de dicho espacio interior podrá estar a diferentes niveles.
- b. El espacio interior deberá estar ajardinado en, al menos, un 50% de su superficie, descontada la correspondiente a piscinas, las dotaciones deportivas recreativas y las zonas de juegos infantiles. Cuando dicho ajardinamiento se encuentre sobre edificación, se dispondrá de una capa de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

## **ARTÍCULO 21. CONDICIONES ESTÉTICAS**

### 1. FACHADAS

- a. 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.
- b. La composición de las fachadas será totalmente libre, no fijándose condiciones para la composición, tamaño y proporción de los huecos y macizos. Tampoco se establecen limitaciones específicas sobre materiales, colores, carpinterías, persianas, vidrios y elementos volados de dichas fachadas.

### 2. INSTALACIONES EN FACHADA

- a. No podrá instalarse en fachadas ningún elemento adicional que no se encuentre incluido en el correspondiente proyecto, en especial aparatos de aire acondicionado, antenas de TV, radio, parabólicas, etcétera.

- b. 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.

### 3. PLANTA BAJA COMERCIAL

- a. En el caso de que el proyecto general del edificio incorpore el diseño de la fachada en las plantas comerciales, los locales de dichas plantas tendrán que respetar los huecos propuestos y estarán obligados a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.
- b. Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja, el proyecto del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda quedando libre para elegir composición y materiales.

### 4. RÓTULOS Y MARQUESINAS

No podrá instalarse en las cubiertas ningún tipo de publicidad. Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas y adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas

No obstante, se estará a lo regulado en la normativa vigente.

### 5. TOLDOS

Si se disponen toldos éstos serán idénticos en toda la promoción de viviendas

### 6. ACONDICIONAMIENTO EN SUPERFICIE DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

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

### 7. CERRAMIENTOS

- a. Los cerramientos de parcela, en caso de que se dispongan, cumplirán las determinaciones del artículo 6.10.17 del PGOUM.
- b. En casos de planta baja con desnivel sobre la rasante de acera las parcelas quedarán independizadas del espacio público mediante el propio desnivel entre el espacio interior libre y la rasante de la calle, disponiéndose únicamente de los elementos de protección que garanticen la seguridad frente a riesgo de caídas.

En los casos en que este desnivel sea inferior a 1 m, se admite que el zócalo macizo pueda alcanzar la altura máxima de 1 m desde la rasante de la calle en cada punto. Por encima de esta altura el cerramiento deberá ser vegetal.

Los cerramientos que no separen propiedades privadas de zonas de dominio público solo podrán consistir en bastidores metálicos, o setos vegetales vivos, de un máximo de 3 metros de altura. Cuando por razones de diferencia de cota resulte imprescindible la creación de muros de contención en los linderos interiores de las parcelas, se dispondrá sobre la superficie de dicho muro un tratamiento vegetal, con el fin de minimizar su impacto visual sobre la parcela más deprimida.

Serán de aplicación las condiciones estéticas del PGOUM recogidas en el capítulo 6.10 de sus Normas Urbanísticas en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en estos apartados.

## **SECCIÓN 3. ZONA SERVICIOS TERCIARIOS MIXTO - CENTRALIDAD DEL SECTOR (ST-MCS).**

### **ARTÍCULO 22. DEFINICIÓN DE ZONA**

Comprende el conjunto de espacios destinados a albergar los usos de servicios terciarios en la categoría de Oficinas, Hospedaje y Comercial, tal como se definen en el Art. 7.6.1 de la Normativa del PGOUM 97.

La tipología edificatoria prevista con carácter general en esta zona es libre y, con carácter puntual, en las parcelas ST-MCS 1 Y ST-MCS 2, la de torre hasta 17 plantas de altura.

Pertenece a esta zona de Ordenanza las áreas (manzanas o parcelas), grafiadas con las siglas ST-MCS en la documentación gráfica de esta zona.

Para las manzanas de esta Zona Urbanística de Ordenación Pormenorizada se establecen tres usos cualificados que son respectivamente los siguientes:

- a) **Usos cualificados principales:** Terciario Oficinas (O) y de Hospedaje (H). Comprenden una proporción mayoritaria de la superficie edificable asignada a las manzanas en las que se sitúan.
- b) **Usos cualificados secundarios:** Terciario Comercial (C) y Terciario Oficinas (O), tal y como se define en el Capítulo 2 de las Ordenanzas del Plan Parcial UZP.2.01. Su proporción es minoritaria en las manzanas en que existe, y su localización es libre dentro de la manzana.

### **ARTÍCULO 23. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Las parcelas edificables de uso terciario de oficinas son las definidas en el Plano MCS-PC O2 Calificación.

Podrán ser objeto de parcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de las nuevas parcelas será de 2.000 m<sup>2</sup> de suelo.
- b. En cada una de las parcelas resultantes de dicha parcelación se cumplirán las determinaciones volumétricas y parámetros generales de las manzanas establecidas en el Plano MCS-PC O4 Condiciones de la edificación, sin superar en su conjunto la superficie edificable ni el aprovechamiento máximos fijados.
- c. La forma de las parcelas permitirá la inscripción de un círculo de 30m de diámetro.
- d. El frente mínimo de parcela será de 30 m.

### **ARTÍCULO 24. CONDICIONES DE USO**

Se establece el siguiente régimen de usos para el conjunto de usos cualificados:

Los usos complementarios y asociados se limitan al 50% y 25% respectivamente de la superficie edificada del uso cualificado al que se vinculan.

Para cada uno de los usos cualificados aplica el régimen de todos los usos compatibles a excepción del propio cualificado al que complementan.

Se establece la vinculación de localización preferente de uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación y, una vez agotada la cabida en planta baja, en plantas inferiores y/o superiores sucesivas

#### **I USOS COMPATIBLES:**

- **Usos complementarios y asociados:** En los porcentajes permitidos en el PG (25% usos asociados y 50% usos complementarios), y restringida su localización a plantas baja, primera, segunda e inferiores a la baja.
  - Terciario Comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja, primera, segunda e inferiores a la baja.
  - Terciario Recreativo en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.
  - Otros servicios terciarios, en cualquier ubicación.
  - Dotacional, público o privado, en cualquier ubicación.
  - Garaje aparcamiento.
- **Usos alternativos:**
  - Terciario Hospedaje (en edificio exclusivo).

- Dotacional público o privado (en edificio exclusivo)

**ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

- a. A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM, en su Capítulo 6.5. o equivalente que se encuentre vigente en la fecha de solicitud de licencia.
- b. Las condiciones particulares de estas Normas fijan para cada manzana la superficie total edificable y su materialización en los usos cualificados, indicando de forma específica en cada manzana su edificabilidad máxima total y las edificabilidades para cada uno de los usos cualificados.

Se adjunta una TABLA DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES de cada una de las manzanas resultantes, distinguiendo entre los diferentes usos cualificados:

MANZANA	SUP m2s	SUP EDIF m2c			
		OFICINA	HOSPEDAJE	COMERCIAL	Total
ST-MCS O/C 1	5.647,64	39.265,32	0,00	7.300,00	46.565,32
ST-MCS O/C 2	6.444,92	41.213,00	0,00	11.000,00	52.213,00
ST-MCS H/O/C 3	7.199,63	12.261,68	17.362,00	3.156,00	32.779,68
<b>TOTAL</b>	<b>19.292,19</b>	<b>92.740,00</b>	<b>17.362,00</b>	<b>21.456,00</b>	<b>131.558,00</b>

**ARTÍCULO 26. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

1. La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está establecida por las alineaciones oficiales, las líneas de fachada, las áreas de movimiento y los ámbitos de alturas máximas en relación con la cota de nivelación de la planta baja que se establecen, con sus regulaciones específicas, en el plano MCS-PC O4 Condiciones de la Edificación.
2. Cotas y niveles de referencia
  - a. La cota de origen y referencia coincide con la cota de nivelación de planta baja y se situará conforme a las determinaciones del art. 6.6.15. de la NNUU del PGOUM.
  - b. El proyecto de edificación podrá fijar la cota de nivelación de la planta baja en +/- 1,50m en relación con la cota de nivelación respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal, de tal forma que puedan ajustarse las alturas de pisos al proyecto concreto y a la rasante del viario en el acceso a edificios y locales.
  - a. En edificación con desarrollo de fachada igual o superior a 60 metros, la cota de origen y referencia se podrá situar en la rasante de la acera en el eje de cada fracción o intervalo comprendido entre 30 y 50 metros, ambos extremos incluidos.
2. Retranqueos y separaciones:
  - a. La posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial.
  - b. Separación entre edificios de una misma parcela: cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a doce (12) metros.

**ARTÍCULO 27. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante.

**ARTÍCULO 28. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Serán de aplicación las condiciones recogidas en el capítulo 6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados:

### 1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

- a. El número máximo de plantas autorizado es el que se refleja de forma pormenorizada en el plano MCS-PC O4 Condiciones de la edificación.
- b. Se autoriza la disposición de una planta de ático en todo el ámbito de esta zona de ordenanza.
- c. La altura máxima en metros, medida a la línea de cornisa del edificio, entendiéndose por tal, de conformidad con el art. 6.6.5 la de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta autorizada con la fachada del edificio, será:  
 $H \leq 5$  plantas: (Nº máx. de plantas x 4,20) +1,50 m  
 $H$  por encima de 5 plantas: (Nº máx de plantas x 4,00) m +1,50 m
- d. Se admitirán también por encima de la altura indicada todas las construcciones autorizadas en el artículo 6.6.11 del PGOUM.
- e. Deberá verificarse que ningún punto de la edificación (incluidos los elementos singulares o instalaciones propias de los edificios), podrá superar la cota de nivel que define el régimen de servidumbres del aeropuerto de Barajas, tanto de las presentes, como las establecidas para la configuración de desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto Madrid-Barajas.

### 2. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE DE PISO

Para la altura libre mínima de piso se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y, además:

- a. Cuatrocientos (400) centímetros en planta baja.
- b. En cualquier caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

### 3. SALIENTES Y VUELOS

- a. Por encima de la planta segunda, y a los efectos de fomentar la singularidad del conjunto, se permite el vuelo de cornisas, aleros y cuerpos de edificación respecto al plano de fachada, sin más limitación que la de mantenerse dentro del área de movimiento en vuelo establecida para cada volumen edificable en el plano MCS-PC O4 Condiciones de la Edificación y siempre con proyecto unitario por manzana.
- b. Junto a lo anterior, en plantas baja y primera se permite el vuelo de cornisas, aleros y cuerpos de edificación respecto al plano de fachada a vía pública y/o espacio libre público con las siguientes condiciones reguladas en el Artículo 6.6.19 del texto de Ordenanzas del PG:
  - Los cuerpos de edificación volados podrán sobresalir respecto a la alineación oficial con carácter general hasta un máximo de 0,80 m.
  - Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido respecto a la alineación oficial, no rebasará los 0,80 m.

### 4. CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación en altura no podrán dejar al descubierto ningún elemento que no sean las chimeneas, casetones de ascensores con la altura que determine la normativa técnica y de seguridad, placas solares y antenas; debiendo quedar ocultas visualmente con celosías metálicas o elementos ligeros similares. El resto de instalaciones, tales como maquinaria de aire acondicionado, motores, tendedores, etc. deberán quedar integradas en la composición general de la envolvente del edificio, utilizándose celosías para ocultar las maquinarias e instalaciones alojadas sobre cubiertas y fachadas. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto e integrados en la imagen general del edificio.

Se recomienda el ajardinamiento de las cubiertas situadas por debajo de las ocho plantas, el menos en un 50% de su superficie.

#### **ARTÍCULO 29. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de aplicación las condiciones estéticas del PGOUM recogidas en el capítulo 6.10 de sus Normas Urbanísticas en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados.

##### **1. FACHADAS**

- a. 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.
- b. La composición de las fachadas será totalmente libre, no fijándose condiciones para la composición, el tamaño y proporción de los huecos y macizos, quedando todas estas cuestiones a criterio del proyectista. Tampoco se establecen limitaciones específicas sobre materiales, colores, carpinterías, persianas, vidrios y elementos volados de dichas fachadas.

##### **2. INSTALACIONES EN FACHADA**

- a. No podrá instalarse en fachadas ningún elemento adicional no incluido en el oportuno proyecto, en especial aparatos de aire acondicionado, antenas de TV, radio, parabólicas, etcétera.
- b. 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.

##### **3. PLANTA BAJA COMERCIAL**

- a. En el caso de que el proyecto general del edificio incorpore el diseño de la fachada en las plantas comerciales, los locales de dichas plantas tendrán que respetar los huecos propuestos y estarán obligados a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.
- b. Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja, el proyecto del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda quedando libre para elegir composición y materiales.

##### **4. RÓTULOS Y MARQUESINAS**

- a. No podrá instalarse en las cubiertas ningún tipo de publicidad. Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas y adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas.
- b. No obstante, se estará a lo regulado en la normativa vigente.

##### **5. ACONDICIONAMIENTO EN SUPERFICIE DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará con carácter general a lo regulado en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, así como en lo especificado en el artículo 36 de estas Normas.

##### **6. CERRAMIENTOS**

Los cerramientos de parcela cumplirán las determinaciones del artículo 6.10.17 del PGOUM

#### **SECCIÓN 4. GARAJE APARCAMIENTO**

#### **ARTÍCULO 30. CONDICIONES DE LOS GARAJES APARCAMIENTOS**

1. A todos los efectos, serán de aplicación en el presente ámbito las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las Normas Urbanísticas

del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

2. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. edificados computables de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.
3. Los accesos desde la vía pública a los aparcamientos bajo rasante situados en el interior de las parcelas se localizarán en las calles secundarias de coexistencia.
4. Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

## **SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REDES PÚBLICAS**

### **ARTÍCULO 31. REGULACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS**

El conjunto de redes públicas determinadas en el Plano MCS-PC O2 Calificación del presente ámbito se regularán por lo especificado en el Artículo 5.11 Red General de Equipamiento (RGE), el Artículo 5.12 Red Local de Equipamiento (RLE) y el Artículo 5.14 Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RLV) del Plan Parcial y, de forma complementaria a lo regulado en la normativa urbanística del PGOUM 97, con las especificaciones que se señalan a continuación:

### **ARTÍCULO 32. RED GENERAL DE EQUIPAMIENTO (RGE 1 SC)**

#### **1- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Corresponde con la manzana designada con las siglas RGE 1 SC en el Plano MCS-PC O2 Calificación.

Pertenecen al NIVEL 1 definido en el Artículo 5.11 del Plan Parcial y, dentro de este nivel, conforme al Plan Parcial, constituyen una categoría especial localizada en una posición destacada en la centralidad del Sector y destinada a equipamiento singular y se regularán por las condiciones particulares establecidas el Capítulo 7.10 del PGOUM.

#### **2- CONDICIONES DE USO**

Los usos prioritarios establecidos por el Plan Parcial son: OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN y DOTACIONAL CULTURAL.

#### **3- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN**

- La edificabilidad asignada por el Plan Parcial para el Área de la Centralidad (MCS) es de 15.000 m<sup>2</sup>c, que se concentran en la manzana SC ES 1:

MANZANA	SUP m2s	SUP EDIF m2c
RG 1 SC ES 1	4.240,80	15.000
TOTAL	4.240,80	15.000

- Ocupación máxima: 100%
- Altura máxima: 5 plantas, medida desde la cota de nivelación de planta baja

#### **4- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Las plazas de aparcamiento vinculadas a los usos de equipamiento de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. La dotación de aparcamientos no será en ningún caso inferior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables de cualquier uso, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

#### **5- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES**

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad y eficiencia energética.

Las superficies de parcela no edificadas estarán convenientemente urbanizadas y/o ajardinadas, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento o acopio de materiales, de acuerdo con la calidad urbana del entorno en que se sitúan.

Todos los cerramientos vistos, incluso los vallados de parcela y los de las construcciones auxiliares, en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos sin revestir.

### **ARTÍCULO 33. RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (RL SC VB)**

#### **1- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Corresponde con la definición del uso Dotacional de Servicios Colectivos “Zonas verdes” y comprende las parcelas designadas con las siglas RL SC-VB en el Plano MCS-PC O2 Calificación, destinados a la plantación de arbolado y jardinería, juegos recreo y expansión, cuyo objeto es garantizar la obtención de unas favorables condiciones ambientales para las áreas urbanas.

Estos espacios se adscriben a la Red Local de Zonas verdes y espacios Libres del sector, y se regularán por las condiciones particulares establecidas el Capítulo 7.8 de las NNUU del PGOUM 97, así como por lo establecido en estas Normas.

#### **2- CATEGORÍAS SEGÚN CLASIFICACIÓN DEL PGOUM 97**

Atendiendo al ámbito de influencia y a la entidad de las zonas señaladas con las siglas VB en el conjunto del Sector, cabe considerar la categoría, según la clasificación establecida en el PGOUM 97 (Art. 7.8.1), de Parque de distrito, al corresponderse con el conjunto de las zonas verdes que configuran el parque central que contribuye a estructurar la ordenación del Sector.

#### **3- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO**

El Modificado del Proyecto de Urbanización, que preceptivamente debe redactarse en desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, podrá incluir la localización de instalaciones deportivas (tanto de superficie como las que puedan disponer de edificación), integradas en el diseño del conjunto del Sistema de Espacios Libres previsto y en cumplimiento de las condiciones del artículo 7.8.4 de las NNUU del PGOUM 97.

#### **4- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Los espacios que alberguen instalaciones deportivas o dotaciones culturales con edificación podrán segregarse como parcelas independientes, a efectos de su eventual cesión al organismo o entidad que asuma la ejecución, mantenimiento y conservación de la instalación.

A estos efectos se establece una parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **5- CONDICIONES DE USO**

1. Uso cualificado. El uso cualificado asignado es el de ZONA VERDE
2. Usos compatibles: según lo establecido en las NNUU del PGOUM 97.

#### **6- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Los espacios calificados RL SC VB, salvo las excepciones establecidas en el régimen de usos autorizables, carecen de edificabilidad propiamente dicha, no permitiéndose otras edificaciones que las imprescindibles para atender a su cuidado y mantenimiento, así como las provisionales autorizadas en las Ordenanzas Municipales aplicables.

No tendrán el carácter de edificaciones los templetos y elementos de diseño que, por sus características, resulten asimilables a elementos de amueblamiento urbano.

#### **7- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES**

Las condiciones estéticas y ambientales de estos espacios se regulan por lo establecido en el Artículo 5.14, Apartado 7 de las Ordenanzas del Plan Parcial, y se atenderá a las disposiciones detalladas al respecto en el Capítulo V NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, Artículo 51. Zonas verdes, arbolado y jardinería, de estas ordenanzas.

#### **8- CONDICIONES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD**

El Ayuntamiento podrá autorizar accesos rodados a las edificaciones a través de las zonas

verdes, si se considerasen necesarios por motivos de funcionalidad o seguridad. Su ejecución correrá a cargo del agente edificador, previa aprobación municipal de un proyecto técnico de obras de urbanización.

En todo caso, cuando las áreas de movimiento de la edificación residencial tengan alguno de sus límites en coincidencia con alineación a zonas verdes, el Proyecto de Urbanización del Sector contemplará la ejecución de una calzada de servicio, de uso restringido, que contará con las dimensiones y forma adecuadas para la maniobrabilidad de vehículos de extinción de incendios.

#### 9- PARCELAS Y SUPERFICIES DE LA ZONA SC VB

MANZANA / PARCELA	SUP m2s
<b>RL SC VB 1</b>	200.676,50
<b>RL SC VB 2</b>	7.512,12
<b>RL SC VB 3</b>	11.588,35
<b>RL SC VB 4</b>	4.842,00
<b>RL SC VB 5</b>	3.554,06
<b>RL SC VB 6</b>	10.888,15
<b>TOTAL</b>	<b>239.061,18</b>

#### ARTÍCULO 34. DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Los Servicios Infraestructurales en el presente ámbito, en el caso de que fueran necesarios, se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.13. Condiciones particulares del Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

#### ARTÍCULO 35. ZONA DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

##### 1. DEFINICIÓN DE LA ZONA

Se corresponde íntegramente con la definición del uso Dotacional del mismo nombre establecida en el Art. 7.14.1) del P.G. y comprende los espacios de dominio y uso públicos destinados a soportar la infraestructura de transporte y comunicaciones del sector, así como las zonas de estacionamiento de vehículos y estancia de peatones, designadas gráficamente en el Plano MCS-PC O2 Calificación, correspondientes a suelos de la red general la primera, y local la segunda.

Según la vigente legislación autonómica (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), esta zona corresponde con las denominadas redes públicas de comunicaciones (en sus niveles general –municipal- y local).

Estos espacios carecen de sigla de uso en el plano de ordenación y se identifican como el conjunto de espacios excluidos de zonificación concreta.

##### 2. CONDICIONES DE USO, DISEÑO, JERARQUIZACIÓN, REGULACIÓN Y EJECUCIÓN

- a. Con carácter general, serán las establecidas en el Artículo 5.16 de las Ordenanzas del Plan Parcial.
- b. Para su definición, clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.14. del Título 7. del PGOUM. Se cumplirá asimismo la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid, a la que se remite.
- c. Pueden distinguirse en el ámbito, en virtud de su funcionalidad, las siguientes clases, que se señalan en el Plano MCS-PC O2 Calificación:
  - Red General de Comunicaciones e Infraestructuras
  - Red Local de Comunicaciones e Infraestructuras

**3. SUPERFICIES**

<b>RED</b>	<b>USO</b>	<b>SUP m2s</b>
<b>GENERAL</b>	VÍA PÚBLICA. RED VIARIA	74.514,30
<b>LOCAL</b>	VÍA PÚBLICA. RED VIARIA	18.118,83
	VÍA PÚBLICA. ÁREAS ESTANCIALES Y PLAZAS	24.066,22
<b>TOTAL</b>		<b>116.699,35</b>

**4. CONDICIONES PARTICULARES DE MOVILIDAD EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

En el proyecto de urbanización se incluirá un plano con la ubicación de los accesos de vehículos a las parcelas y un análisis de la oferta de estacionamiento en el ámbito.

Se valorará dar continuidad peatonal y ciclista a los bulevares de la Gran Vía del Suroeste y Av. de Santiago.

Se analizará la posibilidad de considerar sentido único en el viario interior de la parcela.

Los carriles-bici propuestos se valorará proyectarse prioritariamente bidireccionales.

**CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE****ARTÍCULO 36. NORMAS GENERALES**

En tanto no se apruebe una Ordenanza específica de Medio Ambiente, para todos los aspectos que desarrollen las presentes ordenanzas se atenderá a lo establecido en el artículo 5.17 del Plan Parcial "Ordenanza complementaria de Medio Ambiente".

El promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe, sobre la base de propuesta de indicadores ambientales del capítulo 14 del DAE.

**ARTÍCULO 37. TRATAMIENTO DE VERTEDEROS Y PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS**

1. Todos los vertederos utilizados durante la ejecución de las actuaciones derivadas de la presente Ordenación habrán sido autorizados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
2. Se llevarán a cabo todas las medidas de carácter preventivo/corrector necesarias para prevenir o corregir los impactos sobre el terreno y las aguas subterráneas derivadas de la utilización y clausura de los vertederos empleados durante la ejecución de las acciones derivadas de esta propuesta, con antelación al sellado de los mismos, en relación con la red de control y seguimiento de la calidad de aguas subterráneas: ubicación de puntos, características constructivas de los mismos y periodicidades de muestreo y parámetros a determinar en las analíticas que se realicen a las muestras.
3. El uso de aguas subterráneas requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo competente.
4. Antes de la ejecución del sellado de los vertederos, se realizará una toma de muestras y análisis de las aguas subterráneas en los piezómetros situados aguas arriba y aguas abajo de los vertederos, que constituirán la red de control de contaminación de agua subterránea.

**ARTÍCULO 38. PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS.**

Como consecuencia del estudio medioambiental contenido en el presente Documento, las medidas a aplicar en materia de protección de acuíferos y aguas subterráneas son las siguientes:

En aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra más superficial y aflora agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas

correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente del Ayuntamiento de Madrid. En el caso de arrojar el agua al cauce, será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo

- a. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos, y sin daño a las cimentaciones.
- b. Deberán reinyectar en el subsuelo parte de las aguas de escorrentía recogidas en las zonas urbanizadas e incorporadas al sistema de recogida de aguas pluviales, para así mejorar la recarga de los acuíferos.
- c. Durante la fase de construcción se ha de impedir que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales; y si los alcanzan, deberá ocurrir con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes.
- d. Esto se corregirá mediante pantallas vegetales, instalando parapetos temporales o realizando pequeñas balsas de decantación por tramos. Asimismo, se recogerán los aceites y grasas de limpieza de los motores.
- e. El riego de parques y jardines de más de una hectárea de extensión se realizará preferentemente mediante la utilización de aguas recicladas; su uso será obligado en el caso de instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos.
- f. En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y demás normativa en vigor, así como por el Canal de Isabel II.
- g. Con respecto al Proyecto o Proyectos de la red de riego a redactar que se deban tramitar, éstos deberán cumplir la planificación de infraestructuras que se defina en los informes de viabilidad a emitir. Igualmente, y en cumplimiento con el Convenio de Gestión del Servicio de Reutilización de mayo de 2011, éstos deberán cumplir tanto las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020) como las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid; debiendo obtener la Conformidad Técnica de ambas administraciones.

#### **ARTÍCULO 39. PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO, INTEGRACIÓN ECOLÓGICA.**

1. 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.
2. Las características de la red unitaria prevista precisarán ser detalladas en el Proyecto de Urbanización, durante la tramitación del cual será preciso obtener las autorizaciones de los organismos correspondientes.

#### **ARTÍCULO 40. ZONAS VERDES, ARBOLADO Y JARDINERÍA.**

1. Con carácter general, se atenderá a las disposiciones detalladas al respecto en las ordenanzas del Plan Parcial, en el artículo 5.14 (Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres).  
  
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. En el caso de alineaciones en calles, la alternancia de especies deberá atender a un criterio de diseño previo, de manera que se mantenga una homogeneidad en la plantación que permita la legibilidad del viario.
2. El ajardinamiento como proyecto específico del proyecto de urbanización, incluirá árboles, arbustos, subarbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped.

3. En cuanto a la selección de especies, se utilizarán preferentemente plantas autóctonas del entorno, de bajos requerimientos hídricos y mantenimiento mínimo como recurso básico del ajardinamiento a realizar. En caso contrario, se utilizarán especies alóctonas ornamentales adaptadas a las condiciones de clima generales del entorno del planeamiento, que tengan requerimientos hídricos bajos.
4. Se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. A este respecto, se recomienda la utilización de variedades de bajo consumo hídrico.
5. En la plantación de arbolado viario se preverá espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, comprobándose que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que condicionen su desarrollo.
6. No deberán utilizarse indiscriminadamente pavimentos rígidos continuos que pudieran desnaturalizar el uso previsto convirtiéndolo en viario.
7. En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

#### **ARTÍCULO 41. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y DEL ARBOLADO EXISTENTE.**

1. Todos los elementos vegetales incluidos en el ámbito de actuación deberán ser mantenidos durante todo el período de ocupación, asegurando su conservación mediante su protección adecuada frente a golpes de maquinaria, vertidos, acopio de materiales, etc.
2. Se procurará evitar daños en la copa de los árboles por los movimientos de grúa o golpes de maquinaria para evitar desgarros de ramas o pérdida de la estructura. En ningún caso se autoriza las labores de poda, trasplante o tala que requerirán de su correspondiente solicitud.
3. Se procurará evitar daños a las raíces de los árboles por zanjas y movimientos de tierra en sus inmediaciones. Al realizar una zanja, alejarse lo máximo posible del cuello del tronco para evitar dañar o eliminar el sistema de anclaje y de alimento del árbol (raíces). La apertura de la zanja debe mantenerse al menos a 2,5 metros de distancia de los ejemplares arbóreos. En caso de que al realizar la zanja con maquinaria se detecten raíces superiores a 0,30 m de perímetro, se deberá realizar la zanja manualmente de forma que no se dañe ni se elimine la raíz.
4. Se deben evitar vertidos en los alcorques.
5. No se autoriza el acopio de material en la base de los árboles ni en zonas ajardinadas.
6. Se debe evitar alterar los horizontes del terreno más cercanos al tronco, con desmontes o terraplenados que varíen la cota del terreno, pudiendo poner en riesgo la estabilidad del árbol.
7. El arbolado, los arbustos y pradera que no se vean afectados por las obras y permanezca en el interior del recinto durante el tiempo que dure las obras, deberá ser mantenido y regado por la empresa responsable de la actuación, debiendo presentar el mismo estado una vez finalizadas estas.
8. Será mantendrá en servicio la red de riego existente en las zonas verdes colindantes a la obra y que no se ven afectadas.
9. En caso de que sea necesaria la retirada de alguna unidad arbórea, se deberá comunicar previamente a la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes para su valoración y autorización. Para ello deberá procurarse la información

descriptiva y gráfica necesaria (planos, perspectivas, etc.) que reproduzcan fielmente la situación final y permita la adecuada valoración.

#### **ARTÍCULO 42. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.**

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y las normas que la desarrollan, de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica, de 25 de febrero de 2011, y de la Ordenanza Complementaria: Medidas de Corrección Acústica en el Proyecto de Urbanización (artículo 5.18 del Plan Parcial).
2. Como consecuencia del Documento Ambiental Estratégico, las medidas correctoras se sustancian en las siguientes disposiciones:

- En lo que respecta a las futuras edificaciones:

El aislamiento acústico del edificio propuesto se ajustará a los requerimientos del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.

- En cuanto al tráfico y viarios interiores:

- a. En las vías secundarias de circulación interior de todo el ámbito, calificadas como VPS, se regulará una velocidad máxima de 30 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.
- b. Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos que puedan incrementar los niveles sonoros, en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.
- c. Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente (30 km/h en el viario interior de acceso a viviendas), se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:
  - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
  - Estrechamientos en puntos no críticos.
  - Cambios de alineación (puntos no críticos).
  - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).

Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

- d. Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.
- e. Se utilizarán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
- f. Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras.
- g. La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las 7-23 horas. Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

3. Durante la fase de obras, para minimizar las molestias por ruidos, se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del RD 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
4. El Plan Especial que defina el Intercambiador de Transporte deberá incluir un estudio acústico que determine los niveles ambientales en el entorno en la fase postoperacional y, dada la proximidad de edificaciones residenciales existentes y previstas, deberá incluir las medidas correctoras oportunas que garanticen el cumplimiento de los valores límite, así como los objetivos de calidad acústica, establecidos en el Real Decreto 1367/2007, recomendando su ejecución de manera subterránea.

#### **ARTÍCULO 43. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**

La calidad del aire se establece como una de las premisas a considerar por las sucesivas actuaciones que en desarrollo de esta ordenación se realicen, ya sea debido al proceso de ejecución de las diferentes obras como en las actividades que se desarrollen en su entorno.

1. Los límites de emisión de partículas sólidas y gases contaminantes estarán conformes con la normativa sectorial de aplicación.
2. En el desarrollo de las actuaciones previstas deberán considerarse y respetarse los límites de emisión establecidos en la normativa de referencia, tanto en lo referente a las partículas sólidas (polvo) como a las emisiones ligadas a la actividad constructiva, en lo referente a emisiones gaseosas y ruido.
3. En fase de operación de las instalaciones se aplicarán los contenidos referidos a gases de combustión y ruido.
4. Las instalaciones previstas dentro del ámbito considerarán lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se 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.
5. En relación a la protección del medio ambiente atmosférico, se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como las obligaciones en relación a las emisiones y su control indicadas en los artículos 6 y 7 del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
6. En cuanto a la evaluación de la calidad del aire ambiente y el cumplimiento de objetivos de calidad, se aplicarán los contenidos establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
7. Asimismo, se tendrán en consideración las determinaciones recogidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
8. Todas las actuaciones deberán considerar las limitaciones y consideraciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (y su Reglamento: Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres).
9. El Proyecto de Urbanización deberá controlar los niveles de inmisión de la calidad del aire durante las obras.

El Ayuntamiento de Madrid velará por el cumplimiento de esta normativa específica sobre la contaminación atmosférica, asegurando el control de la misma, teniendo en cuenta la variación en la producción de emisiones atmosféricas que se va a desencadenar a consecuencia de los nuevos desarrollos.

**ARTÍCULO 44. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO Y MINIMIZACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.**

1. La presente normativa será de aplicación a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto público como privado.
2. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las medidas de ahorro energético y minimización de la contaminación lumínica establecidas en la Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno del Comité Español de Iluminación y el Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del referido Comité y el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía; Ministerio de Economía). Estas medidas se concretan en las siguientes recomendaciones:
  - a. Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior estarán orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
  - b. 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 %, factor de utilización (K%) y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.
  - c. Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa y los derivados del estudio específico.
  - d. Las instalaciones de alumbrado exterior estarán 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.
  - e. Se recomienda que las instalaciones lleven incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
  - f. 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 45. PROTECCIÓN DEL SUELO**

1. Se procurará, durante la ejecución de las obras de urbanización, que los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados queden en el interior del ámbito, salvo excepciones debidamente justificadas.
2. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.
3. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.
4. El proyecto de urbanización aportará un estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes.

5. Se tendrá en consideración lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

**ARTÍCULO 46. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.**

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Consejería en materia competente. A tal fin se tendrán en cuenta los estudios arqueológicos correspondientes, así como las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en materia de protección del medio arqueológico y normativa vigente (Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y demás normativa que la desarrolle o la sustituya).

**ARTÍCULO 47. ENERGÍAS RENOVABLES Y AHORRO ENERGÉTICO.**

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria, conforme a lo establecido por la Ordenanza sobre captación de energía solar para usos térmicos (Aprobada por Acuerdo Plenario de 19 de diciembre de 2002).

**ARTÍCULO 48. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.**

1. La red de energía eléctrica de transporte que atraviesa el ámbito y de distribución interior será subterránea.

Los centros de transformación y de reflexión se localizarán bajo rasante, dentro de las parcelas privadas o integrados en la edificación

2. Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes adscritas a redes públicas.

Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

**ARTÍCULO 49. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL USO RESIDENCIAL**

1. Se deberá dotar a los aparcamientos con la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52 o normativa que la sustituya. Las instalaciones estarán dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable. Se deberá proporcionar asimismo la pre-instalación eléctrica necesaria para posibilitar las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento.
2. Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.
3. Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará en función de la superficie construida del edificio mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro

de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:

- a. Para edificios de hasta 15 plantas al menos el 50% mayor a la calculada.
- b. El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela, así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.
- c. Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

#### **ARTÍCULO 50. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL USO TERCIARIO**

1. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.
2. Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.
3. Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
  - a. Para edificios de hasta 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada.
  - b. El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela, así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.
  - c. Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

#### **ARTÍCULO 51. CONDICIONES PARTICULARES DEL CANAL DE ISABEL II**

1. El Proyecto o Proyectos de la red de abastecimiento a redactar que se deban tramitar deberán cumplir la planificación de infraestructuras que se defina en los informes de viabilidad a emitir y que deberán cumplir los requerimientos y condicionantes técnicos recogidos en las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021). Igualmente, esos Proyectos deberán remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.M.P. para, si procede, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.
2. Las redes e instalaciones a requerir para los nuevos suministros de agua regenerada se definirán de acuerdo con la planificación de infraestructuras recogida en el Proyecto de Construcción de las obras de la Infraestructura común de agua regenerada de los ámbitos de la Estrategia del Sureste, de septiembre de 2016. Igualmente, se debe indicar que en el informe a emitir se establecerán los condicionantes y requerimientos técnicos y administrativos a cumplir para la obtención de los Acuerdos de Conformidad Técnica de las nuevas redes, para el inicio de las obras y para su recepción.

3. El Proyecto o Proyectos de la red de riego a redactar que se deban tramitar deberán cumplir la planificación de infraestructuras que se defina en los informes de viabilidad a emitir. Igualmente, y en cumplimiento con el Convenio de Gestión del Servicio de Reutilización de mayo de 2011, se informa que éstos deberán cumplir tanto las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020) como las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid; debiendo obtener la Conformidad Técnica de ambas administraciones.
4. Los nuevos proyectos a redactar, en su caso, de redes de alcantarillado, cumplirán las siguientes condiciones:
  - Tanto las nuevas acometidas como los nuevos tramos de red de alcantarillado a ejecutar serán de tipología unitaria y se conectarán en la red de alcantarillado existentes en las inmediaciones de las parcelas a desarrollar.
  - En cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los nuevos desarrollos deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Las nuevas infraestructuras deberán cumplir lo siguiente:

Para la implantación de esas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las parcelas.

La gestión de los SUDS no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.
5. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua potable.
6. En relación con las redes de alcantarillado existentes en el interior de la Parcela MCS y Parque Central, aquellas que no vayan a tener uso deberán ser condenadas y/o retiradas para evitar futuros problemas en la urbanización siendo las obras a realizar al respecto serán ejecutadas a cargo de la Junta de Compensación como parte de las obras de urbanización a desarrollar y deberán ser consensuadas previamente con los servicios técnicos responsables del Canal de Isabel II S.A.M.P. Las actuaciones finalmente a desarrollar deberán tener la preceptiva Conformidad Técnica y/o aprobación tanto del Ayuntamiento de Madrid como de dicha Empresa Pública.
7. Las obras y redes de abastecimiento, alcantarillado y/o riego que se deban ejecutar para el desarrollo de las parcelas pendientes de desarrollar deberán obtener las Conformidades Técnicas con los servicios técnicos responsables del Canal de Isabel II S.A.M.P. Entre los condicionantes y requerimientos técnicos y administrativos a cumplir para la obtención de esas Conformidades se encontrarán, entre otros, los siguientes:
  - La vigencia del preceptivo informe de viabilidad de agua de consumo humano y de agua regenerada, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
  - La presentación y vigencia del informe a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior en relación con la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector UZP 2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral", así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
  - La obtención en paralelo de los Acuerdos de Conformidad Técnica de las redes de abastecimiento y alcantarillado pendientes de ejecutar.
8. El inicio de las obras de abastecimiento, de la red de alcantarillado y de la red de riego que se deban ejecutar para el desarrollo de las parcelas pendientes de edificar quedará condicionado a la obtención de los Acuerdos de Conformidad Técnica entre los promotores y Canal de Isabel II S.A.M.P., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

9. Al ser preceptivo por parte de esta Empresa Pública la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en los Proyectos de abastecimiento, alcantarillado y riego, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A.M.P., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.
10. Tanto la recepción de la red de distribución como la de riego, así como la incorporación de éstas y de la red de alcantarillado al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A.M.P., así como la contratación de cualquier nuevo suministro a tramitar con esta Empresa Pública, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para garantizar su prestación.

## **ARTÍCULO 52. CONDICIONES PARTICULARES DE LA OGUA PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

En cumplimiento del informe de la Subdirección General de Gestión del Agua del Ayuntamiento de Madrid de 14 de julio de 2023, se indica que los proyectos de urbanización habrán de tener en cuenta lo siguiente:

1. **PAVIMENTOS POROSOS Y AGUAS PLUVIALES** : cumplimiento del artículo 8 de la OGUA en cuanto a la inclusión, siempre que las condiciones geotécnicas lo permitan, de pavimentos permeables en los espacios libres con los siguientes valores mínimos: 20 % en aceras de ancho superior a 1,50 metros y, 35 % para plazas y zonas verdes urbanas, minimizándose la cuantía de pavimentación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

Los proyectos de urbanización deberán indicar el porcentaje de acabados permeables de la red de espacios libres del suelo a urbanizar.

2. **PLAN DE CONTROL DE LA EROSIÓN**: En cumplimiento del artículo 9 de la OGUA, Control de la Erosión y contaminación del agua en zonas en construcción y obras en la vía pública, se establece la necesidad de redactar un plan de control de la erosión en aquellas zonas en construcción que impliquen desarrollos urbanos de magnitud superior a 2.500 m<sup>2</sup>, que incluya una correcta gestión de las aguas de escorrentía de modo que se minimice el arrastre incontrolado de materiales y la contaminación de los recursos hídricos.

Este Plan deberá cuantificar económicamente las medidas de control a adoptar así como definir las gráficamente.

3. **LIMITACIONES DE SUPERFICIES VEGETALES CON ELEVADO CONSUMO DE AGUA**: en cumplimiento del artículo 18 de la OGUA, selección de especies vegetales, se establece que en el diseño, remodelación y ejecución de proyectos de nuevas zonas verdes públicas o privadas, habrán de utilizarse especies autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Madrid. Estas especies vegetales habrán de ocupar como mínimo un 80 % de la superficie de la zona vegetada.

En cumplimiento del artículo 19 de la OGUA se establece que en el diseño y remodelación de parques, jardines y zonas verdes la distribución de especies se hará siguiendo criterios de agrupación según requerimientos hídricos, concentrando el volumen de riego donde es necesario, siempre que el diseño lo permita.

En los casos indicados en el apartado anterior, la siembra de césped quedará sometida a las siguientes limitaciones:

En los jardines, la zona de césped será igual o inferior al 20 % de su superficie.

En los parques menores de 10 hectáreas, la superficie de césped será menor o igual al 20 % del total y del 10 % como máximo cuando excedan esta superficie.

No podrá instalarse césped ni otras especies tapizantes de alto consumo de agua en bandas de menos de 3 metros de ancho.

En el artículo 21 de la OGUA se establecen los caudales máximos de riego para jardines y parques de uso público o privados de nueva construcción y los reformados referidos a su superficie total, que son:

- Diaria inferior a 1,8 l/m<sup>2</sup>
- Anual inferior a 2500 m<sup>3</sup>/ha).

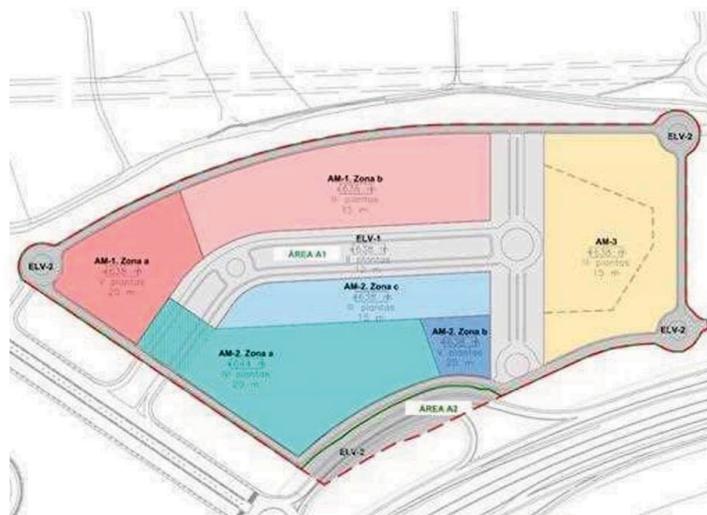
**ANEJO II. FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION**

<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	ESTUDIO DE DETALLE ED.19.305

Situación en el sector



Delimitación del ámbito de ordenación



ÁREA A1= Manzana MCO

ÁREA A2= Se incorpora al sistema viario de la M-45

<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>			
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaverál (27/03/2003)			
Figura de ordenación:		ESTUDIO DE DETALLE ED.19.305	
<b>1</b>	<b>ZONA DE ORDENACIÓN</b>		
Planeamiento básico del área			
REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
03/091	714/2003/08173	ESTUDIO DE DETALLE ED.19.305 DE LA PARCELA MCO	27/04/2004 DF
06/060	711/2006/23062	MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MCO DEL PLAN PARCIAL 2.01 "EL CAÑAVERAL" _ MED.19.305	26/10/2007
17/029	711/2017/28642	SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MCO DEL PLAN PARCIAL 2.01 "EL CAÑAVERAL" _ MED.19.391	26/11/2019
<b>2</b>	<b>OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Crea el área A1 de ocupación por la edificación y libera el Área A2 para su incorporación al enlace PK 23+600 de la M-45.			
Su objeto es definir las condiciones de implantación de la edificación delimitando tres Áreas de Movimiento de las edificaciones en correspondencia con tres zonas interiores, AM-1 (Zona 1), AM-2 (Zona 2) y AM-3 (Zona 3).			

<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaverál (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.318

Situación en el sector



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.318

Delimitación del ámbito de ordenación



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.318

<b>1</b>	<b>ZONA DE ORDENACIÓN</b>
----------	---------------------------

Planeamiento básico del área

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
10/046	711/2010/27766	PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA DE LAS REDES PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES, Y DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL DE INDUSTRIA TRADICIONAL.	22/12/2011 DF

<b>2</b>	<b>OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>
----------	--

**OBJETO DEL PLAN ESPECIAL:**

- MODIFICACION DE POSICION DE LA PARCELA RSU: Destinada a Subestación Eléctrica.
- MODIFICACION DE CALIFICACION DE LA PARCELA RG-E22: Cambio de calificación a zona verde de parte de la parcela sobre la que se localizan 5 torres de AT.
- MODIFICACION DE LA ORDENANZA INDUSTRIA TRADICIONAL (IT), para flexibilizar aspectos normativos en relación con:
  - Ampliación de las condiciones de segregación de parcelas. (Art. 5.8; 2).
  - Localización de los usos complementarios y asociados. (Art.5.8; 3.2)
  - Ampliación de las condiciones de altura máxima: Art. 5.8; 4)
  - Obligación de ajardinar los espacios libres de parcela Art.5.8.5)

- SUBDIVISION DE LA PARCELA RSU / MODIFICACION DE ORDENANZA: División de la parcela calificada RSU diferenciando en ella una parcela apta para satisfacer las necesidades de suelo de una subestación; y modificación del régimen general de retranqueo en la Ordenanza de Zona para facilitar la implantación de la subestación.

**NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA:** El articulado y el texto normativo modificados (que se señalan en rojo en el texto), como consecuencia de la aprobación del Plan Especial es el siguiente:

**CAPITULO 2.- ORDENANZA PARTICULAR IT (INDUSTRIA TRADICIONAL).**

2) **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Parcela Mínima..... 1.000 m2  
 Frente mínimo parcela..... 20 m.

Las parcelaciones o reparcelaciones que puedan efectuarse sobre las manzanas delimitadas que, a efectos de segregación, tienen el carácter de unidades reparcelables, deberán respetar, en todo caso, el techo edificable adjudicado a la manzana en el cuadro resumen de zonificación del Plan Parcial.

*"Podrán efectuarse segregaciones que den lugar a parcelas con índices de edificabilidad (i) diferentes (superiores o inferiores) al medio resultante de cada manzana, siempre que los índices de edificabilidad de las parcelas resultantes en ningún caso resulten inferiores a 0,5 m2o/m2s ni superiores a 1,6 m2o/m2s."*

En tipologías de naves nido o multiplanta (autorizables en todo el ámbito de esta zona de Ordenanza previa tramitación de Estudio de Detalle), podrá reducirse la superficie privativa hasta 150 m2, con un frente mínimo de 8 m., por cada unidad funcional; quedando el resto de los espacios comunes de la parcela en régimen de proindiviso con carácter de elemento común.

3) **CONDICIONES DE USO**

3.1) **Uso cualificado** :INDUSTRIAL (incluye los usos que se relaciona en el Art. 7.4.1. en los términos del Art. 7.1.3 de la Normativa del PG)

3.2) **“Usos complementarios y asociados:** Los que se reflejan a continuación, en los porcentajes y localización que, atendiendo a su caracterización, se reflejan en el siguiente cuadro.”:

- Terciario oficina.
- Terciario recreativo (establecimientos consumo bebidas y comidas)
- Comercial (pequeño y mediano comercio)
- Garaje aparcamiento

USO	CARÁCTER	LOCALIZACIÓN EN EDIFICIO	Porcentaje máximo
TERCIARIO OFICINA	ASOCIADO	Cualquier situación	50% Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10% Sup. edificada total
TERCIARIO RECREATIVO	ASOCIADO	Cualquier situación	10% Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10% Sup. edificada total
TERCIARIO COMERCIAL	ASOCIADO	Cualquier situación	20% Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10% Sup. edificada total
GARAJE/APARCAMIENTO	ASOCIADO	En cualquier situación	
	COMPLEMENTARIO		

**“La suma de la superficie de las zonas destinadas a uso comercial, terciario oficinas, y terciario recreativo en las categorías y localización autorizadas, no podrán superar el 50% de la superficie edificada total.”**

**4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN**

El techo edificable será, para cada manzana, el establecido en el cuadro resumen general de edificabilidad y aprovechamiento del Plan Parcial.  
 Tipología edificatoria : Adosada / Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:

Edificabilidad.....	La establecida para cada manzana en Cuadro Resumen del PP.
Altura máxima (nº de plantas).....	3
Altura máxima (metros).....	20 m (1)
Retranqueos (mínimo):	
Frente de parcela (obligatorio).....	10 m. (2)
Fondo de parcela.....	0 m (3)
Linderos laterales.....	0 m. (3)

- (1) El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad
- (2) industrial (chimeneas, maquinaria, etc), que por razones funcionales deban sobrepasar las
- (3) alturas establecidas con carácter general.
- (4) El régimen de retranqueo obligatorio a frente de parcela, podrá modificarse en actuaciones
- (5) unitarias que comprendan frentes de manzana completos, pudiendo reducirse hasta un mínimo
- (6) de 5 m. medidos perpendicularmente a la alineación oficial de las parcelas.
- (7) Se admiten las soluciones de edificación adosada en manzana compacta. En soluciones de
- (8) edificación exenta, el retranqueo mínimo a linderos laterales y/o fondo se establece en 4,00 m.

En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, podrá modificarse el régimen general de retranqueos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple la ordenación total de la manzana.

En aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares del uso industrial establecidas en el Capítulo 7.4. del Texto de Ordenanzas del P.G. de Madrid.

**5) CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.**

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad.

Los frentes de parcela no edificados, correspondientes con los retranqueos obligatorios, estarán convenientemente urbanizados y/o ajardinados, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento de residuos o desperdicios.

Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

**“Ajardinamiento/aplicación particularizada del Art. 4.2.2 d): A efectos de la obligación de ajardinar**

*establecida con carácter general en el Art 4.2.2.d), de este texto de Ordenanzas, en el ámbito de la Zona Urbanística INDUSTRIA TRADICIONAL (IT), se deberá ajardinar, como mínimo, el 10% del espacio libre de parcela definido en el Art. 6.4.6 de las Ordenanzas del Plan General de Madrid”.*

**CAPITULO 3.- ORDENANZA PARTICULAR RSU (Red de Servicios Urbanos).**

**Art. 3.1 RED DE SERVICIOS URBANOS (RSU)**

**4) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION**

Tipología edificatoria: Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:

Índice medio de edificabilidad.....	0,50 m2/c/m2.s (1)
Altura máxima (nº de plantas).....	4
Altura máxima (metros).....	25 m. (2)
Retranqueo a linderos (mínimo)	
Frente y fondo de parcela.....	10 m. (3)
Linderos laterales.....	4 m. (3)

<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.321

Situación en el sector



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.321

Delimitación del ámbito de ordenación



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.321

<b>1</b>	<b>ZONA DE ORDENACIÓN</b>
----------	---------------------------

Planeamiento básico del área

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
19/032	135/2019/02137	PE.19.321 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE REDES PÚBLICAS: ENLACE PK 23+600 (M-45) Y ACCESOS A LA PARCELA MCO DEL UZP 2.01 "EL CAÑAVERAL"	23/02/2021 DF

<b>2</b>	<b>OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>
----------	--

**OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REMODELACIÓN DEL ENLACE DE LA ME-45 con la Avenida Miguel Delibes, conforme al Proyecto constructivo para la compleción del enlace con dos nuevos ramales, aprobado por la Dirección General de Carreteras e la CAM.
- MEJORA DE ACCESOS A LA PARCELA MCO DEL UZP-2.01 "EL CAÑAVERAL", ampliando los ya establecidos en el planeamiento aprobado con dos nuevos accesos, respectivamente desde la Avda. Miguel Delibes y la calle Cilantro.

**NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA:** El Plan Especial, se limita a adscribir las parcelas resultantes de la ordenación del PE a las diferentes redes públicas, correspondientes con otras tantas de las Zonas Urbanísticas establecidas en el Plan Parcial, reguladas en el Plan General de 1997, en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, y en la normativa sectorial aplicable; actualizando, en su caso, las oportunas referencias a la dispersa legislación concurrente.

<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.320

Situación en el sector



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.320

Delimitación del ámbito de ordenación



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN: SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL</b>	
Áreas de planeamiento aprobado posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de desarrollo del este - el Cañaveral (27/03/2003)	
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL PE.19.320

<b>1</b>	<b>ZONA DE ORDENACIÓN</b>
----------	---------------------------

Planeamiento básico del área			
REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
16/019	711/2016/23293	PE.19.320 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y REDES PÚBLICAS DEL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UZP 2.01 "DESARROLLO DEL ESTE - EL CAÑAVERAL"	27/09/2017 DF

<b>2</b>	<b>OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>
----------	--

<b>OBJETO DEL PLAN ESPECIAL</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>CAMBIO DE CALIFICACIÓN A ZONA VERDE DE PARTE DE UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO), para compatibilizar urbanísticamente la implantación de un Centro de transformación.</li> <li>SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL del cuadro resumen del plano PO-4 de la documentación del Plan Parcial.</li> </ol>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA:</b>	
Las modificaciones introducidas por el Plan Especial solo afectan a la zonificación del sector, y <b>implican modificación del texto normativo del Plan Parcial.</b>	

**ANEJO III. FICHAS DE LA ORDENANZA GRAFICA  
FICHAS DE ORDENANZA GRAFICA (FOG)  
ORDENANZA RM1/RESIDENCIAL MIXTO-NIVEL 1**

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						8.200 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						8.200 m2c	COEFICIENTES: 1
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						8.200 m2c	VPT 0,9 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22		

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM1**  
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 2.607 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: V x 5 M

MANZANA T1

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						12.300 m2c	COEFICIENTES: 1
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						12.300 m2c	VPT 0,9 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22		

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A LA GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIO A)

**ORDENANZA RM1**  
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 3.876 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: V M x 5 M

MANZANA T2

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						12.300 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						12.300 m2cULC	VPT 0,9 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1* = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A LA GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIO C)

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 3.816 m2s

DIMENSION MODULAR/M=5m: 21.2 M x 5 M

MANZANA T3

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS (10) (10)
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS (25 m)
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						8.200 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						8.200 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						8.200 m2cULC	VPT 0,9 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1* = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 2.397 m2s

DIMENSION MODULAR/M=5m: V x 5 M

MANZANA T4

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS (10) (10)
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS (25 m)
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>12.300 m2c</b>	<b>COEFICIENTES: f</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>12.300 m2c</b>	<b>VL 1 DE 1</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>11.070 m2c</b>	<b>VPT 0,9 TP 0,75</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22

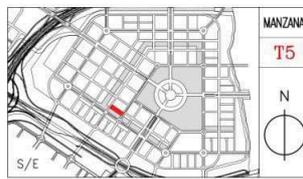
INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

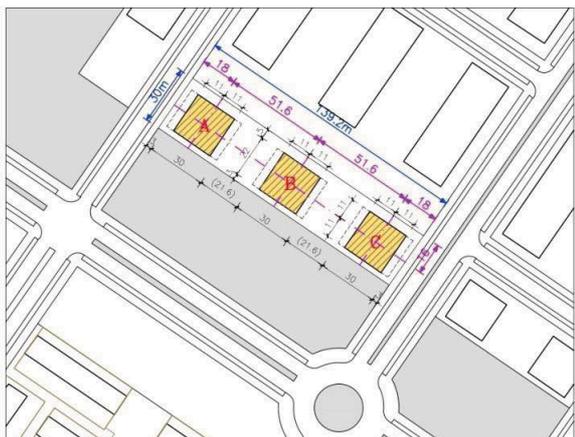
**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m:
4.176 m2s	23.2 M x 5 M

MANZANA T5



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						8.200 m2c	
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>8.200 m2c</b>	<b>COEFICIENTES: f</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>8.200 m2c</b>	<b>VL 1 DE 1</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>7.380 m2c</b>	<b>VPT 0,9 TP 0,75</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 (1) RESTO PLANTAS = 22x22

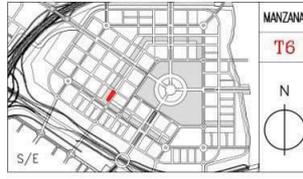
INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

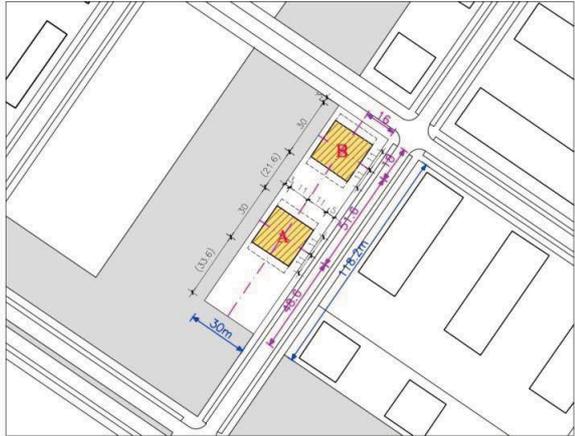
**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m:
3.546 m2s	19.7 M x 5 M

MANZANA T6



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS			ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						12.300 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						12.300 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						11.070 m2c	VPT 0,9 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO – NIVEL 1

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
4.176 m2s	23.2 M x 5 M

MANZANA T7

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS			ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						12.300 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						12.300 m2c	VPT 0,75 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 (1) RESTO PLANTAS = 22x22

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

– ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIO C)

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO – NIVEL 1

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
4.176 m2s	23.2 M x 5 M

MANZANA T8

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

(1) – PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						12.300 m2c	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						12.300 m2cULC	
<small>ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES</small> <small>COEFICIENTES: f</small> <small>VL 1 OE 1</small> <small>VPT 0,9 TP 0,75</small>							

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 (1) RESTO PLANTAS = 22x22

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIO A)

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 4.176 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: 23.2 M x 5 M

MANZANA T9

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	EXCLUSIVO	PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
PARCIAL						12.300 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						12.300 m2c	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						12.300 m2c	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						11.070 m2cULC	
<small>ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES</small> <small>COEFICIENTES: f</small> <small>VL 1 OE 1</small> <small>VPT 0,9 TP 0,75</small>							

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 4.133 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: V x 5 M

MANZANA T10

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS			PARCIAL	ALTURAS MAX.	ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES
	RESIDENCIAL	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD			
A	4.100			4.100 m2c	B+9	
B	4.100			4.100 m2c	B+9	
C	4.100			4.100 m2c	B+9	
PARCIAL				12.300 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>				<b>12.300 m2c</b>	<b>COEFICIENTES: f</b>	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA				12.300 m2c	VL 1 OE 1	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>				<b>9.225 m2cULC</b>	VPT 0,9	TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	EDIFICIO
AREA DE MOVIMIENTO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	
PL. BAJA Y 1ª = 22x30	
RESTO PLANTAS = 22x22	

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIO C)

(1) - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 4.176 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: 23.2 M x 5 M

MANZANA T11

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

ESCALA: 1:2.000

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS			PARCIAL	ALTURAS MAX.	ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES
	RESIDENCIAL	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD			
A	4.100			4.100 m2c	B+9	
B	4.100			4.100 m2c	B+9	
C	4.100			4.100 m2c	B+9	
PARCIAL				12.300 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>				<b>12.300 m2c</b>	<b>COEFICIENTES: f</b>	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA				12.300 m2c	VL 1 OE 1	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>				<b>9.225 m2cULC</b>	VPT 0,9	TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	EDIFICIO
AREA DE MOVIMIENTO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	
PL. BAJA Y 1ª = 22x30 (1)	
RESTO PLANTAS = 22x22	

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIO A)

(1) - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

**ORDENANZA RM1**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 4.176 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: 23.2 M x 5 M

MANZANA T12

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

ESCALA: 1:2.000

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA	TERCIARIO	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	EXCLUSIVO	PROXIMIDAD	
A	4.100					4.100 m2c
B	4.100					4.100 m2c
PARCIAL						8.200 m2c
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>8.200 m2c</b>
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						0 m2c
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>8.200 m2cULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22		

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM1**  
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 1

SUPERFICIE: 2.610 m2s    DIMENSION MODULAR/≠6m: 14,5 M x 5 M

MANZANA T13

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

**ORDENANZA RM2/RESIDENCIAL MIXTO-NIVEL 2**

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA	TERCIARIO	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	EXCLUSIVO	PROXIMIDAD	
A			6.600		800	7.400 m2c
B			6.600		800	7.400 m2c
C			6.600			6.600 m2c
D			6.600			6.600 m2c
E			3.300			3.300 m2c
F			3.300			3.300 m2c
G			3.300			3.300 m2c
H			3.300			3.300 m2c
PARCIAL						39.600 m2c
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>41.200 m2c</b>
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						39.600 m2c
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>30.900 m2cULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	24x59.80
		E-F-G-H	17x50

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**  
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

SUPERFICIE: 19.377 m2s    DIMENSION MODULAR/≠6m: 23,2 M x 23,2 M

MANZANA 24

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

**ESCALA: 1:2.000**

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL		OFICINA EXCLUSIVO		TERCIARIO PROXIMIDAD	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.		PARCIAL	
A			6.600		800	7.400 m2c B+6
B			6.600		800	7.400 m2c B+6
C			6.600			6.600 m2c B+6
D			6.600			6.600 m2c B+6
E			3.300			3.300 m2c B+5
F			3.300			3.300 m2c B+5
G			3.300			3.300 m2c B+5
H			3.300			3.300 m2c B+5
PARCIAL			39.600 m2c		1.800 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA					41.200 m2c	COEFICIENTES: 1
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					39.600 m2c	VL 1 DE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					30.900 m2c	VPT 0,9 TP 0,75 VFO 0,75 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	24x59,20
		E-F-G-H	17x50

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

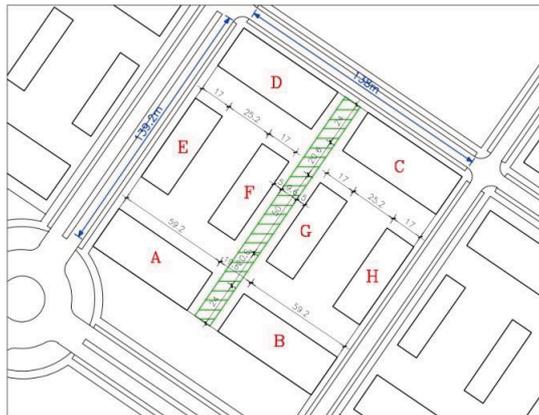
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.210 m2s DIMENSION MODULAR/M=5m

23 M x 23,2 M

MANZANA 25



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LMITE DE MANZANA
- VIVRO COEXISTENCIA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL		OFICINA EXCLUSIVO		TERCIARIO PROXIMIDAD	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.		PARCIAL	
A			6.600		800	7.400 m2c B+6
B			6.600		800	7.400 m2c B+6
C			6.600			6.600 m2c B+6
D			6.600			6.600 m2c B+6
E			3.300			3.300 m2c B+5
F			3.300			3.300 m2c B+5
G			3.300			3.300 m2c B+5
H			3.300			3.300 m2c B+5
PARCIAL			39.600 m2c		1.800 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA					41.200 m2c	COEFICIENTES: 1
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					39.600 m2c	VL 1 DE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					30.900 m2c	VPT 0,9 TP 0,75 VFO 0,75 TP 0,75

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	24x59,20
		E-F-G-H	17x50

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.210 m2s DIMENSION MODULAR/M=5m

23 M x 23,2 M

MANZANA 26



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LMITE DE MANZANA
- VIVRO COEXISTENCIA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS			ALTURAS MAX.	VICIOS	SITUACIONES
	RESIDENCIAL	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD			
A	6.600		800	7.400 m2c	B+6	
B	6.600		800	7.400 m2c	B+6	
C	6.600			6.600 m2c	B+6	
D	6.600			6.600 m2c	B+6	
E	3.300			3.300 m2c	B+5	
F	3.300			3.300 m2c	B+5	
G	3.300			3.300 m2c	B+5	
H	3.300			3.300 m2c	B+5	
PARCIAL				39.600 m2c		1.600 m2c
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>				<b>41.200 m2c</b>	COEFICIENTES: f	
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>				<b>39.600 m2c</b>	VL 1 OE 1	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>				<b>30.900 m2c</b>	VPT 0,9 TP 0,75	

**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.210 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m

23 M x 23,2 M

MANZANA 27

**CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO**

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	24x59,20
		E-F-G-H	17x50

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- VICIO COEXISTENCIA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS PLUS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

ESCALA: 1:2.000

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS			ALTURAS MAX.	VICIOS	SITUACIONES
	RESIDENCIAL	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD			
A	6.600		800	7.400 m2c	B+6	
B	6.600		800	7.400 m2c	B+6	
C	6.600			6.600 m2c	B+6	
D	6.600			6.600 m2c	B+6	
E	3.300			3.300 m2c	B+5	
F	3.300			3.300 m2c	B+5	
G	3.300			3.300 m2c	B+5	
H	3.300			3.300 m2c	B+5	
PARCIAL				39.600 m2c		1.600 m2c
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>				<b>41.200 m2c</b>	COEFICIENTES: f	
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>				<b>39.600 m2c</b>	VL 1 OE 1	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>				<b>30.900 m2c</b>	VPT 0,75 TP 0,75	

**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.377 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m

23,2 M x 23,2 M

MANZANA 28

**CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO**

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	24x59,80
		E-F-G-H	17x50

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- VICIO COEXISTENCIA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS PLUS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

ESCALA: 1:2.000

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.			
A	7.400			800	8.200 m2c	B+6
B	7.400			800	8.200 m2c	B+6
C	7.400				7.400 m2c	B+6
D	7.400				7.400 m2c	B+6
E	3.000				3.000 m2c	B+5
F	3.000				3.000 m2c	B+5
G	3.000				3.000 m2c	B+5
H	3.000				3.000 m2c	B+5
PARCIAL					41.600 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA					43.200 m2c	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					41.600 m2c	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					38.640 m2c	ULC

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA *	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	C-D	26.50x59.80	26.50x59.80
	E-F-G-H		17x45

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

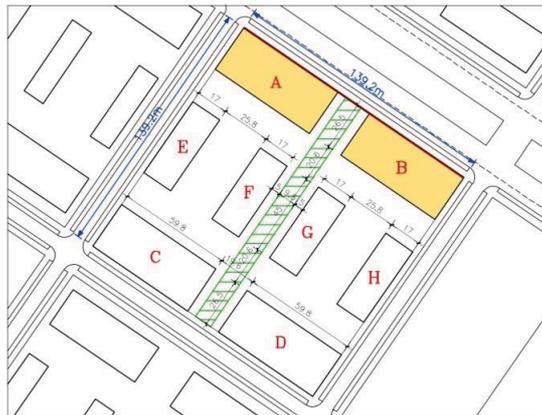
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.377 m2s

DIMENSION MODULAR/M=5m: 23.2 M x 23.2 M

MANZANA 29



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.			
A	7.400			800	8.200 m2c	B+6
B	7.400			800	8.200 m2c	B+6
C	7.400			800	8.200 m2c	B+6
D	7.400			800	8.200 m2c	B+6
E	3.000				3.000 m2c	B+5
F	3.000				3.000 m2c	B+5
G	3.000				3.000 m2c	B+5
H	3.000				3.000 m2c	B+5
PARCIAL					41.600 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA					44.800 m2c	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					41.600 m2c	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					39.840 m2c	ULC

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA *	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	C-D	26.50x59.20	26.50x59.20
	E-F-G-H		17x45

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

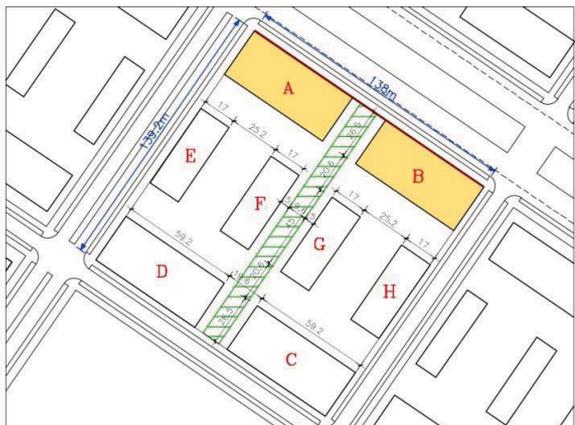
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.210 m2s

DIMENSION MODULAR/M=5m: 23 M x 23.2 M

MANZANA 30



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS						
CLAVE	V.L.	RESIDENCIAL	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
A	7.400			800	8.200 m2c	B+6
B	7.400			800	8.200 m2c	B+6
C	7.400			800	8.200 m2c	B+6
D	7.400				7.400 m2c	B+6
E	3.000				3.000 m2c	B+5
F	3.000				3.000 m2c	B+5
G	3.000				3.000 m2c	B+5
H	3.000				3.000 m2c	B+5
PARCIAL		41.600 m2c		1.600 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>43.200 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>41.600 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>38.640 m2c</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	26.50x59.20	C-D	26.50x59.20
		E-F-G-H	17x45

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

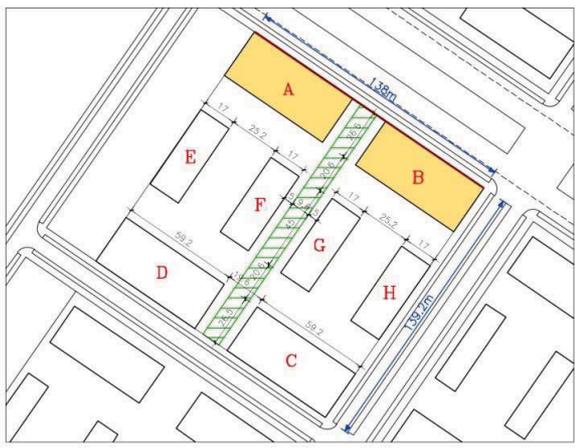
**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.210 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
23 M x 23.2 M

MANZANA 31



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS						
CLAVE	V.L.	RESIDENCIAL	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
A	7.400			800	8.200 m2c	B+6
B	7.400			800	8.200 m2c	B+6
C	7.400			800	8.200 m2c	B+6
D	3.000				3.000 m2c	B+5
E	3.000				3.000 m2c	B+5
F	3.000				3.000 m2c	B+5
G	3.000				3.000 m2c	B+5
H	4.260				4.260 m2c	B+6
PARCIAL		38.460 m2c		2.400 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>40.860 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>38.460 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>36.414 m2c</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	26.50x59.20	C	26.50x59.20
		D-E-F-G	17x45
		H	33.20x17xv

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

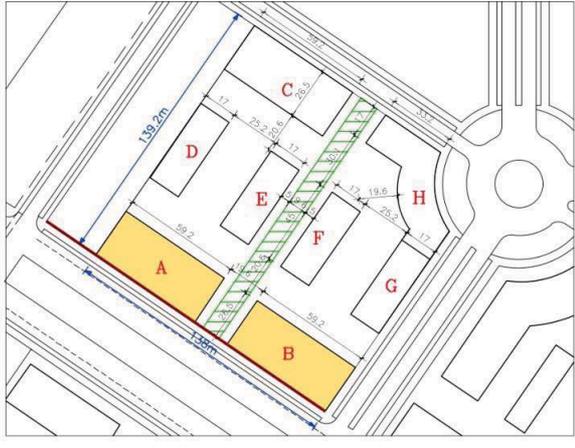
**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 18.681 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
23 M x 23.2 M

MANZANA 32



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.			
A	7.400			800	8.200 m2c	B+6
B	7.400			800	8.200 m2c	B+6
C	7.400			800	8.200 m2c	B+6
D	3.000				7.400 m2c	B+5
E	3.000				3.000 m2c	B+5
F	3.000				3.000 m2c	B+5
G	3.000				3.000 m2c	B+5
H	4.260				4.260 m2c	B+6
PARCIAL	38.460 m2c				2.400 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						40.860 m2c
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						38.460 m2c
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						36.414 m2cULC

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	26.50x59.20	C	26.50x59.20
		D-E-F-G	17x45
		H	17x33.2xV

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

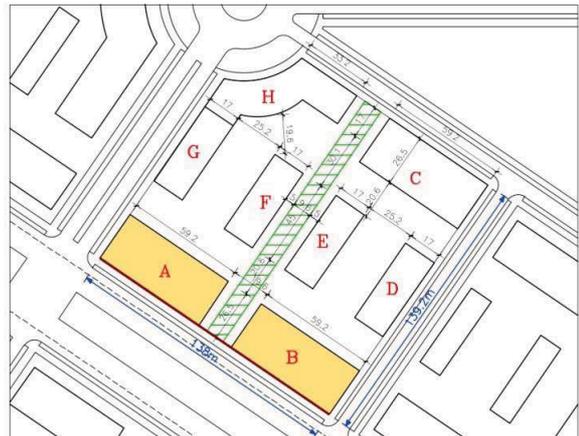
**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 18.681 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m: 23 M x 23.2 M

MANZANA 33



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.			
A	7.400			800	8.200 m2c	B+6
B	7.400			800	8.200 m2c	B+6
C	7.400			800	8.200 m2c	B+6
D	7.400			800	8.200 m2c	B+6
E	3.000				3.000 m2c	B+5
F	3.000				3.000 m2c	B+5
G	3.000				3.000 m2c	B+5
H	3.000				3.000 m2c	B+5
PARCIAL	41.600 m2c				3.200 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA						44.800 m2c
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA						41.600 m2c
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO						39.840 m2cULC

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	26.50x59.80	C-D	26.50x59.80
		E-F-G-H	17x45

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.377 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m: 23.2 M x 23.2 M

MANZANA 34



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.			
A		7.350		800	8.150 m2c	B+6
B		7.350		800	8.150 m2c	B+6
C		7.350		800	8.150 m2c	B+6
D		7.350		800	8.150 m2c	B+6
E		3.000			3.000 m2c	B+5
F		3.000			3.000 m2c	B+5
G		3.000			3.000 m2c	B+5
H		3.000			3.000 m2c	B+5
PARCIAL			41.400 m2c		3.200 m2c	
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>44.600 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>41.400 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>33.450 m2cULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	26.50x59.80	C-D	26.50x59.80
		E-F-G-H	17x45

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

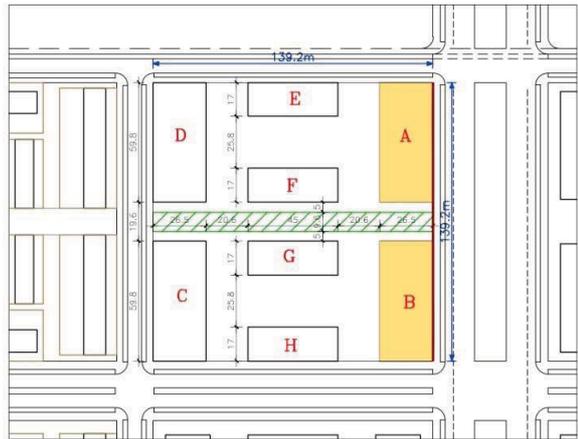
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.377 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.

23.2 M x 23.2 M

MANZANA 38



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

COTAS DERIVADAS

COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS

ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.			
A		9.550		1.000	10.550 m2c	B+6
B		9.550		1.000	10.550 m2c	B+6
C		3.000			3.000 m2c	B+6
D		3.000			3.000 m2c	B+6
PARCIAL			25.100 m2c		2.000 m2c	
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>27.100 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>25.100 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>24.090 m2cULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	26.50x73.50	B	26.50x73.50
		C-D	17x45

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIO A)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

**ORDENANZA RM2**

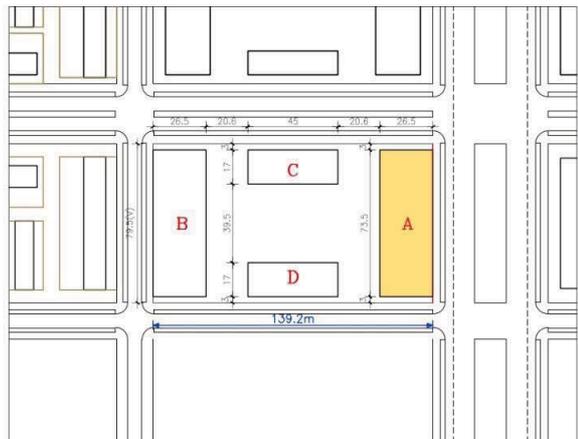
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 11.060 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.

23.2 M x V

MANZANA 39



**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

COTAS DERIVADAS

COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS

ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL		
A		7.350			800	8.150 m2c	B+6
B		7.350			800	8.150 m2c	B+6
C		7.350			800	8.150 m2c	B+6
D		7.350			800	8.150 m2c	B+6
E		3.000				3.000 m2c	B+5
F		3.000				3.000 m2c	B+5
G		3.000				3.000 m2c	B+5
H		3.000				3.000 m2c	B+5
PARCIAL						41.400 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA				44.600	m2c	COEFICIENTES: f	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA				41.400	m2c	VL 1 OE 1	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO				33.450	m2c	VPT 0,9 TP 0,75	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	26.50x59.80	C-D	26.50x59.80
		E-F-G-H	17x45

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIOS A Y B)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

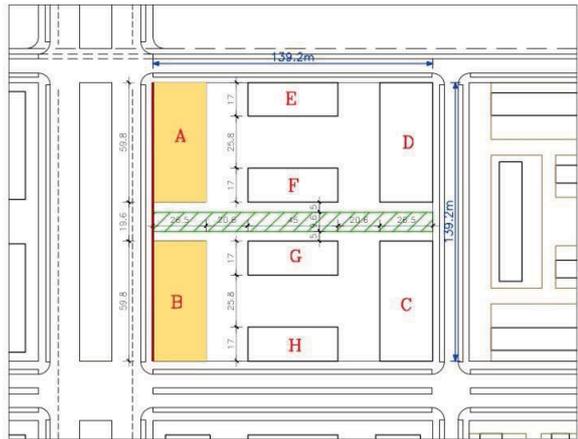
**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 19.377 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
23.2 M x 23.2 M

MANZANA 40



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

(10) (10) COTAS DERIVADAS

25 m COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS

ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL		
A		9.550			1.000	10.550 m2c	B+6
B		9.550			1.000	10.550 m2c	B+6
C		3.000				3.000 m2c	B+6
D		3.000				3.000 m2c	B+6
PARCIAL						25.100 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA				27.100	m2c	COEFICIENTES: f	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA				25.100	m2c	VL 1 OE 1	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO				24.090	m2c	VPT 0,9 TP 0,75	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	26.50x73.50	B	26.50x73.50
		C-D	17x45

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIO A)

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

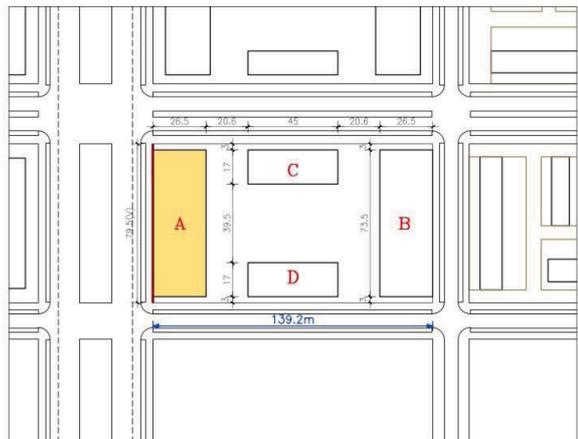
**ORDENANZA RM2**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: 11.060 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
23.2 M x V

MANZANA 41



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LINEA DE MANZANA
- VARIO COEXISTENCIA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO

COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE

COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

(10) (10) COTAS DERIVADAS

25 m COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS

ZONAS VERDES

**ORDENANZA RM 3-OE/RESIDENCIAL MIXTO-NIVEL 3**

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	RESIDENCIAL	OFICINA	TERCIARIO	PARCIAL	ALTURAS MAX.		
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	EXCLUSIVO	PROXIMIDAD		
A	4.100					B+9	
B	4.100				4.100 m2c	B+9	
C	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6	
D	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6	
PARCIAL					26.970 m2c	2.000 m2c	ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>28.970 m2c</b>	COEFICIENTES: f	
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>					<b>0 m2c</b>	VL 1 OE 1	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>					<b>28.470 m2cULC</b>	VPT 0,9 TP 0,75	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1* = 22x30
C-D	RESTO PLANTAS = 22x22 30x72

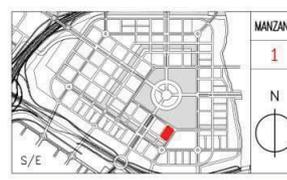
  

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
12.096 m2s	23.2 M x V



MANZANA 1


**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO								
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)								
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS								
CLAVE	RESIDENCIAL	OFICINA	TERCIARIO	PARCIAL	ALTURAS MAX.			
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	EXCLUSIVO	PROXIMIDAD			
A	4.100					B+9		
B	4.100				4.100 m2c	B+9		
C	4.100				4.100 m2c	B+9		
D			7.500		7.500 m2c	B+6		
E	9.385				9.385 m2c	B+6		
F	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6		
PARCIAL					31.070 m2c	7.500 m2c	1.000 m2c	ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>39.570 m2c</b>	COEFICIENTES: f		
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>					<b>0 m2c</b>	VL 1 OE 1		
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>					<b>39.320 m2cULC</b>	VPT 0,9 TP 0,75		

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26
B-C	PL. BAJA Y 1* = 22x30
A-B-C	RESTO PLANTAS = 22x22
D (*)	26x72
E-F	30x72

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

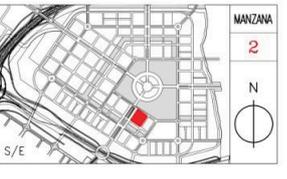
- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y D)

(\*) A LA SUBMANZANA 2b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE SUPERFICIE DE SUELO: 3.481,28 m2s  
A LA SUBMANZANA 2a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3 SUPERFICIE DE SUELO: 14.224,96 m2s

**ORDENANZA RM3/OB**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
17.985 m2s	23.2 M x V



MANZANA 2


**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C	4.100				4.100 m2c	B+9
D			7.500		7.500 m2c	B+6
E	9.385				9.385 m2c	B+6
F	9.385				9.385 m2c	B+6
PARCIAL	31.070 m2c			7.500 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>38.570 m2c</b>	
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>					<b>0 m2c</b>	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>					<b>38.570 m2c</b>	<b>ULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26
B-C	PL. BAJA Y 1* = 22x30
A-B-C	RESTO PLANTAS = 22x22
D (*)	26x72
E-F	30x72

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y D)

(\*) A LA SUBMANZANA 3b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE SUPERFICIE DE SUELO: 3.481,28 m2s  
A LA SUBMANZANA 3a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3 SUPERFICIE DE SUELO 14.224,96 m2s

**ORDENANZA** RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m:
17.706 m2s	23.2 M x 21.2 M

**MANZANA**  
**3**

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA:** 1:2.000

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C	9.385			1.000	10.835 m2c	B+6
D	9.385				9.385 m2c	B+6
PARCIAL	26.970 m2c			1.000 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>27.970 m2c</b>	
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>					<b>0 m2c</b>	
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>					<b>27.720 m2c</b>	<b>ULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1* = 22x30
C-D	RESTO PLANTAS = 30x30
	30x72

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

**ORDENANZA** RM3

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m:
11.122 m2s	23.2 M x V

**MANZANA**  
**4**

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA:** 1:2.000

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	7.400				1.000	8.400 m2c	B+6
B	7.400					7.400 m2c	B+6
C	7.400				1.000	8.400 m2c	B+6
PARCIAL					22.200 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>24.200 m2c</b>		
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					22.200 m2c		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					<b>21.480 m2c</b>	ULC	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	30x60.20		

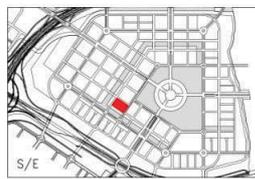
  

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
12.277 m2s	14.7 M x 23.2 M



MANZANA 5


**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD		PARCIAL
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
D	9.385				1.000	10.385 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
F	9.385				1.000	10.385 m2c	B+6
PARCIAL					40.455 m2c		
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>42.455 m2c</b>		
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					0 m2c		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					<b>41.955 m2c</b>	ULC	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30		
D-E-F	RESTO PLANTAS = 22x22		
	30x78		

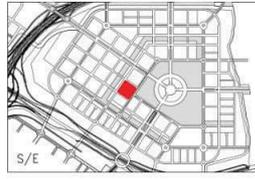
  

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

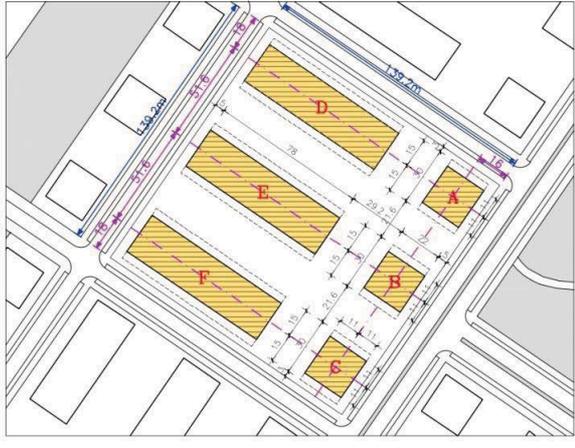
**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
19.377 m2s	23.2 M x 23.2 M



MANZANA 6

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C	4.100				4.100 m2c	B+9
D			7.500		7.500 m2c	B+6
E	9.385				9.385 m2c	B+6
F	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6
PARCIAL	31.070 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA				39.570	m2c	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA				0	m2c	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO				39.320	m2c	ULC

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1* = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
D (*)	PL. BAJA Y 1* = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
E-F	30x78		

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

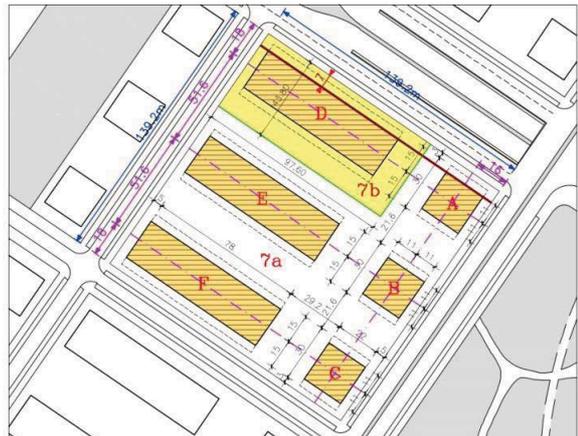
- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y D)  
 (\*) A LA SUBMANZANA 7b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
 SUPERFICIE DE SUELO: 4.274,88 m2s  
 A LA SUBMANZANA 7a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
 SUPERFICIE DE SUELO: 15.101,76 m2s

(1) - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

ORDENANZA **RM3/OE**  
 RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

MANZANA **7**

SUPERFICIE: 19.377 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: 23.2 M x 23.2 M



OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO  
 COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE  
 COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C			7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.385				9.385 m2c	B+6
E	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6
PARCIAL	26.970 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA				35.470	m2c	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA				0	m2c	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO				35.220	m2c	ULC

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	PL. BAJA = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
D-E	30x78		

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y C)  
 (\*) A LA SUBMANZANA 8b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
 SUPERFICIE DE SUELO: 4.274,88 m2s  
 A LA SUBMANZANA 8a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
 SUPERFICIE DE SUELO: 14.873,12 m2s

(1) - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

ORDENANZA **RM3/OE**  
 RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

MANZANA **8**

SUPERFICIE: 19.148 m2s    DIMENSION MODULAR/M=6m: 23.2 M x 23.2 M



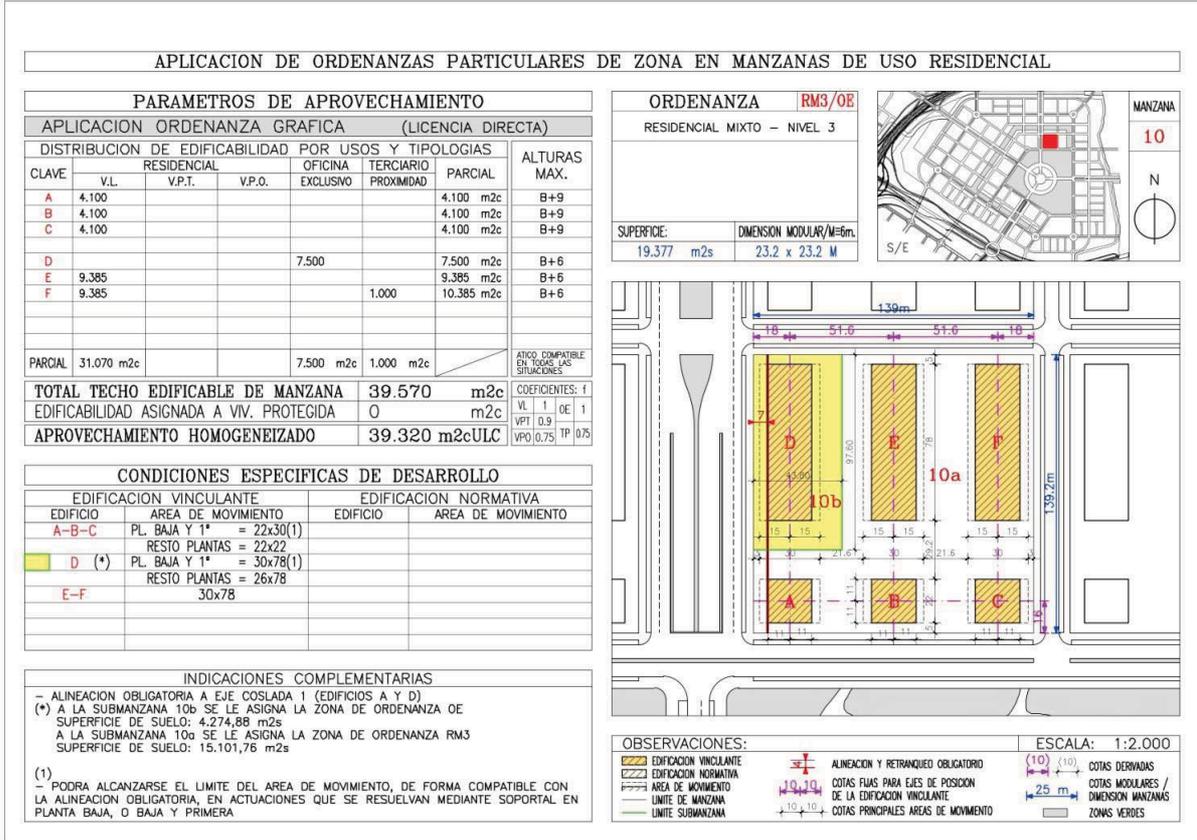
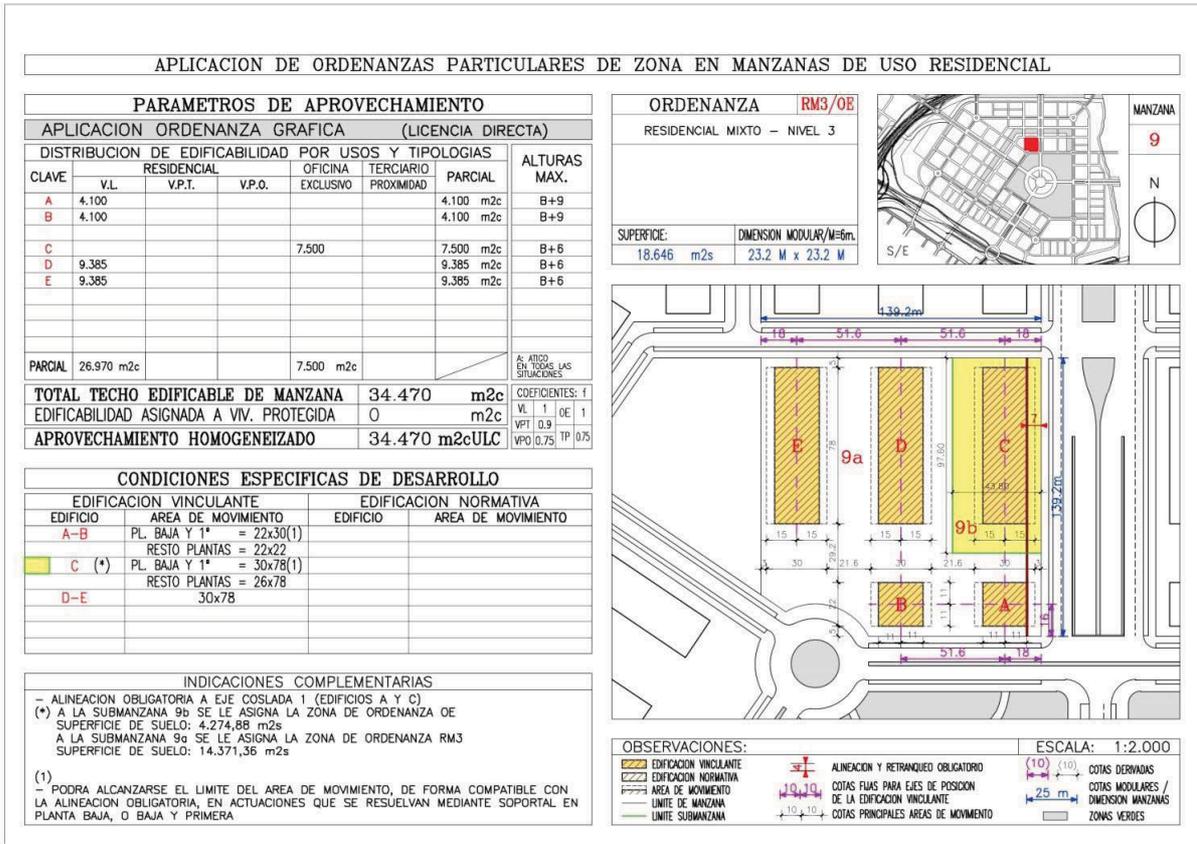
OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO  
 COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE  
 COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- (10) COTAS DERIVADAS
- (25) COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES



**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL		
A	4.100				4.100 m2c	B+9	
B	4.100				4.100 m2c	B+9	
C	9.385				1.000 10.385 m2c	B+6	
D	9.385				9.385 m2c	B+6	
PARCIAL					26.970 m2c	1.000 m2c	ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>27.970 m2c</b>	COEFICIENTES: f	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					0 m2c	VL 1 OE 1	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					27.720 m2cULC	VPT 0,9 TP 0,05	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22
C-D	30x78

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
12.110 m2s	23.2 M x 14.5 M

MANZANA 11

S/E

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO							
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL		
A	4.100				4.100 m2c	B+9	
B	4.100				4.100 m2c	B+9	
C	4.100				4.100 m2c	B+9	
D	9.385				1.000 10.385 m2c	B+6	
E	9.385				9.385 m2c	B+6	
F	9.385				1.000 10.385 m2c	B+6	
PARCIAL					40.455 m2c	2.000 m2c	ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>					<b>42.455 m2c</b>	COEFICIENTES: f	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					0 m2c	VL 1 OE 1	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					41.955 m2cULC	VPT 0,9 TP 0,05	

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22
F	PL. BAJA = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78
E-D	30x78

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A VIA CONEXION LOS CERROS (EDIFICIOS C Y F)

**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
19.377 m2s	23.2 M x 23.2 M

MANZANA 12

S/E

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C	4.100				4.100 m2c	B+9
D	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6
E	9.385				9.385 m2c	B+6
F	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6
PARCIAL					40.455 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA					42.455 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					41.955 m2c	VPT 0,9 TP 0,05

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22
D	PL. BAJA Y 1ª = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78
E-F	30x78

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A VIA CONEXION LOS CERROS (EDIFICIOS A Y D)

(1) - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, D BAJA Y PRIMERA

**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: 19.377 m2s

DIMENSION MODULAR/M=6m: 23,2 M x 23,2 M

MANZANA 13

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C	4.100				4.100 m2c	B+9
D	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6
E	9.385				9.385 m2c	B+6
F	9.385			1.000	10.385 m2c	B+6
PARCIAL					40.455 m2c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA					42.455 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA					0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO					41.955 m2c	VPT 0,9 TP 0,05

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30 RESTO PLANTAS = 22x22
D-E-F	30x78

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

**ORDENANZA RM3**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: 19.377 m2s

DIMENSION MODULAR/M=6m: 23,2 M x 23,2 M

MANZANA 14

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA: 1:2.000**

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C				7.500	7.500 m2c	B+6
D	9.550			1.000	10.550 m2c	B+6
PARCIAL				17.750 m2c	7.500 m2c 1.000 m2c	
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>26.250 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>0 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>26.000 m2cULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26
B	PL. BAJA Y 1* = 22x30
A-B	RESTO PLANTAS = 22x22
C (*)	26x72
D	30x72

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y C)

(\*) A LA SUBMANZANA 18b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE SUPERFICIE DE SUELO: 3.862,50 m2s  
A LA SUBMANZANA 18a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3 SUPERFICIE DE SUELO: 8.517,02 m2s

**ORDENANZA** RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
12.380 m2s	14 M x V

**MANZANA**  
**18**

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA:** 1:2.000

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

**APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL**

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO						
APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)						
CLAVE	RESIDENCIAL			POR USOS Y TIPOLOGIAS		ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.	OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD PARCIAL	
A	4.100				4.100 m2c	B+9
B	4.100				4.100 m2c	B+9
C				7.500	7.500 m2c	B+6
D	9.550			1.000	10.550 m2c	B+6
PARCIAL				17.750 m2c	7.500 m2c 1.000 m2c	
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>						<b>26.250 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>						<b>0 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>						<b>26.000 m2cULC</b>

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO	
EDIFICACION VINCULANTE	EDIFICACION NORMATIVA
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26
B	PL. BAJA Y 1* = 22x30
A-B	RESTO PLANTAS = 22x22
C (*)	26x72
D	30x72

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y C)

(\*) A LA SUBMANZANA 19b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE SUPERFICIE DE SUELO: 3.862,50 m2s  
A LA SUBMANZANA 19a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3 SUPERFICIE DE SUELO: 9.130,32 m2s

**ORDENANZA** RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
12.993 m2s	25.5 M x 14 M

**MANZANA**  
**19**

**OBSERVACIONES:**

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA

**ESCALA:** 1:2.000

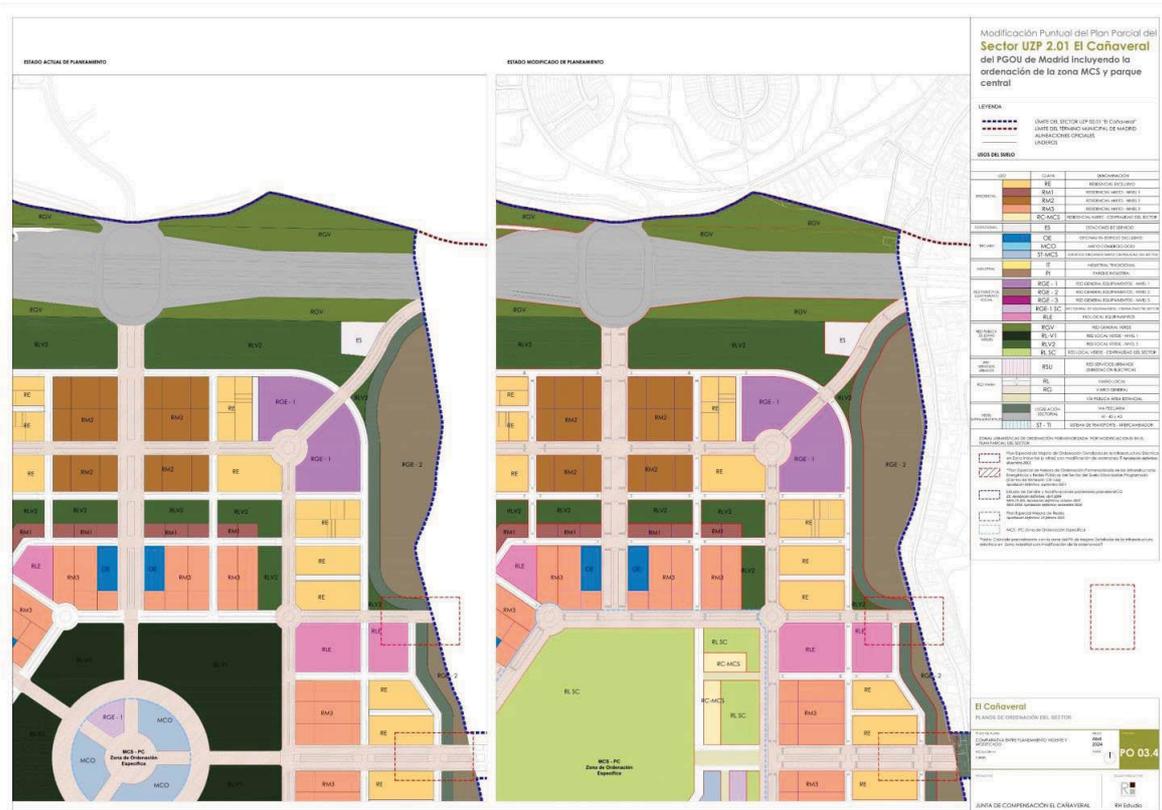
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES











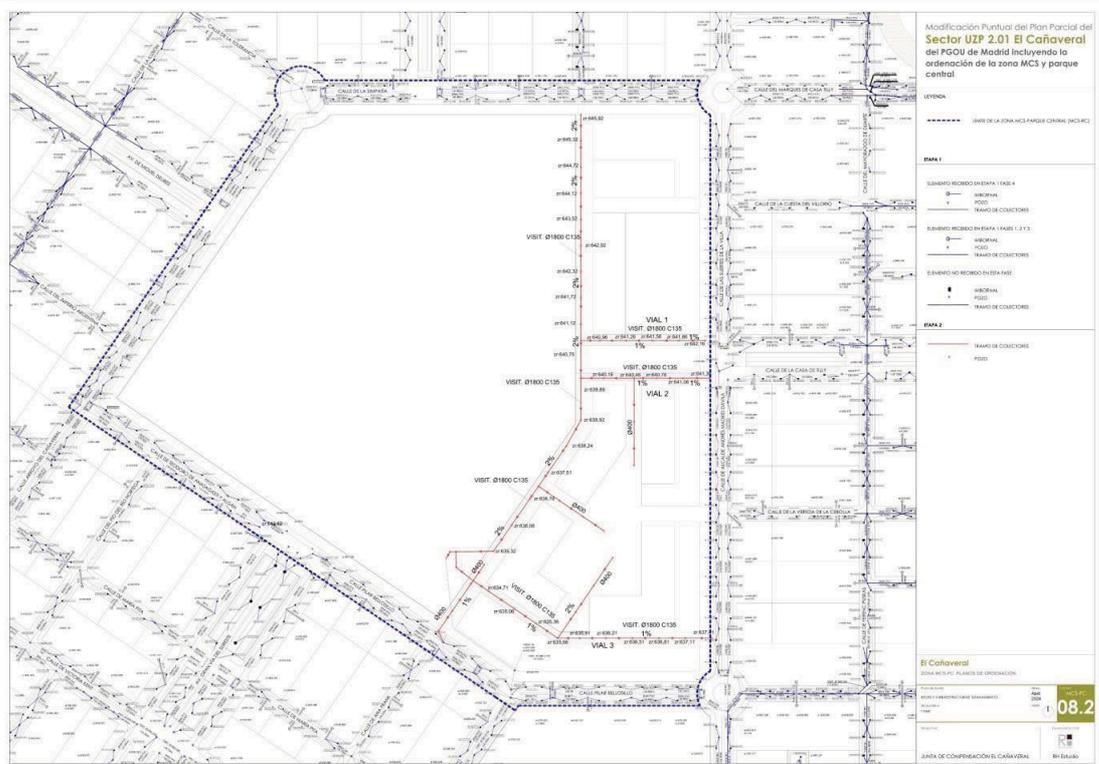
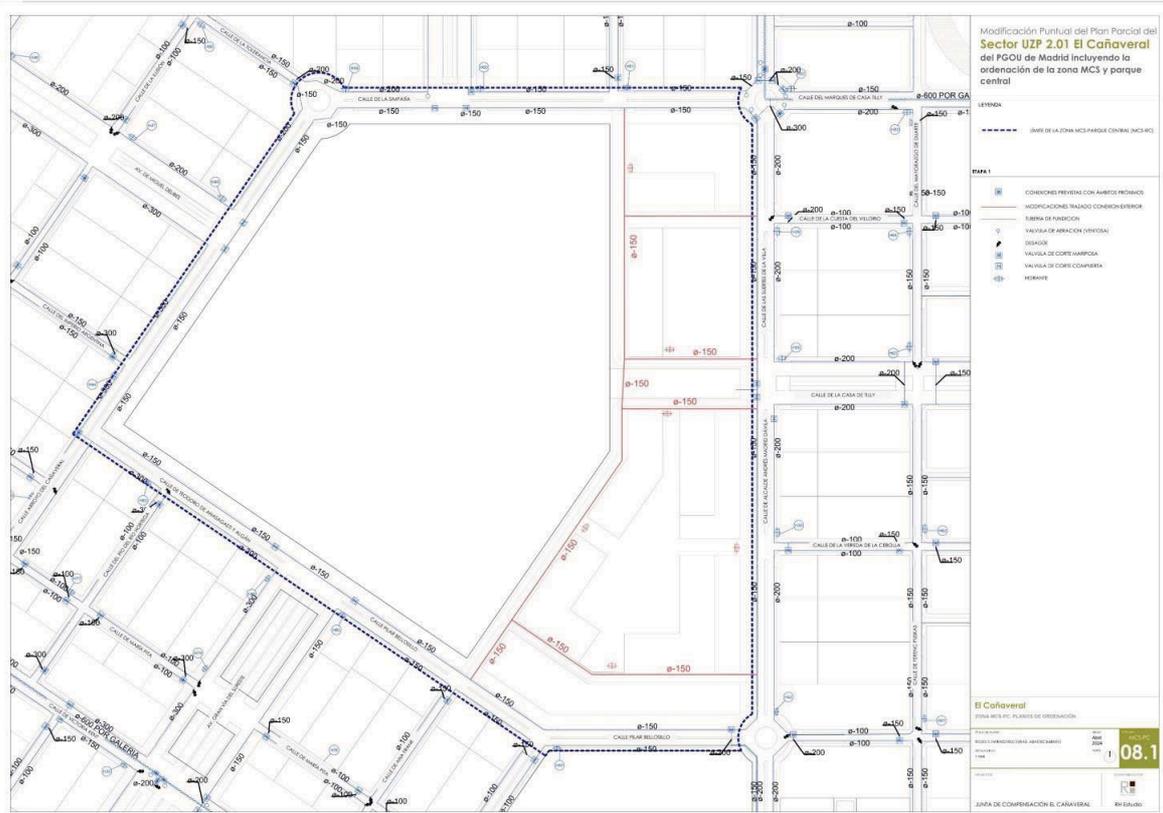


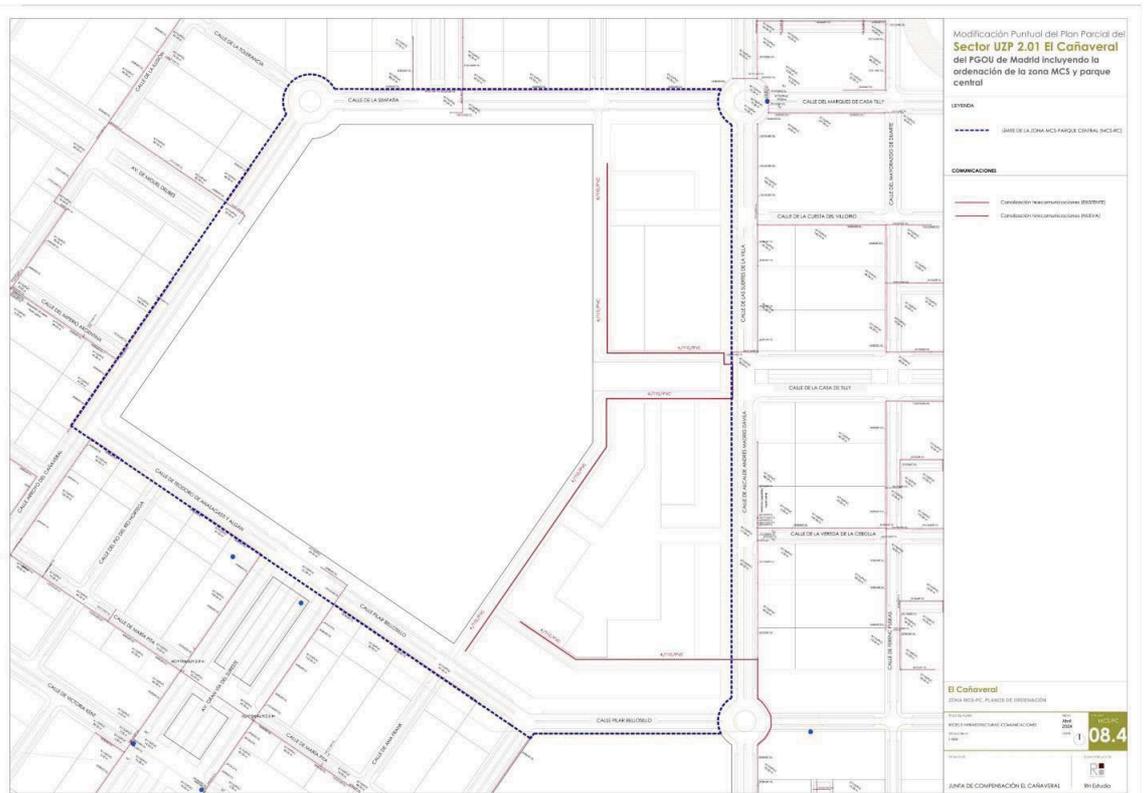
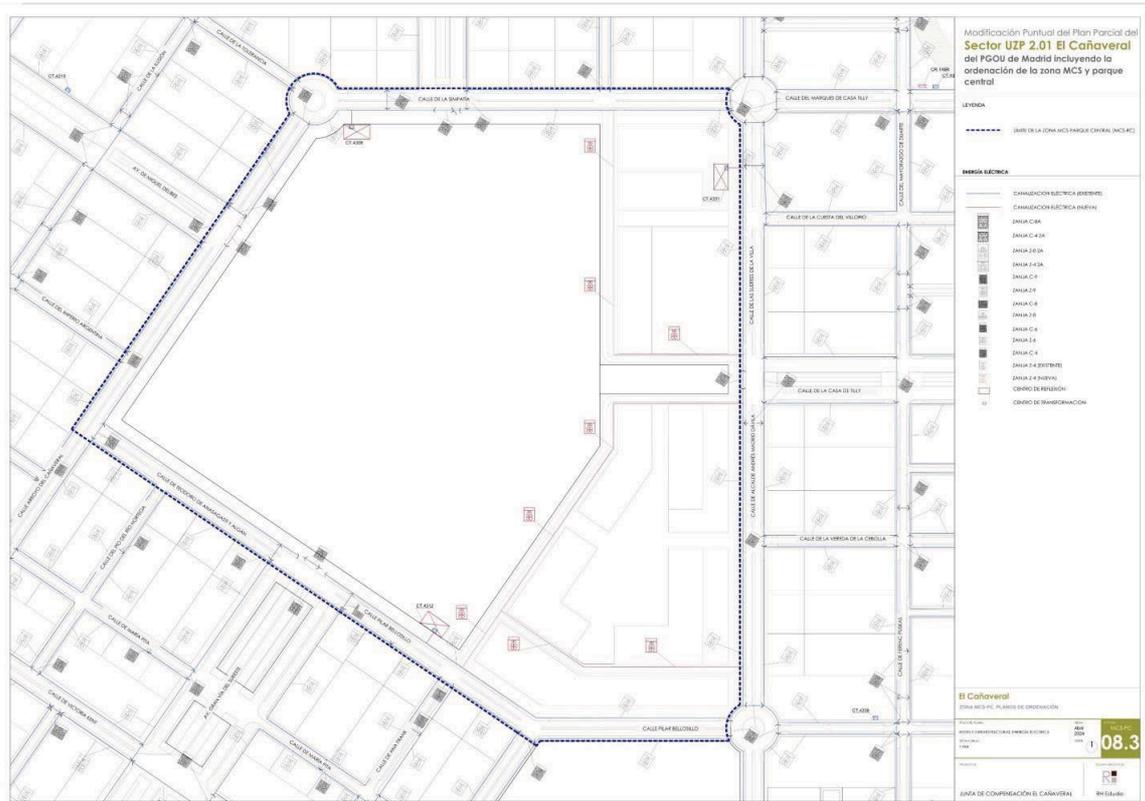


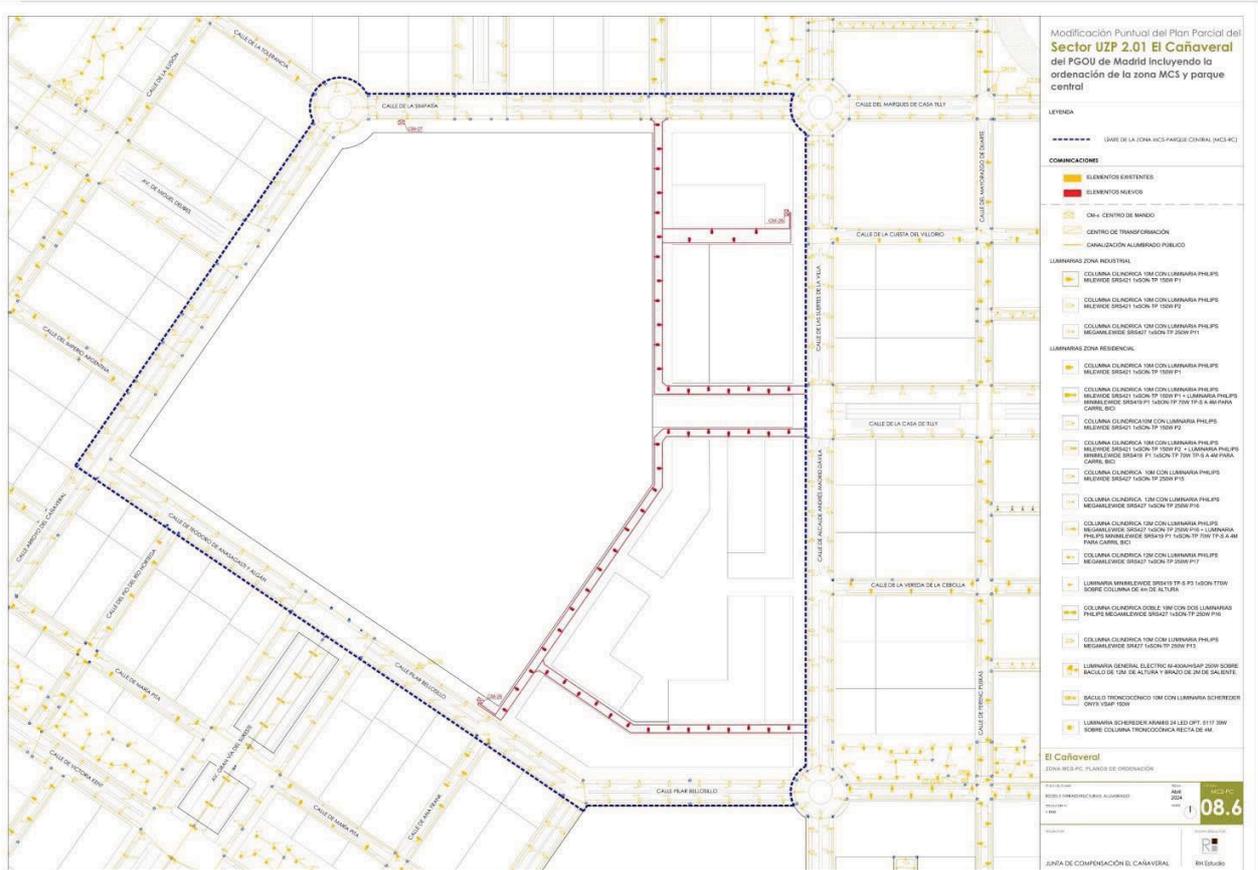
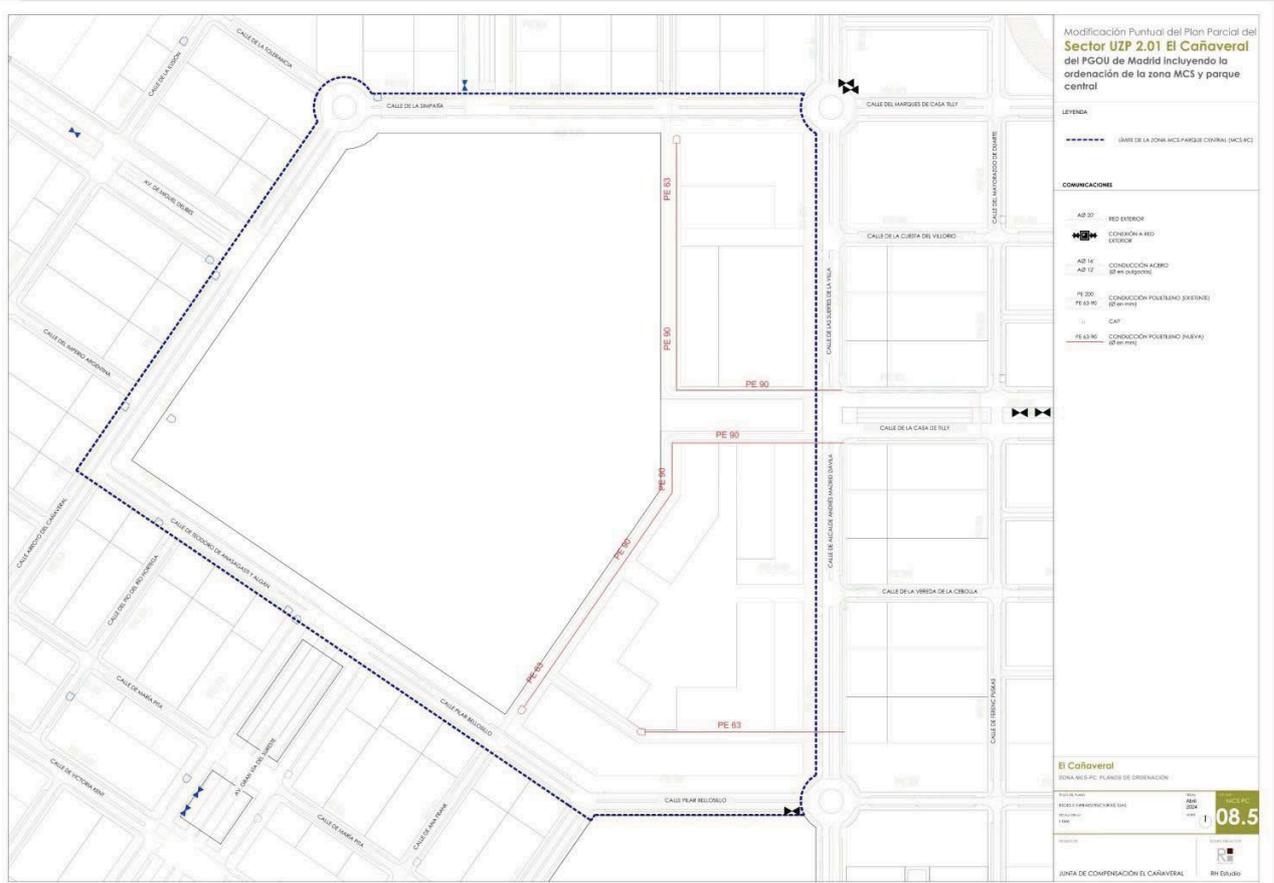












Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar de la modificación del Plan Parcial) al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 29 de julio de 2024.—El director general de Planeamiento, P. S. (Decreto del delegado del Área de Gobierno Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad de 4 de julio de 2024), la subdirectora general de Planeamiento, Teresa Riestra Rodríguez-Losada.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/12.604/24)

