



**NORMAS PORMENORIZADAS
APE.16.11. CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE
DE VALDEBEBAS**

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Iniciativa.

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas.

Artículo 3.2.2. Suelo de carácter privado.

Artículo 3.3. Sistema de ejecución.

Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.

Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.

Artículo 3.6. Cuadro general de características.

Artículo 3.7. Condicionantes de ordenación de volúmenes.

Artículo 3.8. Estudio de detalle.

Artículo 3.9. Proyectos de urbanización.

Artículo 3.10. Proyecto de edificación.

Artículo 3.11. Proyecto de reparcelación.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. Normas generales.

Artículo 4.2. Protección del medio hidrológico.

1. Condiciones para los cauces.

2. Condiciones para el saneamiento.

Artículo 4.3. Zonas verdes.

Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.

Artículo 4.4. Protección contra la contaminación acústica.

Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.

Artículo 4.6. Protección del suelo.

Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.

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

Artículo 4.9. Energías renovables.

Artículo 4.10. Infraestructuras eléctricas.



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

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.

Artículo 5.1.1 Obras e intervención en la edificación.

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

Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 5.1.5. Altura máxima de la edificación.

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

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

Artículo 5.1.8. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

Artículo 5.1.9. Afecciones y servidumbres derivadas de las carreteras.

Artículo 5.2. Condiciones estéticas por usos y tipologías.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.

Artículo 5.3. Condiciones generales de la parcelación.

Artículo 5.3.1. Edificabilidad resultante.

Artículo 5.3.2. Posicionamiento sobre linderos laterales.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 5.4. Condiciones generales.

Artículo 5.5. Usos pormenorizados.

Artículo 5.5.1. Uso residencial.

Artículo 5.5.2. Uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 5.5.3. Uso de servicios terciarios.

Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado.

Artículo 5.5.5. Uso dotacional de servicios colectivos.

Artículo 5.5.6. Uso dotacional de servicios infraestructurales.

Artículo 5.5.7. Uso dotacional para la vía pública.

Artículo 5.5.8. Uso dotacional para el transporte ferroviario.

Artículo 5.5.9. Uso vías pecuarias.

TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 6.1. Definición y aplicación.

Artículo 6.2. Obras admisibles.

Artículo 6.3. Definición de zonas.

Artículo 6.4. Planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

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

Artículo 6.5.1. Clasificación en grados.

Artículo 6.5.2. Condiciones de parcelación.

Artículo 6.5.3. Condiciones de volumen.

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

Artículo 6.5.5. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 6.5.6. Condiciones de posición de la edificación.

Artículo 6.5.7. Condiciones de altura de la edificación.

Artículo 6.5.8. Condiciones de uso.

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

Artículo 6.6.1. Clasificación en grados.

Artículo 6.6.2. Condiciones de parcelación.

Artículo 6.6.3. Condiciones de volumen.

Artículo 6.6.4. Condiciones de ocupación.

Artículo 6.6.5. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 6.6.6. Condiciones de posición de la edificación.

Artículo 6.6.7. Condiciones de altura de la edificación.

Artículo 6.6.8. Condiciones de uso.

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

Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.

Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación.

Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación.

Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 6.7.5. Condiciones de uso.

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

Artículo 6.9. Condiciones particulares de la ordenanza de equipamientos y dotaciones no deportivas.

Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.

Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.

Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.

Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.

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

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

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

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

Artículo 6.13.1. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 6.13.2. Condiciones de ocupación.

Artículo 6.13.3. Condiciones de altura de la edificación.

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

TÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 7.1. Residuos.

Artículo 7.2. Calidad de los Suelos

**TÍTULO VIII. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.**

Artículo 8.1. Vigilancia ambiental.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

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

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

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

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo I. TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**Artículo 2.1. Iniciativa.**

La iniciativa del presente Planeamiento es pública. La iniciativa para gestión y ejecución del ámbito será privada, siendo el agente actuante la Junta de Compensación “Parque de Valdebebas”.

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Artículo 3.1. Clasificación del suelo.**

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

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

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Es la establecida por el documento a través de su plano *OP.02. Calificación pormenorizada*.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM, el Planeamiento establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación. En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Ordenación Pormenorizada de Información y la Memoria de Ordenación Pormenorizada (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas. Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte mayor cantidad de espacio público, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría. Como criterios de interpretación se estará, en cualquier caso, a lo determinado en el artículo 1.1.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

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

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

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas.

DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

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

DE CARÁCTER GENERAL:

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



- RG-SU: red general de servicios urbanos.

DE CARÁCTER LOCAL:

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

Artículo: 3.2.2. Suelo de carácter privado.

Se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

1. USO RESIDENCIAL

- RES: Residencial

2. USOS TERCIARIOS

- TER: Terciario

3. USO DOTACIONAL PRIVADO

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

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

Artículo 3.3. Sistema de ejecución.

El sistema de ejecución será por compensación.

Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.

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

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

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

NOTAS

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

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

	Mínimos LSCM Suelo urbano	Cumplimiento LSCM	Ordenación Pormenorizada
	(m²/ 100m²e)	(m²)	(m²)
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS ESTATAL	0	0	914.045
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	0	0	100.000
RED SUPRAMUNICIPAL V.I.S.	0	0	36.989
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	0	0	234.554
RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
REDES SUPRAMUNICIPALES	0	0	1.285.588
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	20	569.656	648.369
RED GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20	569.656	4.797.439
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	30	854.483	861.985
REDES GENERALES	70	1.993.795	6.307.792
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15	427.242	428.719
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	15	427.242	448.950
REDES LOCALES	30	854.484	877.669
TOTAL REDES PÚBLICAS	100	2.848.277,52	8.471.049

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

REDES SUPRAMUNICIPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
2	RS_Infraestructuras	209.779
3	RS_Infraestructuras	695.189
4	RS_Infraestructuras	3.516
5	RS_Infraestructuras	5.565
	Total RS_Infraestructuras	914.045
1	RS_ViasPecuarias	100.000
	Total RS_ViasPecuarias	100.000
10	RS_VIS	21.213
11	RS_VIS	7.888
12	RS_VIS	7.888
	Total RS_VIS	36.989
6	RS_Equipamientos	132.605

REDES SUPRAMUNICIPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
7	RS_Equipamientos	69.781
8	RS_Equipamientos	16.348
9	RS_Equipamientos	15.820
	Total RS_Equipamientos	234.554

REDES GENERALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
13	RG_Infraestructuras	648.369
14	RG_ZonasVerdes	4.797.439
16	RG_Equipamientos	500.661
15	RG_ServiciosUrbanos	361.324

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
077b	RL_Equipamientos	2.122
077c	RL_Equipamientos	2.091
79	RL_Equipamientos	13.456
80	RL_Equipamientos	13.411
81	RL_Equipamientos	13.456
83	RL_Equipamientos	10.055
84	RL_Equipamientos	10.100
85	RL_Equipamientos	11.300
86	RL_Equipamientos	8.715
87	RL_Equipamientos	8.715
88	RL_Equipamientos	8.006
89	RL_Equipamientos	13.456
90	RL_Equipamientos	11.464
91	RL_Equipamientos	3.624
93	RL_Equipamientos	3.624
94	RL_Equipamientos	2.835
95	RL_Equipamientos	2.880
97	RL_Equipamientos	2.048
117	RL_Equipamientos	6.083
129	RL_Equipamientos	13.456
	Total RL_Equipamientos	160.898
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS		

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
76	RL_ServiciosUrbanos	288.052
	Total RL_ServiciosUrbanos	288.052
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
17	RL_ZonasVerdes	131.768
18	RL_ZonasVerdes	24.327
19	RL_ZonasVerdes	24.412
20	RL_ZonasVerdes	19.019
21	RL_ZonasVerdes	17.379
22	RL_ZonasVerdes	10.381
23	RL_ZonasVerdes	8.235
24	RL_ZonasVerdes	7.515
25	RL_ZonasVerdes	5.707
26	RL_ZonasVerdes	5.668
27	RL_ZonasVerdes	5.668
28	RL_ZonasVerdes	6.048
29	RL_ZonasVerdes	6.031
30	RL_ZonasVerdes	5.536
31	RL_ZonasVerdes	5.319
33	RL_ZonasVerdes	5.026
34	RL_ZonasVerdes	4.989
35	RL_ZonasVerdes	4.595
37	RL_ZonasVerdes	9.055
38	RL_ZonasVerdes	15.872
39	RL_ZonasVerdes	3.630
40	RL_ZonasVerdes	3.605
41	RL_ZonasVerdes	3.437
42	RL_ZonasVerdes	3.480
47	RL_ZonasVerdes	3.480
48	RL_ZonasVerdes	3.267
49	RL_ZonasVerdes	3.480
50	RL_ZonasVerdes	3.480
51	RL_ZonasVerdes	3.480
52	RL_ZonasVerdes	3.435
53	RL_ZonasVerdes	3.096
54	RL_ZonasVerdes	6.342
55	RL_ZonasVerdes	6.051
56	RL_ZonasVerdes	3.085
57	RL_ZonasVerdes	3.119
58	RL_ZonasVerdes	3.480
59	RL_ZonasVerdes	3.480

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
60	RL_ZonasVerdes	3.480
61	RL_ZonasVerdes	2.657
62	RL_ZonasVerdes	2.379
64	RL_ZonasVerdes	2.161
65	RL_ZonasVerdes	2.161
66	RL_ZonasVerdes	2.115
67	RL_ZonasVerdes	2.160
68	RL_ZonasVerdes	2.160
69	RL_ZonasVerdes	2.160
70	RL_ZonasVerdes	2.125
71	RL_ZonasVerdes	1.959
72	RL_ZonasVerdes	1.455
73	RL_ZonasVerdes	1.500
74	RL_ZonasVerdes	1.500
75	RL_ZonasVerdes	1.455
077a	RL_ZonasVerdes	9.291
103	RL_ZonasVerdes	2.024
	Total RL_ZonasVerdes	428.719

Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.

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

ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

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

MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
098	RES 1 / VL	16.756	23.458,40	23.458,40				
099	RES 1 / VL	17.543	24.560,20	24.560,20				
100	RES 1 / VL	18.239	25.534,60	25.534,60				
101-102	RES 1 / VL	11.211	14.088,82	14.088,82				
TOTAL		63.749	87.641,40	87.641,40				

RES-02								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
104	RES 2 / VL	13.456	33.800,52	33.800,52				
105	RES 2 / VL	13.456	33.758,17	33.758,17				
106	RES 2 / VL	8.218	30.529,84	30.529,84				
108	RES 2 / VL	8.352	31.240,00	31.240,00				
110	RES 2 / VL	8.352	29.512,00	29.512,00				
126	RES 2 / VL	11.200	35.580,60	35.580,60				
127	RES 2 / VL	9.179	32.355,81	32.355,81				
167	RES 2 / VL	7.955	18.694,25	18.694,25				
168	RES 2 / VL	8.017	18.839,95	18.839,95				
169	RES 2 / VL	9.662	22.705,70	22.705,70				
170	RES 2 / VL	13.866	32.585,10	32.585,10				
171	RES 2 / VL	6.266	14.725,10	14.725,10				
173	RES 2 / VL	9.082	21.340,35	21.340,35				
TOTAL		127.061	355.667,39	355.667,39				

RES-03								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
107	RES 3 / VPO	5.656	15.271,20	15.271,20				
109	RES 3 / VPO	9.235	25.056,00	25.056,00				
111	RES 3 / VPO	9.280	25.056,00	25.056,00				
113	RES 3 / VPO	5.656	16.199,20	16.199,20				
115	RES 3 / VPO	8.027	21.672,90	21.672,90				
130	RES 3 / VPO	13.456	38.080,48	38.080,48				
131	RES 3 / VPO	13.411	38.080,48	38.080,48				
132	RES 3 / VPO	14.437	42.060,91	42.060,91				
133	RES 3 / VPO	10.512	29.229,20	29.229,20				
134	RES 3 / VPO	7.888	21.297,60	21.297,60				
136	RES 3 / VPO	8.450	17.745,00	17.745,00				
137	RES 3 / VPO	9.280	19.488,00	19.488,00				
TOTAL		115.288	309.236,97	309.236,97				

RES-04								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
139	RES 4 / VPT	1.765	3.555,53	3.555,53				
140	RES 4 / VPT	2.943	5.878,71	5.878,71				

RES-04								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
141	RES 4 / VPT	2.832	5.878,71	5.878,71				
142	RES 4 / VPT	2.921	5.878,71	5.878,71				
143	RES 4 / VPT	2.978	5.878,71	5.878,71				
144	RES 4 / VPT	1.475	2.971,33	2.971,33				
145	RES 4 / VPT	1.449	2.918,96	2.918,96				
146	RES 4 / VPT	3.171	6.387,86	6.387,86				
147	RES 4 / VPT	4.033	8.124,33	8.124,33				
148	RES 4 / VPT	4.545	9.155,73	9.155,73				
149	RES 4 / VPT	5.090	10.253,61	10.253,61				
150	RES 4 / VPT	8.393	16.907,38	16.907,38				
172	RES 4 / VPT	11.633	32.144,31	32.144,31				
TOTAL		53.228	115.933,86	115.933,86				

RES-05								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
112	RES 5 / VL	8.352	26.944,00	22.652,00	0	4.292,00		
114	RES 5 / VL	8.352	28.672,00	24.380,00	0	4.292,00		
116	RES 5 / VL	8.683	28.377,92	24.062,30	0	4.315,62		
118	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
119	RES 5 / VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
120	RES 5 / VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
121	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
123	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
125	RES 5 / VL	11.200	31.773,90	26.018,10	0	5.755,80		
128	RES 5 / VL	8.977	27.275,90	22.759,63	0	4.516,27		
151	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
152	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
153	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
154	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
155	RES 5 / VL	2.891	6.794,38	5.782,00	0	1.012,38		
156	RES 5 / VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		
158	RES 5 / VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
159	RES 5 / VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
161	RES 5 / VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
162	RES 5 / VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		

RES-05								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
163	RES 5 / VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
177	RES 5 / VL	8.151	27.321,29	21.886,62	0	5.434,67		
179	RES 5 / VL	8.151	27.387,89	21.953,22	0	5.434,67		
TOTAL		176.933	462.612,80	375.659,15	13.166,00	73.787,65		

TER-01								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
166a	TER 1	52.776	73.751,54			73.751,54		
166c	TER 1	51.553	72.042,46			72.042,46		
TOTAL		104.329	145.794,00			145.794,00		

TER-02								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
78	TER 2	13.676	45.522,06		45.522,06			
122	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
124	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
135	TER 2	13.456	51.132,80		51.132,80			
165	TER 2	8.348	26.620,38		26.620,38			
166b	TER 2	17.166	36.448,50		36.448,50			
174	TER 2	28.977	109.677,95		109.677,95			
175	TER 2	19.863	75.181,46		75.181,46			
176	TER 2	10.187	34.635,80		34.635,80			
178	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
180	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
181	TER 2	10.187	29.746,04		29.746,04			
182	TER 2	10.223	29.851,16		29.851,16			
183	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
184	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
185	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
186	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
187	TER 2	10.088	31.284,00		31.284,00			
188	TER 2	13.470	39.332,40		39.332,40			
189	TER 2	49.760	141.874,72		141.874,72			
TOTAL		321.401	1.008.891,11		1.008.891,11			

DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
190	Deportivo Privado	1.200.187	360.000,00					360.000,00
TOTAL		1.200.187	360.000,00					360.000,00

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
191	Dotacional Privado_ES	2.501	625,00				625,00	
192	Dotacional Privado_ES	2.500	625,00				625,00	
193	Dotacional Privado_ES	2.454	625,00				625,00	
194	Dotacional Privado_ES	2.508	625,00				625,00	
195	Dotacional Privado	2.070	0,00				0,00	
196	Dotacional Privado	775	0,00				0,00	
197	Dotacional Privado	486	0,00				0,00	
198	Dotacional Privado	223	0,00				0,00	
199	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
200	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
201	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
202	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
203	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
204	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
205	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
206	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
207	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
208	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
209	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
210	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
211	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
212	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
213	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
214	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
215	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
216	Dotacional Privado	46	0,00				0,00	
217	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
218	Dotacional Privado	50	0,00				0,00	
219	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
220	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
221	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
222	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
223	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
224	Dotacional	45	0,00				0,00	

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
	Privado							
225	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
226	Dotacional Privado	88	0,00				0,00	
228	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
229	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
230	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
231	Dotacional Privado	186	0,00				0,00	
232	Dotacional Privado	176	0,00				0,00	
233	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
234	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
235	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
236	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
237	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
238	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
239	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
240	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
241	Dotacional Privado	240	0,00				0,00	
TOTAL		15.950	2.500,00				2.500,00	

Artículo 3.6 Cuadro General de características.

USO	SUPERFICIE (m²)	TOTAL EDIF. (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT (m²e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m²e)
RS VÍAS PECUARIAS	100.000						
RS INFRAESTRUCTURAS	914.045						
RS EQUIPAMIENTOS	234.554						
RS V.I.S.	36.989	51.268,95 (*)	51.268,95 (*)				
RG INFRAESTRUCTURAS	648.369						
RG ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	4.797.439						
RG SERVICIOS URBANOS	361.324						
RG EQUIPAMIENTOS	500.661						
RL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	428.719						
RL SERVICIOS URBANOS	288.052						
RL EQUIPAMIENTOS	160.898						
TER 1	104.329	145.794,00			145.794,00		
TER 2	321.401	1.008.891,11		1.008.891,11			
RES 1	63.749	87.641,40	87.641,40				
RES 2	127.061	355.667,39	355.667,39				
RES 3	115.288	309.236,97	309.236,97				

USO	SUPERFICIE (m²)	TOTAL EDIF. (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	EDIF. DOT (m²e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m²e)
RES 4	53.228	115.933,86	115.933,86				
RES 5	176.933	462.612,80	375.659,15	13.166,00	73.787,65		
DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO	1.200.187	360.000,00					360.000,00
DOTACIONAL PRIVADO	15.950	2.500,00				2.500,00	
TOTAL AMBITO:	10.649.176	2.848.277,52	1.244.138,76	1.022.057,11	219.581,65	2.500,00	360.000,00

* No se contabiliza como edificabilidad lucrativa

Artículo 3.7. Condicionantes de Ordenación de Volúmenes.

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

Artículo 3.8. Estudio de Detalle.

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

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

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

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

Artículo 3.9. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Planeamiento. Cumplirán las condiciones para la

redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.10. Proyectos de Edificación.

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

Artículo 3.11. Proyectos de Reparcelación.

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

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

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. Normas Generales.

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

Artículo 4.2. Protección del Medio Hidrológico.

1. Condiciones para los cauces

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Condiciones para el saneamiento.

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

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



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

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

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

Artículo 4.3. Zonas verdes.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh), tienen un régimen urbanístico específico, no regulándose por las determinaciones contenidas en las NNUU del PGOUM 97 para este uso, dado que se trata de suelos que albergan Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, configurando teselas en el territorio superpuestas a la calificación de zona verde, con requerimientos especiales en cuanto a usos permitidos y acondicionamiento que eviten su deterioro o contaminación. La metodología seguida para su caracterización forma parte del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Su regulación se define en las siguientes disposiciones:

- a) Cualquier actuación en estos suelos estará supeditada a la protección y restauración de las especies autóctonas silvestres, prohibiéndose la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas cuando estas sean susceptibles de competir con las autóctonas y alterar la pureza genética o los equilibrios ecológicos.
- b) Solo se permitirán labores de plantación de especies de matorral que componen los hábitats naturales y contribuyan a su mantenimiento o restauración según la caracterización realizada en el Informe de Hábitats de Interés Comunitario recogido en el ISA.
- c) Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.
- d) No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.
- e) Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.
- f) Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.
- g) La configuración de las calles o vías limítrofes con zonas verdes que incluyen hábitats (ZVh) deben adoptar una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada, para ello:



- a) La rasante de las calles colindantes con suelos regulados como ZVh deberá establecerse de manera que permita la mayor continuidad posible del conjunto de la zona verde con la cota natural de los hábitats que éstas contienen.
- b) Para favorecer esa armonización de las rasantes de la red viaria con la cota de los hábitats, las superficies de transición que puedan resultar desde el límite de la ZVh o de la vía pública a la cota del hábitat no incluirán taludes con pendientes superiores al 10%, ni escalonamientos superiores a 1,5 metros de altura, absorbiendo gradualmente los desniveles y garantizando la accesibilidad desde la vía pública al hábitat mediante itinerarios accesibles. Sólo en casos puntuales se admitirán soluciones que superen estos valores.

Artículo 4.4. Protección contra la contaminación acústica.

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

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

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

Manteniéndose las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de Julio de 2004 y actualizándolo sobre la base de las modificaciones posteriores a la emisión del mismo; se han detectado, zonas puntuales en las que el tráfico soportado por el viario interior, de acuerdo con las predicciones aportadas, podría generar

ligeras afecciones acústicas. Para corregir dichas afecciones, se han propuesto una serie de medidas correctoras que resumimos a continuación:

ASFALTO SILENCIOSO

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

MEDIDAS EN LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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



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

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

Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.6. Protección del suelo.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.

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

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

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

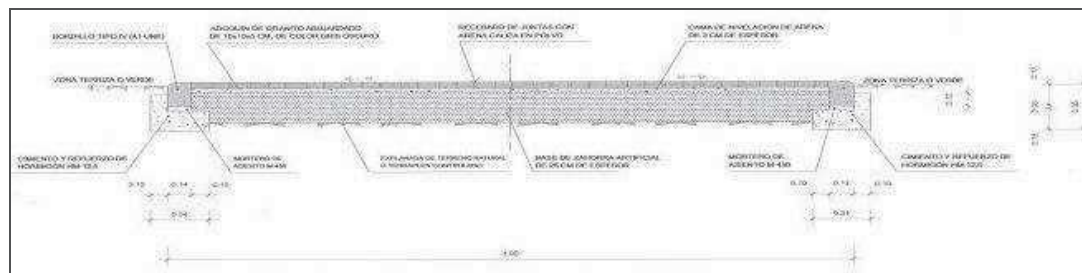
El tratamiento que se realice sobre las vías pecuarias debe ser no asfáltico. El tratamiento de los cruces con las Redes Generales se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Igualmente, y atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

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

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.

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

Artículo 5.1.1. Obras e intervención en la edificación.

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

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

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

Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.1.5. Altura máxima de la edificación.

Ningún obstáculo, incluidos cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de

iluminación, tendidos eléctricos, etc.), podrá sobrepasar, en altura, las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de Movimiento y Alturas máximas permisibles*.

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

- e. Los conductos y chimeneas así como las antenas de los sistemas de telecomunicaciones.
 - f. Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de los edificios.
1. Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

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

El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se imponen las servidumbres siguientes:

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

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

Artículo 5.1.8. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.

- a) Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.
- b) Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.



- c) Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.
- d) Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.
- e) No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o contruidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.
- f) Se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del ámbito.
- g) Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.
- h) Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.
- i) Se deberán tener en cuenta las condiciones del plano OP-05 afecciones y servidumbres.

Artículo 5.1.9. Afecciones y servidumbres derivadas de las carreteras.

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



ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera”.

Artículo 5.2. Condiciones estéticas por usos y tipologías.

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

A. USO RESIDENCIAL

FACHADAS:

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

COLOR:

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

MATERIALES:

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

CARPINTERÍAS:

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

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

PERSIANAS:

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

VIDRIOS:

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

TERRAZAS:

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

MIRADORES:

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

TENDEDEROS:

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

TOLDOS:

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

INSTALACIONES:

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

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

CUBIERTAS:

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

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

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

LOCALES COMERCIALES:



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

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

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

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

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

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

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

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

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

B. USO TERCIARIO-COMERCIAL

B1. EDIFICIOS DE OFICINAS Y HOTELES:

FACHADAS Y CUBIERTAS:

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

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

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

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

PARQUE EMPRESARIAL:

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

TRATAMIENTO DE LA PARCELA:

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

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

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

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

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

RÓTULOS:

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

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

B2-EDIFICIOS PARA EL COMERCIO Y OCIO

CALIDAD DEL CONJUNTO: EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

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

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

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

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

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

Artículo 5.3. Condiciones generales de la parcelación.

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

Artículo 5.3.1. Edificabilidad resultante.

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

Artículo 5.3.2. Posicionamiento sobre linderos laterales.

Las condiciones de posicionamiento sobre linderos laterales serán:

- 1º. Las que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes con los criterios establecidos en el artículo 6.3.13.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- 2º. En parcelas para las que el Proyecto de Reparcelación defina condiciones específicas de posicionamiento de la edificación sobre alguno de sus linderos laterales, se aplicarán los siguientes criterios para los linderos afectados:
 4. Si hay acuerdo entre propietarios sobre las condiciones de posición de la edificación, se aplicará lo especificado en el punto 1ª.

5. En caso de no existir acuerdo, cualquier propietario podrá, unilateralmente y sin justificación previa, ubicar la edificación sobre el lindero afectado por el Proyecto de Reparcelación con un fondo máximo de adosamiento de 24 metros, medidos desde la alineación, con independencia de los usos de las parcelas involucradas.

Para parcelas cuyo coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta sea superior a $3,50 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$, no se establece fondo edificable. Esta misma condición será de aplicación a parcelas con linderos laterales colindantes con las anteriores.

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

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 5.4. Condiciones generales.

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

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

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

Artículo 5.5. Usos pormenorizados.

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

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

- Vías pecuarias

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

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

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

Artículo 5.5.1. Uso residencial.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

Artículo 5.5.2. Uso de garaje-aparcamiento.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

- e. Aparcamiento público (Pb)
- f. Aparcamiento privado (Pv)
- g. Aparcamiento mixto (Pb+Pv)

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

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

Artículo 5.5.3. Uso de servicios terciarios.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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



- e) Otros servicios terciarios

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

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

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

Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado.

DEFINICIÓN:

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

Artículo 5.5.5. Uso dotacional de servicios colectivos.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

f. Servicios públicos

g. Servicios de la Administración Pública

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

Artículo 5.5.6. Uso dotacional de servicios infraestructurales.

DEFINICIÓN Y CLASES:

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

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

Artículo 5.5.7. Uso dotacional para la vía pública.

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Artículo 5.5.8. Uso dotacional para el transporte ferroviario.

DEFINICIÓN:



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

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

Artículo 5.5.9. Uso vías pecuarias.

DEFINICIÓN:

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

Aplicación:

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

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

Artículo II. TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

SECCIÓN 2.01 CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 6.1. Definición y aplicación.

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

Artículo 6.2. Obras admisibles.

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

Artículo 6.3. Definición de zonas.

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

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

Artículo 6.4. Planeamiento de desarrollo.

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

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



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

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

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

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

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

PLAN ESPECIAL “AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES”

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

CONDICIONES PARTICULARES:

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

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

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

OBSERVACIONES:

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

PLAN ESPECIAL “AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES”

PARCELA 016

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

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

CONDICIONES PARTICULARES:

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

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

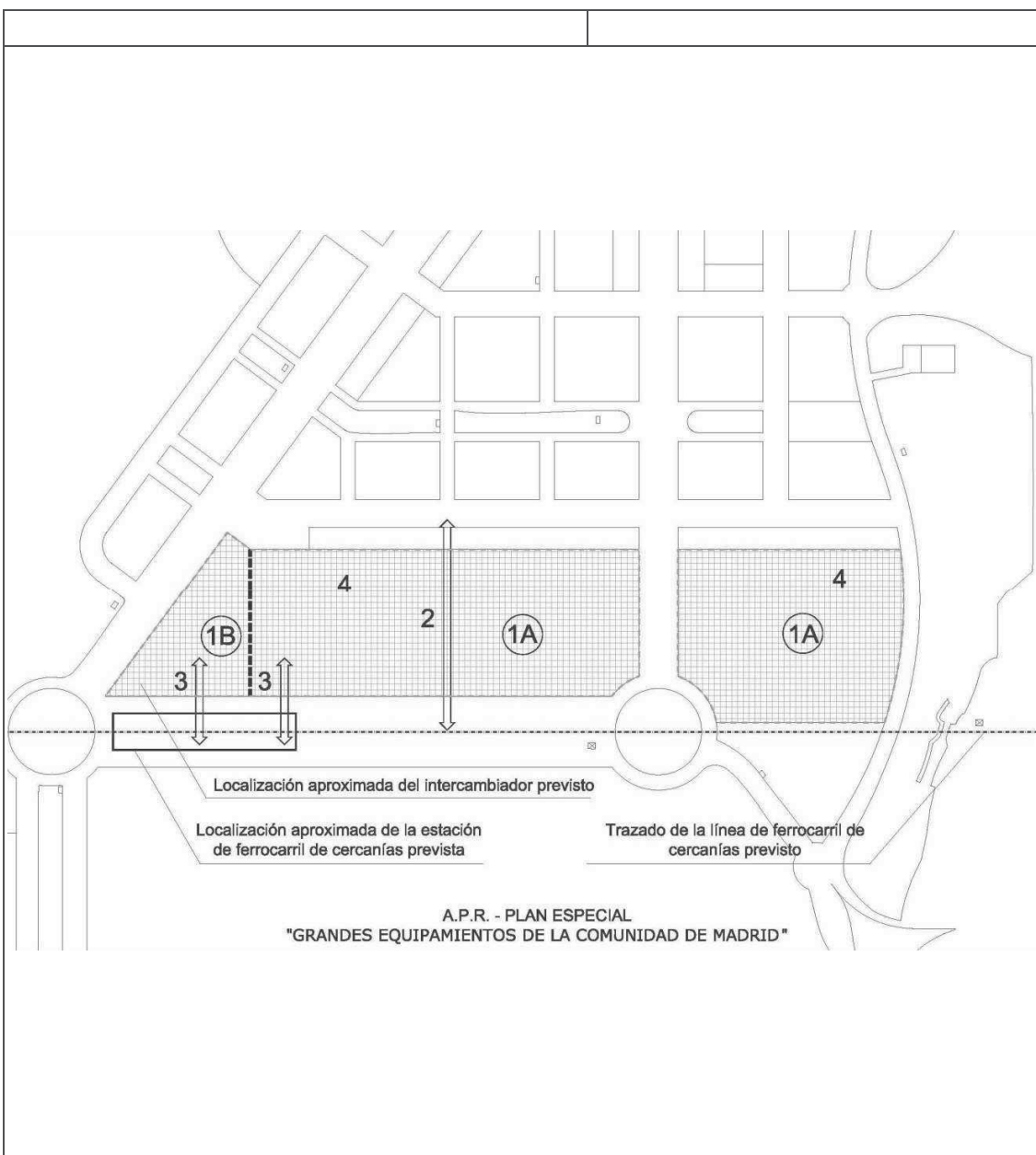
OBJETIVOS:

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

OBSERVACIONES:

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

PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"



CAPITULO 2.CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

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

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

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

Artículo 6.5.1. Clasificación en grados.

Se definen cinco grados de ordenanza:

Grado RES-01: Se incluye en este grado el remate del Encinar de los Reyes y una manzana en el Barrio de Las Cárcavas, que marca la transición entre la edificación existente y el frente del Parque Forestal, constituido por una hilera de manzanas calificadas como RES-04. La parcelación o el posible proyecto unitario distribuirá la edificabilidad en volúmenes abiertos con un máximo de cuatro plantas más ático retranqueado.

Grado RES-02: Configura una volumetría libre que favorece la variedad en la escena urbana, permitiéndose la edificación desde en bloque abierto hasta en manzana cerrada con viviendas en crujía simple o doble. Se regula, no obstante, la posición de la edificación en relación con la alineación oficial con objeto de configurar calles con fachadas sensiblemente alineadas con el viario que, complementariamente, liberen los fondos de las parcelas propiciando estructuras interiores complejas.

Grado RES-03: Corresponde a manzanas destinadas a viviendas en régimen de protección pública (VPO). Similar al RES-02, forma manzanas sensiblemente cerradas con alta ocupación y edificabilidad.

Grado RES-04: Incluye las manzanas destinadas a viviendas en régimen de precio tasado (VPT). Configura el cierre del Barrio de Las Cárcavas formando una secuencia de bloques compactos de cuatro alturas con alta ocupación y edificabilidad y con una limitada altura de cornisa, adecuadamente espaciados con objeto de permitir la visión lejana entre ellos.

Existe una manzana asignada a este grado en el nuevo Barrio de Valdebebas (M-172) que se regirá por lo dispuesto para el grado RES-03.

Grado RES-05: Se trata del grado más general de esta ordenanza. Basado en el grado RES-02, se diferencia de este en el régimen de usos, que en este caso es mixto, con usos cualificados terciarios además del residencial, situados en plantas inferiores o en soluciones volumétricas específicas.

Artículo 6.5.2. Condiciones de parcelación.

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

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

Artículo 6.5.3. Condiciones de volumen.

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

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

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

ADOSAMIENTO A LINDEROS

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

ÁTICOS

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

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

TORREONES

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

PATIOS ABIERTOS A FACHADA

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

SITUACIÓN DE LA PLANTA BAJA

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

CHAFLANES

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

TRATAMIENTO DE MEDIANERAS AL DESCUBIERTO

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

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA

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

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

La ocupación sobre rasante queda definida por el área de movimiento de la edificación según queda regulada en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

Artículo 6.5.5. Condiciones de edificabilidad.

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

Artículo 6.5.6. Condiciones de posición de la edificación.

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

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

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



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

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

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

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

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS MANZANAS CON FRENTE AL PARQUE URBANO.

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

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

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

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

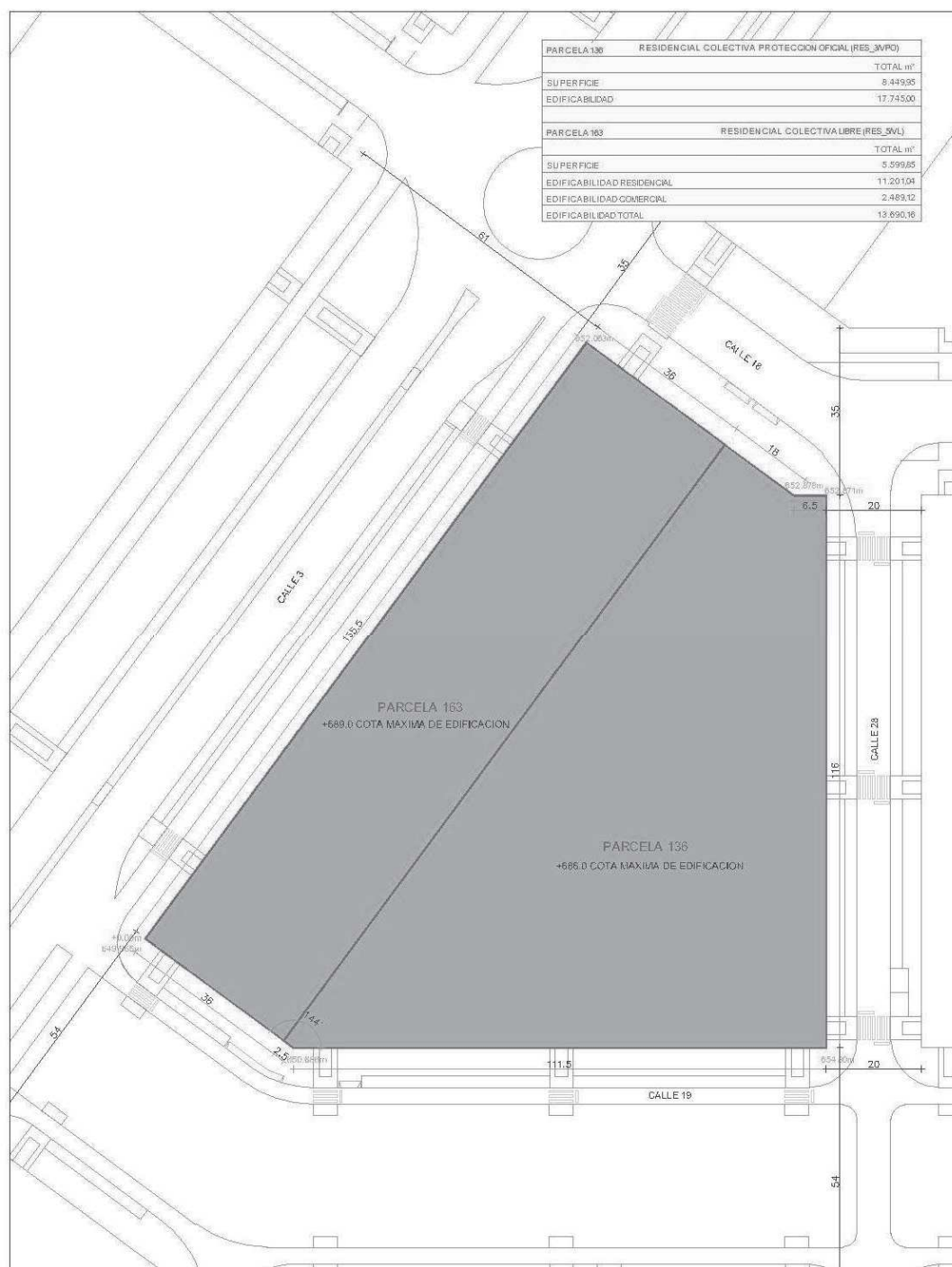
REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS PARCELAS M163 Y M136:

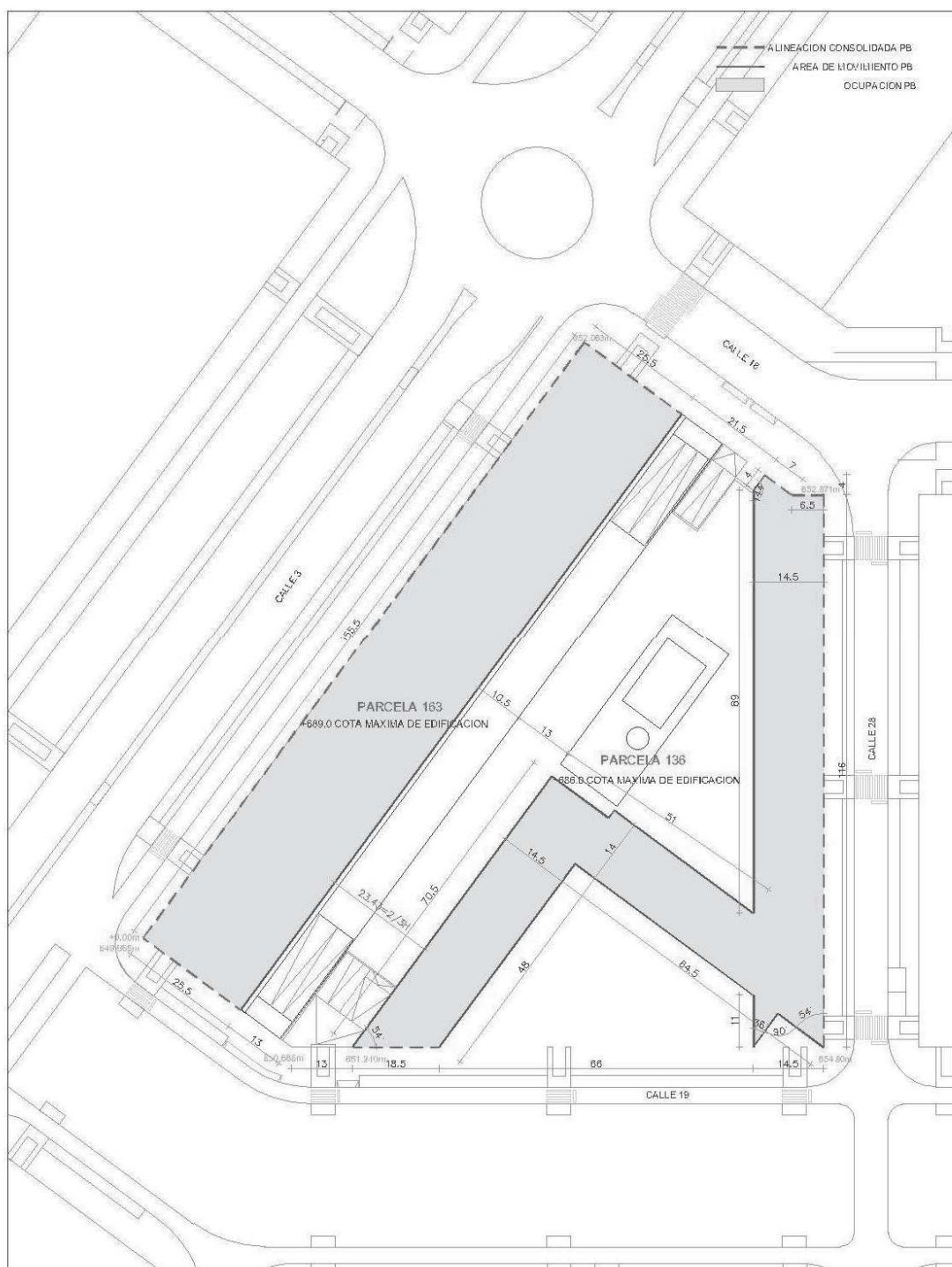
Los volúmenes de la parcela deberán estar separados una distancia no inferior a $2H/3$, garantizándose en cualquier caso, una correcta iluminación y asoleo en la fachada sur de cada edificio en el solsticio de invierno.

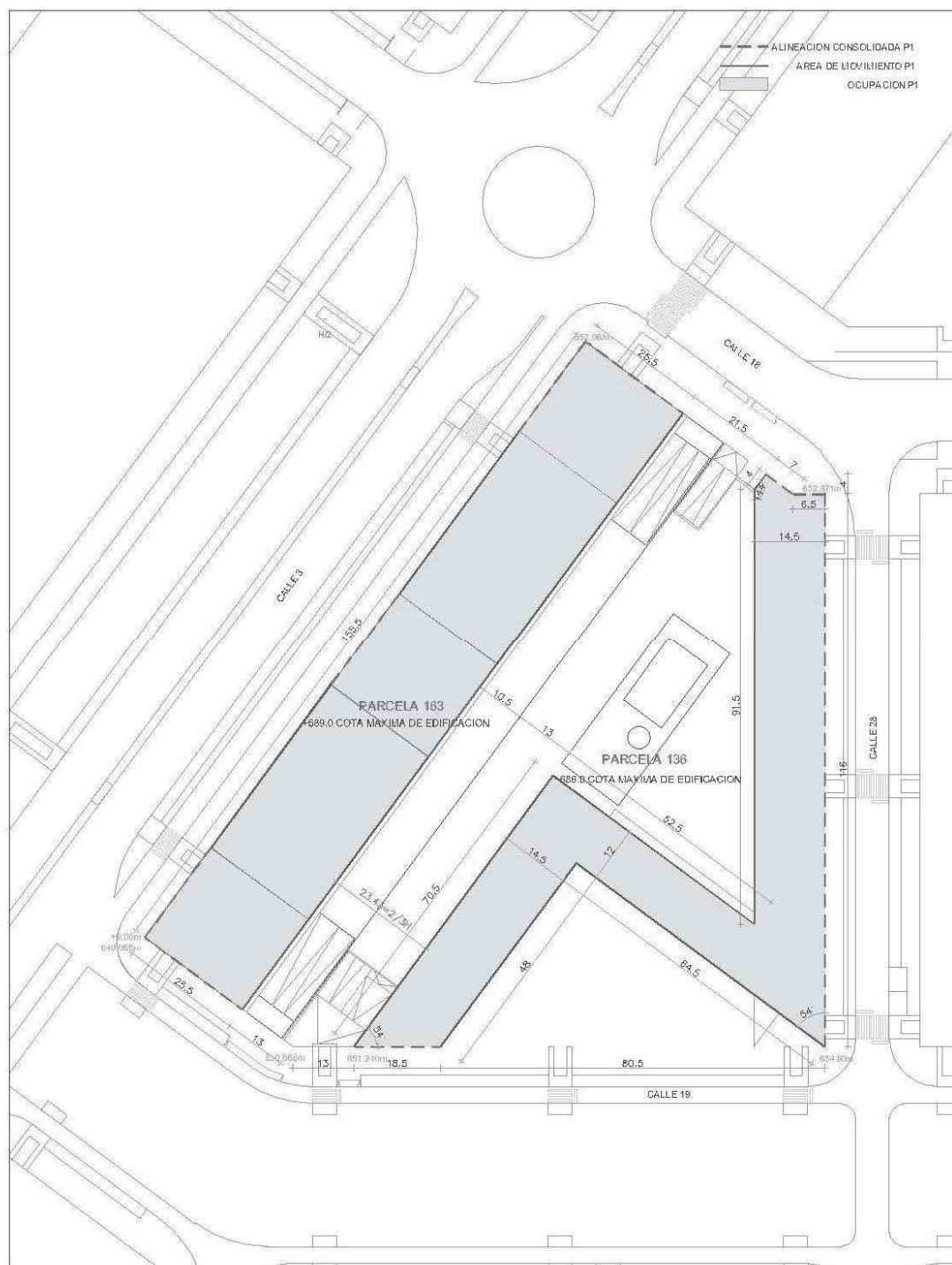
No será de aplicación la condición de mantener un 25% de ocupación de la línea de edificación vinculante a la alineación oficial en el plano de fachada de la calle 19.

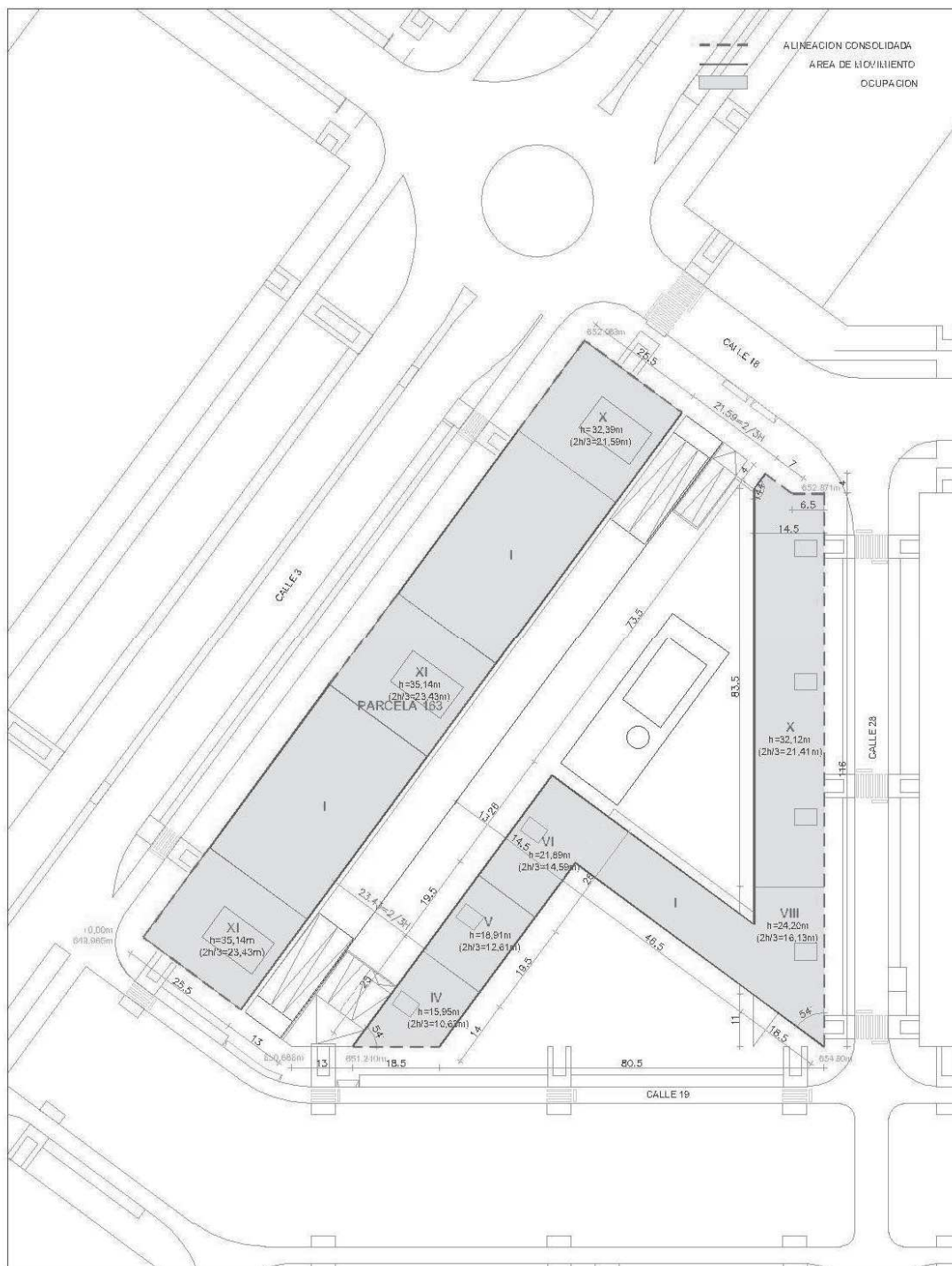
Se elimina el retranqueo de H/2 para la edificación respecto al eje de calle 28, permitiendo posicionar el edificio en la alineación y fijando una separación a eje de calle de 10m.

Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en las siguientes fichas:









Artículo 6.5.7. Condiciones de altura de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

**USOS COMPATIBLES ASOCIADOS:**

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

USOS COMPATIBLES COMPLEMENTARIOS:

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

USOS COMPATIBLES ALTERNATIVOS:

- Dotacional, en edificio exclusivo.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

Complementariamente, se establecen las siguientes condiciones de uso:

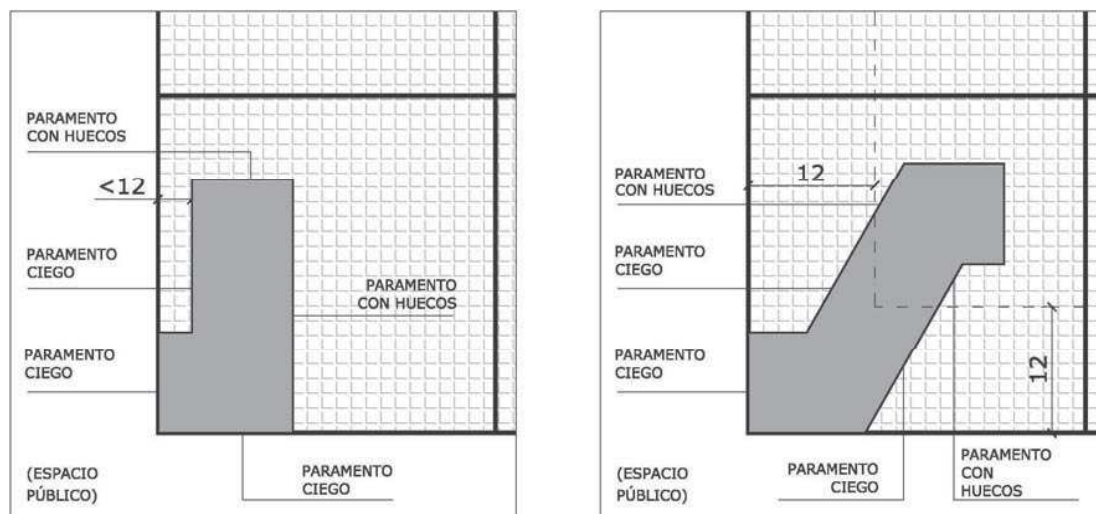
CONDICIONES DE ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS

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

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

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

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



CONDICIONES DE UBICACIÓN DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

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

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

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

Uso cualificado: terciario.

Artículo 6.6.1. Clasificación en grados.

Se definen dos grados de ordenanza:

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

Artículo 6.6.2. Condiciones de parcelación.

Se fijan las siguientes dimensiones para las parcelas mínimas:

Grado TER-01: 5.000 m²

Grado TER-02: 3.000 m²

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

**Artículo 6.6.3. Condiciones de volumen.**

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

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

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

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

Artículo 6.6.4. Condiciones de ocupación.

La posición de la edificación está marcada por la totalidad de la parcela, permitiéndose la ocupación completa de la superficie definida por el área de movimiento de la edificación, según queda regulada en el artículo 5.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas, en grado 01 y del 60% de la superficie de la parcela en grado 02.

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

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

Artículo 6.6.5. Condiciones de edificabilidad.

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

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

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

Artículo 6.6.6. Condiciones de posición de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6.6.7. Condiciones de altura de la edificación.

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

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

Artículo 6.6.8. Condiciones de uso.



Uso cualificado:

- Para el grado 01, uso de servicios terciarios en todas sus clases, excepto oficinas. Se define especialmente como uso cualificado el Uso de servicios terciarios, clase Comercial, categoría Gran superficie comercial (según lo regulado en el artículo 7.6.1.2.b) (Tercera) del PGOUM).
- Para el grado 02, Uso de servicios terciarios de oficinas y de hospedaje. En el caso del uso de servicios terciarios de hospedaje, la edificabilidad deberá ser homogeneizada con el coeficiente de ponderación correspondiente.

Usos compatibles asociados:

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

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

Usos compatibles complementarios:

- Uso de servicios terciarios, clase oficinas, hasta un 20% de la edificabilidad total, en grado 01.
- Uso de servicios terciarios en todas sus clases, hasta un 20% de la edificabilidad total, en plantas inferior a la baja, baja y superiores hasta agotar el porcentaje de edificabilidad permitido, en grado 02.
- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, en todos los grados.

Usos compatibles alternativos:

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

Usos prohibidos:

- Los restantes.

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

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

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

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

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

Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.

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

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

Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación.

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

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

Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación.

La ocupación de la parcela será del 30%.

Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 360.000 m².

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

La edificabilidad podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación siempre que la edificabilidad media esté comprendida en más/menos 15% de la edificabilidad media.

Artículo 6.7.5. Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO:



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

- a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales y otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares, taquillas, centros de control, vestuarios, servicios, y cualquier otra que por la normativa específica de aquellas resultara de obligado cumplimiento.
- b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios. Además de los señalados en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las aulas de formación técnica con salas audiovisuales y de conferencias, centro médico deportivo, residencias deportivas, instalaciones docentes y aulas educativas especializadas, recintos u oficinas de gestión administrativa.

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

Instalaciones deportivas para el espectáculo. Además de la señalada en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de prensa, radio, televisión, Internet, salas de organismos oficiales (UEFA, FIFA, etc.), o cualquier otra que requieran dichos organismos oficiales o la normativa de aplicación a dichos espectáculos públicos.

Clubes de campo o clubes sociales. Además de las señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de esparcimiento, reunión y conferencias, y aquellas donde los usuarios del club social puedan conocer a través de la exhibición de trofeos, fotografías, etc., la historia del Real Madrid y, en general, del mundo del deporte.

USOS COMPATIBLES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

Artículo 6.9. Condiciones particulares de la ordenanza de equipamientos y dotaciones no deportivas.

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

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

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

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

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

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

Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.**A ALINEACIÓN CON VIARIO:**

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

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

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

A OTRAS ALINEACIONES O LINDEROS:

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

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

Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.

Altura máxima: se fija en 15,00 metros.

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

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

Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.

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

Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.

Superficie edificable máxima: 1,4 m²/m².

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

Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.

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

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

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

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

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

Se establece un régimen especial para la Manzana M-077, bajo la cual se ubica como uso compatible un estanque laminador de tormentas. Los usos previstos sobre la cubierta estructural del estanque laminador no podrán transmitir a ésta cargas superiores a las acciones consideradas en el cálculo

estructural de dicha cubierta, establecidas en una carga muerta de 23,4 kN/m² y una sobrecarga de uso de 15 kN/m², estando en todo caso a lo previsto por el Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

Artículo 6.13.1. Condiciones de edificabilidad.

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

Artículo 6.13.2. Condiciones de ocupación.

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

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

- Para la manzana M-010, la altura máxima de cornisa queda fijada en doce metros y treinta centímetros (12,30 m) sin determinarse el número de plantas.



- Para las manzanas M-011 y M-012, se aplicarán las condiciones establecida en el artículo 4.41.7. de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.13.3. Condiciones de altura de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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



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

TITULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

Artículo 7.1. Residuos.

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

Artículo 7.2 Calidad de los suelos.

1. En un plazo no superior a seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, se deberá acometer las acciones correspondientes para la desgasificación de los vertederos A y B, procediéndose a tomar las muestras de los gases en las capas subterráneas de los mencionados vertederos y, en caso de obtenerse concentraciones anómalas, se deberá proponer el sistema de desgasificación correspondiente. Estos datos y, en su caso, el sistema propuesto de desgasificación, se deberán remitir a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al objeto de su evaluación.
2. Se realizará Propuesta de una red de control de las aguas subterráneas dentro del ámbito a través de un plan de seguimiento periódico de las aguas subterráneas mediante la instalación de piezómetros en las zonas que permitan caracterizar la influencia de los vertederos sobre dichas aguas.

TITULO VIII. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Artículo 8.1. Vigilancia Ambiental.

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

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