MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana
Departamento de Renovación Urbana

EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de diciembre del 2008 adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO: Aprobar definitivamente la Segunda Modificación del Plan Parcial 16.202 correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Programado 4.01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas", promovido por la Junta de Compensación Parque de Valdebebas, en los Distritos de Hortaleza y Barajas, con las correcciones introducidas en el texto tras el periodo de información pública, de conformidad con lo previsto en los artículos 61.4 y 62 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 11.1 j) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.

SEGUNDO: Estimar parcialmente las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de acuerdo con lo que a tal respecto se señala en la propuesta resolutoria contenida en el informe técnico y jurídico, de fecha 28 de noviembre de 2.008, del Departamento de Actuaciones Privadas de la Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana, obrante en el expediente.

TERCERO: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en cumplimiento del artículo 66 del mismo texto legal, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística."

Mediante el presente edicto se notifica el anterior acuerdo, de conformidad con lo establecido en el art. 59.5 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al haber sido devueltas las notificaciones por los Servicios de Correos y no tener constancia de la recepción de la notificación por los interesados:

NÚMERO	NOMBRE	REPRESENTANTE	DIRECCIÓN	CP	LOCALIDAD
24	CONCEPCIÓN GÓMEZ RABADÁN	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
28	HENARSA	LUÍS GARCÍA MIGUEL	C/ GOLFO DE SALÓNICA, 27- 7º	28033	MADRID
29	HERNÁNDEZ FUENTES, Mª PILAR		C/ PICO ARTILLEROS, 158 Bajo A	28030	MADRID
40	SERRANO GONZALEZ, JULIANA	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY, 48 1ºC	28002	MADRID
41	SIGUERO SANTAMARIA, FELIPE		C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ, 26 3º 3-14	28020	MADRID
47	RICO COLINO, JAVIER		C/ CLARA DEL REY, 48 1ºC	28002	MADRID
49	COLINO ELIPE, ANDRÉS	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
50	COLINO ELIPE, ASCENSIÓN	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
51	COLINO ELIPE, JUAN	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
52	COLINO ELIPE, JUANA	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
53	COLINO GÓMEZ, ALICIA	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
54	COLINO GÓMEZ, JUANA	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
55	COLINO GÓMEZ, LUCÍA	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
56	MOLPECERES SÁNCHEZ, MIGUEL	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
57	RICO COLINO, ANDRÉS EMILIO	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
58	RUIZ COLINO, EMILIA	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
59	RUIZ COLINO, JOAQUÍN	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
60	RUIZ COLINO, JUAN	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
61	RUIZ NUÑEZ, ANA PRESENTACION	JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY 48-1ºC	28002	MADRID
62	NUÑEZ GARCIA, CARMEN	D. JAVIER RICO COLINO	C/ CLARA DEL REY, 48 - 1ºC	28002	MADRID
66	FERREIRO FERREIRO, CARMEN		C/ RAMIRO II, 4	28003	MADRID
68	LA DEHESILLA SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA	ISIDORO ALONSO ALVAREZ	CEA BERMUDEZ, 14	28003	MADRID
70	MARTÍN LAREDO, ANTONIO		C/ SAN ISIDRO, 11	28005	MADRID
71	FERNÁNDEZ LADO, Mª DOLORES	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
72	LLORENTE ABAD, ÁNGEL LUIS	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
73	LLORENTE CRESPO, LUCÍA	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
74	LLORENTE ABAD, Mª JESÚS	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
75	LLORENTE CORONADO, ÁNGEL	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
76	LLORENTE CRESPO, ÁNGEL	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
77	LLORENTE CRESPO, MARIA PAZ	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
78	LLORENTE MORCUENDE, FRANCISCO JAVIER	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
79	LLORENTE MORCUENDE, RAQUEL	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
80	MORCUENDE RETAMAR, Mª ROSA	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID
81	LLORENTE MORCUENDE, ROBERTO	TOBRASA, S.A. (JACINTO TORREGO BRAVO)	PASEO DE LOS MELANCÓLICOS, 77	28005	MADRID

NÚMERO	NOMBRE	REPRESENTANTE	DIRECCIÓN	CP	LOCALIDAD
102	MADRIDANO SANZ, MARIA DE LA CONCEPCIÓN		C/ FUENCARRAL, 126	28010	MADRID
107	PÉREZ MUÑOZ, ALBERTO	DAMASO ARJONA ALEGRE	C/ VIRIATO, 30 - 1º B	28010	MADRID
126	MARTÍN DÍEZ, GERMÁN		C/ SAN JOSE, 10 BAJO	28014	MADRID
130	DÍAZ MENCÍA, ANGEL DIONISIO	ALVARO MORI MARQUÉS	C/ DONOSO CORTÉS 45	28015	MADRID
131	DÍAZ MENCÍA, EUGENIO	ALVARO MORI MARQUÉS	C/ DONOSO CORTÉS 45	28015	MADRID
132	DÍAZ MENCÍA, EVELIA	ALVARO MORI MARQUÉS	C/ DONOSO CORTÉS 45	28015	MADRID
133	DÍAZ MENCÍA, Mª ANGELES	ALVARO MORI MARQUÉS	C/ DONOSO CORTÉS 45	28015	MADRID
138	PARRA SANCHEZ, IGNACIO		PLAZA DE LA REPUBLICA DOMINICANA 1-5ºD	28016	MADRID
150	COLLADO SANCHEZ, VICENTE		C/ PUERTO BALBARAN, 91	28018	MADRID
152	SIGUERO FAURO, CONSUELO		C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ, 26 3º 3-14	28020	MADRID
155	MADRIMOR, S.L.	PEDRO MADRIDANO MORALES	C/ BRAVO MURILLO, 290	28020	MADRID
163	ALACIO JORQUERA, BLAS		C/ NICOLASA GÓMEZ, 19	28022	MADRID
182	SEVILLANO OÑORO, OLGA		C/ MELCHOR FERNÁNDEZ ALMAGRO, 13 - 9ºA	28029	MADRID
183	ORTIZ MARCOS, HEREDEROS DE MARTA	VICTOR MANUEL ORTIZ GONZALEZ	C/ MELCHOR FERNÁNDEZ ALMAGRO, 13-9ºA	28029	MADRID
195	DE PEDRO MORALES, FRANCISCO JAVIER		PLAZA DOCTOR CALVO PEREZ, 1	28033	MADRID
200	MUÑOZ ÁLVAREZ, Mª ELENA		C/ MAR NEGRO, 14	28033	MADRID
205	FAURO MARTÍNEZ, Mª PAZ	SERGIO Y PATRICIA FAURO LASTRAS	C/ TOTANA, 5 2ºIZQ	28033	MADRID
211	DE PEDRO MORALES, AMANDA	FRANCISCO JAVIER DE PEDRO MORALES	Plaza Dc. Calvo Pérez, 1	28033	MADRID
212	DE PEDRO MORALES, JESUS	FRANCISCO JAVIER DE PEDRO MORALES	Plaza Dc. Calvo Pérez, 1	28033	MADRID
213	DE PEDRO MORALES, MONTSERRAT	FRANCISCO JAVIER DE PEDRO MORALES	Plaza Dc. Calvo Pérez, 1	28033	MADRID
214	MORALES COLINO, CARMEN	FRANCISCO JAVIER DE PEDRO MORALES	Plaza Dc. Calvo Pérez , 1	28033	MADRID
216	CASERO ELVIRA, FRANCISCO		C/ BETANZOS 87, 5ºB	28034	MADRID
226	JIMENEZ GONZALEZ, TERESA		C/ CHAVASCA, 16	28034	MADRID
235	PARRA SANCHEZ, FRANCISCO JAVIER		C/ BUGANVILLA, 4	28036	MADRID
253	GONZÁLEZ LLORENTE, ASCENSIÓN		C/ CANTABRIA, 48	28042	MADRID
260	LÓPEZ CASAS, FRANCISCA		C/ ISLA DE CUBA, 8	28042	MADRID
268	ORTIZ BARRA, FERNANDO		C/ ALHAURIN, 4 BAJO C	28042	MADRID
273	SEVILLANO JULIAN, ÁNGEL		C/ NUESTRA SEÑORA DE ARACELI, 7	28042	MADRID
274	SEVILLANO JULIAN, FERNANDO		C/ GONZALO CÉSPEDES, 9	28042	MADRID
276	SEVILLANO JULIAN, Mª LUZ		C/ ALARO, 14	28042	MADRID
289	PÉREZ PICAZO, MARÍA		C/ TRIBALDOS, 12	28043	MADRID
290	VIAMPA GESTION Y DESARROLLOS, S.L.	VICTORINO COBO GOMEZ	C/ CARRETERA DE CANILLAS, 103 - 5º 3	28043	MADRID
296	AYUNTAMIENTO DE MADRID	ELENA SANCHEZ GALLAR	CRTA. CANILLAS, 2	28043	MADRID
299	RODRÍGUEZ MUÑOZ, Mª BLANCA		PLAZA ANDRÉS MANJÓN, 5 BAJO A	28046	MADRID
300	SANCHEZ DELGADO, ANA Mª		C/ FRANCISCO GERVÁS 9 4ºC	28046	MADRID
306	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	JOSÉ ANTONIO FERNANDEZ GALLAR	PASEO DE LA CASTELLANA, 91 9ª	28046	MADRID
310	SANZ RAMOS, VICTORIANO		C/ DALIAS, 7	28047	MADRID
311	CRESPO ASENJO, TOMASA		RESTAURANTE VALVERDE- CTRA. DE FUENCARRAL A ALCOBENDAS, KM. 13	28049	MADRID
316	COLOMINO PARDO, AGUSTIN		C/ FRANCISCO MILLAS, 35	28050	MADRID
320	MARTÍNEZ GARCÍA, JOSÉ IGNACIO		C/ JUAN RODRÍGUEZ, 3	28050	MADRID
326	URBANO CUBERO, AVELINA		C/ SEVERIANO ORTEGA, 19	28050	MADRID
335	FAURO HERNÁNDEZ, JORGE		AVDA. FOTOGRAFO FRANCISCO CANO, 45 BUNGALOW 7	03540	PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)
340	DE LA PEÑA SANCHEZ, JUAN MANUEL	MANUEL SERRANO CONDE	C/ MARQUESA VIUDA DE ALDAMA, 4-6, 2º	28100	ALCOBENDAS (MADRID)
362	ÁLVAREZ DE MIGUEL, JESÚS	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
363	ÁLVAREZ DE MIGUEL, MIGUEL ÁNGEL	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
376	BENYBEN CAPITAL, S.A.	AARON BENOLIEL BENZADON	AVENIDA DE LA INDUSTRIA, 13	28820	COSLADA (MADRID)
364	BERZOSA FEITO, MIGUEL ÁNGEL	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
365	CANO CAÑAMERO, MARÍA	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
366	DÍAZ MUÑOZ, FERNANDO	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
367	GÓMEZ GONZÁLEZ, JAVIER	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
385	GONZÁLEZ ALONSO, ESPERANZA		C/ OLMOS, 18	28971	GRIÑON (MADRID)
368	IMPORTACIÓN DE PRODUCTOS DEL MAR, S.A.	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)

NÚMERO	NOMBRE	REPRESENTANTE	DIRECCIÓN	CP	LOCALIDAD
369	LÓPEZ GARCÍA, ANTONIO JAVIER	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
358	LÓPEZ MORALES, TOMÁS	MANUEL MONROY PAGNON	C/ DEL CERRO, 9	28490	BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID)
370	PALLARES ÁLVAREZ, ELENA	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
371	PALLARES ÁLVAREZ, SANTOS	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
372	PALLARES ÁLVAREZ, SUSANA	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
373	PÉREZ RODRÍGUEZ, ESMERALDA	J.ANTONIO POLIDURA	C/ LA CARRERA, 14 URB. LA SOLANA	28791	SOTO DEL REAL (MADRID)
401	VELASCO LONGARTE, MARIANO		C/ IBAIDIBE, 17 PLANTA 3ª C	48930	ALGORTA-GETXO (VIZCAYA)

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del art. 66.1 de la Ley 9/2.001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 16 de enero del 2009 un ejemplar de la Segunda Modificación del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1.992, en relación con el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de Julio de 1.988, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos. (art. 58.2 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la ley 39/94 de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de referencia que figura en el documento:

4. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

4.1. NATURALEZA

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurante establecidas en el Plan de Sectorización UNS 4.01 para el ámbito del sector neto por él definido, según las determinaciones fijadas en dicho documento y específicamente contenidas en las condiciones de desarrollo del mismo.

Para el presente Plan Parcial, desarrollo del Plan de Sectorización que a su vez desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones definidas en el Plan General y en el Plan de Sectorización para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOU 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 del Suelo.

4.2. 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 la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y desarrollado por el Plan de Sectorización correspondiente.

El Plan Parcial, tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado US 4.01. "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.

Desarrollan los criterios establecidos en las condiciones para el sector por el Plan de Sectorización, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de 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 sector.

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 Plan Parcial incluye aquellos parámetros más relevantes para la determinación y concreción de todos los aspectos de ordenación urbanística y, en particular, de los aprovechamientos.

4.3. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y OBLIGATORIEDAD DEL MISMO

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Las determinaciones del Plan Parcial, así como las modificaciones del mismo que se pudieran llevar a cabo, obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.

4.4. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

4.5. CONTENIDO GRÁFICO Y ESCRITO. INTERPRETACIÓN DEL VALOR NORMATIVO

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

La documentación del presente Plan Parcial recoge el contenido mínimo legal, según el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), y se puede dividir en dos grupos:

1. Documentación escrita compuesta por:

a) Memoria: que a su vez se divide en dos partes, por un lado la Memoria Informativa que incluye aspectos relacionados con el estado actual tanto del planeamiento como del medio físico, y la Memoria Justificativa, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior, o por otros aspectos.

   Es un documento básico para la inteligencia e interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas.

b) Normas Urbanísticas: 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 Plan 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, en el Plan de Sectorización correspondiente y en la legislación urbanística aplicable.

c) Organización y gestión de la ejecución-Estudio Económico Financiero: determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

   Asimismo, evalúa y asigna las inversiones previstas para el desarrollo del Plan Parcial.

2. Documentación Gráfica

a) Planos de Información Urbanística: reflejan la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior al que desarrolla, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

   I.1. Situación en relación en el entorno metropolitano
   I.2. Localización en la ciudad
   I.3. Delimitación. Topográfico. Estado actual
   I.4. Hipsométrico
   I.5. Clinométrico
   I.6. Usos actuales de suelo
   I.7. Zonificación geológica
   I.8. Infraestructuras existentes y propuestas
   I.9. Catastral. Propiedades del suelo
   I.10. Afecciones sectoriales
   I.11. Afecciones acústicas
   I.12.1. Planeamiento vigente - Ordenación
   I.12.2. Planeamiento vigente - Gestión

b) Planos de Ordenación Pormenorizada: recogen las determinaciones exigidas en la LSCM.

   O.D Delimitación del ámbito
   O.0.1 Superposición de los usos actuales con la propuesta
   O.0.2 Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario futuro
   O.1 Calificación y condiciones de la edificación
   O.2 Alineaciones y rasantes
   O.3 Redes públicas
   O.4 Secciones tipo de viario
   O.5 Red viaria
   O.6 Red de alcantarillado
   O.7 Red de abastecimiento de agua
   O.8 Red de distribución de eléctrica
   O.9 Red alumbrado público
   O.10 Red de canalización telefónica
   O.11 Red de conducción de gas

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

Instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas son el Plan de Sectorización y el Plan General.

4.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por el presente Plan Parcial vendrán obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, así como todo lo referente a los conceptos regulados por él para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

Son de obligado cumplimiento la Ley 6/98 del Régimen de Suelo y Valoraciones y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Son igualmente de obligado cumplimiento las siguientes leyes de carácter sectorial:

- Ley 25, de 29 de Julio de 1988, de Carreteras del Estado.
- Ley 7/1991 de 7 de Marzo de Carreteras y Caminos de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993 de 11 de Marzo Reglamento de Carreteras de la CM.
- Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en la Comunidad de Madrid.
- Reglamento General de Carreteras del Estado. RD 1812/1994 de 2 de Septiembre de 1994.
- Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/95 de Vías Pecuarias del Estado.
- Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Derogada por el Real Decreto

Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Reglamento de la Ley de ordenación de los transportes terrestres. RD 1211/1990, de 28 de septiembre

y el resto de leyes y decretos que pudieran afectar a la ordenación urbanística.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.7. INICIATIVA

La iniciativa del presente Plan Parcial es privada, siendo el agente actuante la Comisión Gestora (Asociación de propietarios) y la posterior Junta de Compensación del ámbito Urbanístico US.4.01 "Parque de Valdebebas".

4.8. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de plazos señalado en el Plan de Sectorización.

4.9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación, así como, en los casos previstos, 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 Plan Parcial.

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

- Ampliación Recintos Feriales
- Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

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, el Plan General y por este Plan Parcial.

4.11. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Es la establecida por el Plan a través de su Plano O.1. Calificación y condiciones de la edificación.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM, el Plan Parcial 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 y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (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 Plan General de Madrid.

El Plan Parcial 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 y/o de integración social; 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 Plan Parcial son las siguientes:

4.11.1. SUELO DE REDES PUBLICAS

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

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

4.11.2. 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.

4.12. SISTEMA DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, en desarrollo a su vez del Plan de Sectorización, se prevé el sistema de Convenio-Compensación.

4.13. CESIONES OBLIGATORIAS

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor 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 Plan parcial a redes con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo, en desarrollo de los convenios vigentes. Dicha asignación será realizada por el Proyecto de Parcelación.

4.14. EDIFICABILIDADES Y USOS

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización, quedando según se expresa en el Cuadro Resumen de Características desglosado.

4.15. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según el Cuadro de Edificabilidades de la Memoria Justificativa (epígrafe 3.11.5.) 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.

4.16. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

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

4.17. ESTUDIO DE DETALLE

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

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 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículos 53 y 54).

4.18. 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 Plan Parcial. 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.

Los aspectos ambientales que deben ser atendidos por el Proyecto de Urbanización están recogidos en el Estudio de Vigilancia Ambiental del Plan de Sectorización previo del presente ámbito.

No obstante, se proponen algunas medidas de carácter general que garanticen el objetivo citado anteriormente, y que se tendrán presentes para la elaboración de dicho programa:

- Se realizará un especial seguimiento de los aspectos ambientales señalados en los informes, tanto de Análisis Previo como en el Definitivo, emitidos por la Consejería de Medio Ambiente para el Plan de Sectorización.

- El aseguramiento del cumplimiento de los Decretos 170/98, de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento y 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, vendrá determinado por los condicionantes que se establecen en el informe definitivo emitido por la Consejería de Medio Ambiente para el Plan de Sectorización.

- Se garantizará igualmente que los condicionantes establecidos por el Plan de Sectorización con relación a las infraestructuras y servicios, contemplados en los epígrafes 3.6.9. y siguientes del presente Plan Parcial, estarán recogidos en el Proyecto de Urbanización.

- Se establecerá un control de los certificados de vertido de los inertes generados como consecuencia de las obras de edificación, construcción y demolición que se lleven a cabo.

- Igualmente se establecerán las medidas relativas al replanteo de obras, la comprobación de la ubicación del parque de maquinaria, las medidas de protección de vegetación, el tratamiento de la tierra vegetal, la tipología de especies a emplear en jardinería, restauración de terrenos y comprobación de niveles de ruido de las obras.

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

4.19. 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.

4.20. PARCELACIONES

El Proyecto o los Proyectos de Parcelación, 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 Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma clave o norma zonal podrá distribuirse directamente a través del Proyecto de Parcelación 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. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

4.21. NORMAS GENERALES

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Madrid que regulen aspectos ambientales.

4.22. TRATAMIENTO DE VERTEDEROS Y PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

Deberán llevarse a cabo todas las medidas de carácter preventivo/corrector recogidas en los estudios adicionales para el tratamiento de vertederos, con antelación al sellado de los mismos, en relación con la red de control y seguimiento de la calidad de aguas subterráneas: ubicación de puntos, características constructivas de los mismos y periodicidades de muestreo y parámetros a determinar en las analíticas que se realicen a las muestras.

El proyecto de urbanización del parque deberá adoptar las condiciones de diseño establecidas por dicho estudio en materia de operaciones de sellado de vertederos y control de aguas subterráneas, que figuran descritas en el epígrafe 3.7.3. de la Memoria Justificativa y en el Anejo VII "Estudios adicionales para la definición del tratamiento de vertederos".

Se deberá proceder al correcto sellado de los pozos del ámbito.

Con objeto de garantizar la mínima afección a las aguas subterráneas en las zonas verdes, y dada la importancia de la superficie no edificada, se deberá realizar un uso moderado de abonos, herbicidas y fungicidas en estas zonas. En todo caso, los fertilizantes empleados serán de asimilación lenta.

4.23. PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO

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.

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.

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.

4.24. 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 Plan Especial que ordene 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 transplante.

- Todas aquellas medidas adoptadas con carácter genérico por la normativa del Plan Parcial.

4.25. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Las prescripciones que derivan de los estudios acústicos realizados, y que se adjuntan como Anejo, se recogen como obligatorias por el Presente Plan Parcial.

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 drenante, 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 Plan Parcial.

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 (Plano 5), 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[17]).
M. C. 7- Ídem para las edificaciones de la zona 167 respecto de la calle 4 (Plano 5) (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 4 (Plano 5) (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 (Plano 5) (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 (Plano 5) (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 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).
M. C. 12- Ídem para las edificaciones de la zona 128 respecto de la calle 3 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).
M. C. 13 - Ídem para las edificaciones de la zona 163 respecto de la calle 3 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 20 dBA).
M. C. 14 - Ídem para las edificaciones de la zona 158 respecto de la calle 16 (Plano 5) (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 (Plano 5) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).

Adicionalmente, allí dónde 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.

[17] 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.

4.26. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

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

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa y los derivados del estudio específico, que se incluye como Anejo.

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 η%, 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.

4.27. 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 Plan Parcial, 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 diminuir 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.

4.28. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes con fecha 9 de abril de 2003:

> *"... siempre y cuando se lleven a cabo estudios y actuaciones arqueológicas previas a cualquier ordenación o movimientos de tierra en dichos ámbitos".*

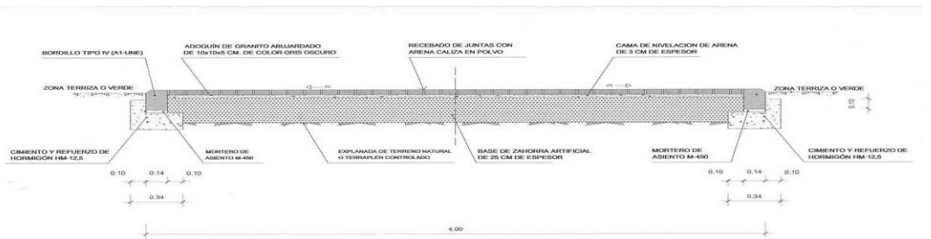
4.29. PROTECCIÓN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS

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"* en virtud del Informe emitido por la Dirección General de Agricultura al Plan de Sectorización. La solución de conexión en el noreste del ámbito es la siguiente:

El tratamiento que se realice sobre las vías pecuarias debe ser no asfáltico. El tratamiento que se dará a 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 el uso de pavimentación distintiva 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.



DETALLE SECCION VIA PECUARIA

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

4.30. ENERGÍAS RENOVABLES

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria, conforme a lo establecido por "Ordenanza sobre captación de energía solar para usos térmicos", publicada el 9 de mayo de 2003.

4.31. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

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

La red de energía eléctrica de distribución interior prevista será subterránea. La red de transporte, a su paso por el Parque, para la cual el Plan General 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 integrados en la edificación.

La subestación eléctrica se sitúa en la manzana 195, al Este del ámbito.

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.

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

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

4.32. CONDICIONES GENERALES

Para delimitar el sentido y contendido 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 Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

4.32.1. 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 Plan General de Madrid.

4.32.2. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones

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

4.32.3. Áreas de movimiento de la edificación

Están reguladas con carácter general en el Plano O.1 "Calificación y condiciones de la edificación". En el caso de manzanas colindantes con usos distintos se establece un retranqueo mínimo de 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.

4.32.4. 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 Plan General de Madrid.

La altura de piso máxima se definirá, en las diferentes Ordenanzas.

4.32.5. Altura máxima y número máximo de plantas

Ningún obstáculo podrá sobrepasar, en altura, los límites establecidos en el plano 4.5. del Estudio Aeronáutico que figura como Anexo 5 a este Plan Parcial, en el que se representan las cotas máximas (sobre el nivel del mar).

En particular, para cada manzana o zona de afección, la superficie que figura en el plano 4.5 (COTA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN) indica la cota que, en ningún caso, puede sobrepasar el elemento más alto del edificio. En esta definición se incluye expresamente cualquier elemento definido en los art. 6.6.5 y 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, especialmente elementos auxiliares como:

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

Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Cada parcela tendrá una servidumbre por eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura como consecuencia de la limitación de altura recogida en el plano O.0.2 "Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario futuro" así como en el Anejo V "Nuevo estudio aeronáutico".

4.33. CONDICIONES ESTÉTICAS POR USOS Y TIPOLOGÍAS

Las siguientes condiciones se consideran orientativas. Sí son vinculantes las condiciones estéticas del Plan General de Madrid, recogidas en el capítulo 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 oscilobatientes, 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 tendederos 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 40º. 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 de ejecución.

Locales comerciales:

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

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

Tratamiento de la parcela:

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

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

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

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

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

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

B. USO TERCIARIO-COMERCIAL

B1. Edificios de oficinas y hoteles:

Fachadas y cubiertas:

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

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

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

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

Parque empresarial:

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

Tratamiento de la parcela:

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

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

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

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

Sobre él zócalo se podrán disponer vallados constituidos por elementos de cerrajería pintada al horno, por piezas de madera tratada o vidrios. Se prohiben 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

4.34. PARCELACIÓN

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 Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

4.35. CONDICIONES GENERALES

1. En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido del Plan General de Madrid 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 Plan General de Madrid.

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 Plan Parcial.

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 Plan General de Madrid 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.

4.36. USOS PORMENORIZADOS

Los usos que son objeto de regulación por las presentes Normas 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 Plan General de Madrid.

Asimismo, y conforme al artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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 o de integración social

Dado que el PGOU de Madrid no está adaptado a la citada Ley del Suelo, se establece, a continuación un cuadro de equivalencias entre las denominadas "Dotaciones" en el Plan General de Madrid y las "Redes Públicas" de la Ley de Suelo de Comunidad de Madrid.

PGOUM	LSCM 9/2001
DOTACIÓN DE SERVICIOS COLECTIVOS	REDES DE EQUIPAMIENTOS
DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	REDES DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES Y ENERGÉTICAS
	REDES DE SERVICIOS URBANOS
DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN REDES DE SERVICIOS URBANOS
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	

4.36.1. Uso residencial

Definición y clases:

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a) Clase vivienda: se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.1. y siguientes del Capítulo 7.3. del Título 7 del Plan General.

   b) Clase residencia comunitaria: se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.1. y 7.3.11. del Capítulo 7.3. del título 7 del Plan General.

4.36.2. Uso de garaje - aparcamiento

Definición y clases:

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

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes – aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a) Aparcamiento público (Pb)
   b) Aparcamiento privado (Pv)
   c) Aparcamiento mixto (Pb+Pv)

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

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por la Ley del Suelo o el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.

2. Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.

3. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante en los espacios libres deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento, alcorques y arbolado.

4. Como regla general, sin perjuicio de condiciones más específicas, es de obligado cumplimiento en zonas dedicadas a usos distintos de las redes públicas el estándar de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, redondeado al alza.

4.36.3. 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 Plan General.

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.

4.36.4. 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 plan parcial, sólo se pormenorizan de forma específica las siguientes claves generales:

   - Deportivo privado
   - Dotacional privado (Estaciones de Servicio, Centros de Transformación, Centros de Reflexión, Subestación Eléctrica y Estación de Regulación y Medida de gas)

4.36.5. Uso dotacional de servicios colectivos

Definición y clases:

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

   a) Zonas verdes
   b) Deportivo
   c) Equipamiento
   d) Servicios públicos
   e) Servicios de la Administración Pública

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

4.36.6. 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 Plan General.

4.36.7. 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. del Plan General.

4.36.8. 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 Plan General.

4.36.9. Uso vías pecuarias

Definición:

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo 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.

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS

4.37. 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 Planeamiento General.

3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

4.38. 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 Plan General 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 Plan General de Madrid.

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 y del Plan General.

4.39. DEFINICION DE ZONAS

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas o manzanas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

a) 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

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

b) 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 efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará a lo regulado en el artículo 6.10.20. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid.

4.40. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En el presente Plan Parcial se delimitan tres ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, de manera especifica, que son:

- Ampliación Recintos Feriales
- Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

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.

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

PLAN ESPECIAL "AMPLIACIÓN RECINTOS FERIALES"

Localización plano nº:	O.3

Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	500.000 m²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Red General de Equipamiento Social. Recinto Ferial.
Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	0,5
Edificabilidad máxima:	250.000 m²
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:

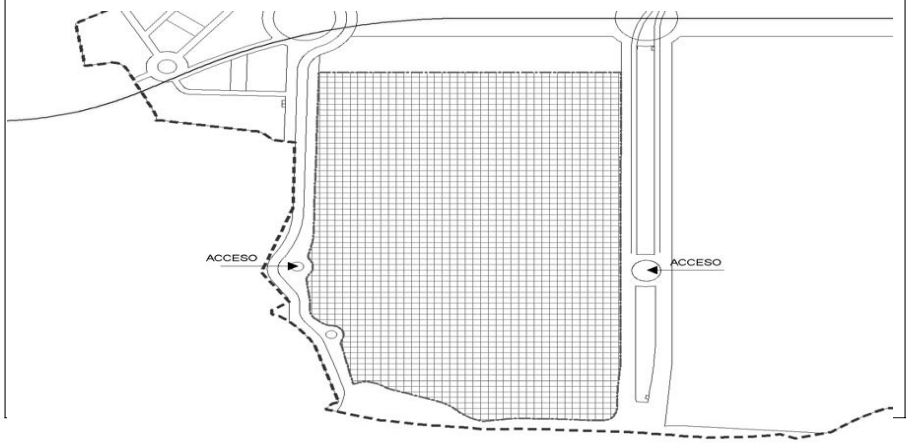
- Ordenar el desarrollo de la Ampliación de los Recintos Feriales, definiendo el uso principal y los usos compatibles con el mismo, distribuyendo las superficies de éstos y disponiendo los volúmenes de edificación necesarios.
- Resolver el contenido de los espacios libres, en particular la relación entre 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 transplante 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"

Localización plano nº:	O.3



PLAN ESPECIAL "PARQUE DE VALDEBEBAS –CASA DE CAMPO DEL ESTE"

Localización plano nº:	O.3

Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	4.787.835 m²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Zonas Verdes (art.7.8.1. PGOUM)
Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	Según artículo 7.8.5. PGOUM
Edificabilidad máxima:	Según artículo 7.8.5. PGOUM
Usos compatibles:	Según artículo 7.8.5. PGOUM
Usos prohibidos:	Según PGOUM
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	Según PGOUM

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

- Se procurará la preservación de los cauces de los arroyos como corredores visuales, así como el paisaje de suaves colinas característico del ámbito.
- Se alcanzará una graduación en cuanto a intensidad de intervención paisajística, desde una zona con mayor grado de tratamiento en la parte más cercana a la zona urbana, hasta el interior del Parque con un tratamiento más natural a modo de parque forestal.
- Se utilizarán especies autóctonas para crear zonas de reforestación y praderas ricas en diversidad que potencien la creación de comunidades ecológicas complejas y una diversidad en el paisaje.
- Se creará un circuito de carril bici integrado en el paisaje, que sirva de conexión entre las zonas urbanas colindantes al parque.
- Se facilitará el acceso al parque a personas con minusvalías y problemas de movilidad

PLAN ESPECIAL "PARQUE DE VALDEBEBAS –CASA DE CAMPO DEL ESTE"

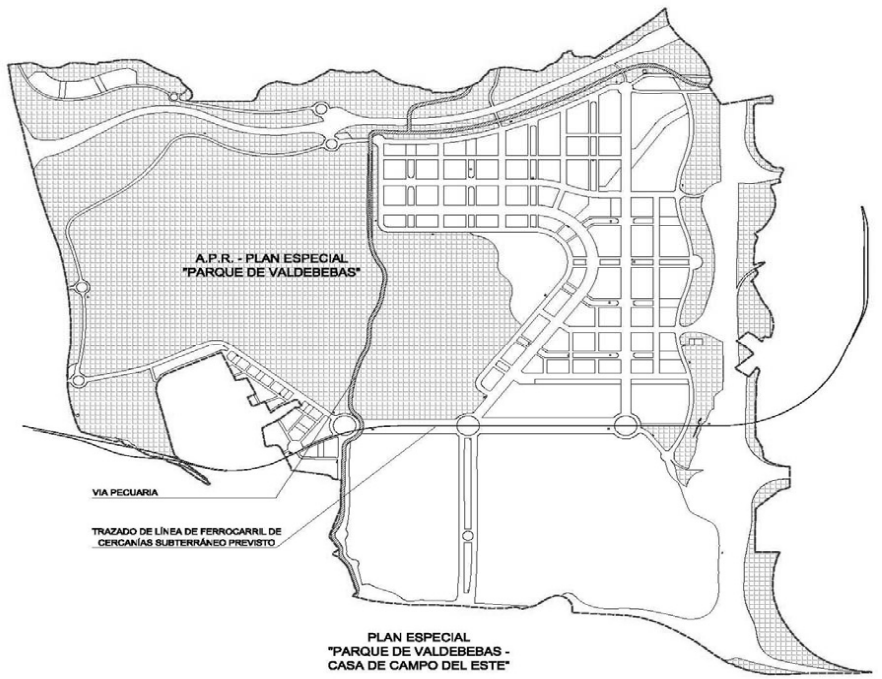
Localización plano nº:	O.3

OBSERVACIONES:

- Se garantizará mediante la distancia adecuada a las instalaciones y 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.
- El Plan Especial contemplará la situación de las líneas de transporte eléctrico para su correspondiente soterramiento.
- Se contemplarán las determinaciones sobre sellado de vertederos recogidas en el presente Plan Parcial y sus Anejos.
- Los viarios interiores y/o limítrofes con el Parque incluyen en algunos casos parte de la sección de sus espacios peatonales como paseos interiores al mismo. Su tratamiento por el Plan Especial lo tendrá en cuenta, y se podrán modificar de acuerdo con criterios justificados.
- Se incorporará el trazado de la vía pecuaria, con el tratamiento correspondiente de acuerdo con la presente normativa y la legislación vigente. El Plan Especial deberá remitirse al organismo competente para su informe favorable.
- Con objeto de completar los tres piezómetros que se requieren por vertedero como mínimo para el control de la contaminación de las aguas subterráneas, de acuerdo con los criterios del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, el Plan Especial del Parque deberá incluir la instalación de los siguientes:
  . Uno, aguas arriba y otro aguas abajo en el vertedero A
  . Dos, aguas abajo en el vertedero C
  . Uno, aguas abajo en el vertedero D
- Se estará al cumplimiento de las estipulaciones de los art. 4.22 y 4.24 de las presentes Normas Urbanísticas.
- El Plan contemplará la implantación de los depósitos de agua reciclada para riego.
- Se requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se desarrollará un proyecto de reforestación y ajardinamiento que contendrá los aspectos especificados en el apartado 4.24 de esta Memoria.
- La urbanización se hará de forma que tenga en cuenta la del resto del ámbito.
- Se aportará, por parte de los propietarios, como contribución a la urbanización del Parque la cantidad de 90.151.816 euros, revisada aplicando el I.P.C. desde la fecha de aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización.
- El Parque absorberá preferentemente las posibles instalaciones a que pudiera dar lugar la implantación de las redes modales en el ámbito (cabeceras de líneas de metro, tranvías, etc.)

PLAN ESPECIAL
"PARQUE DE VALDEBEBAS –CASA DE CAMPO DEL ESTE"

Localización plano nº:	O.3



PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"

Localización plano nº:	O.3

Iniciativa del Planeamiento:	Pública
Instrumento de Planeamiento:	Plan Especial
Superficie total del ámbito:	202.385 m²

CONDICIONES PARTICULARES:

Uso cualificado:	Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales y Servicios de la Comunidad de Madrid: - Gran Equipamiento Administrativo - Intercambiador de Transportes
Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	1,5
Edificabilidad máxima:	303.577 m²
Usos compatibles:	Según NN.UU. del PGOUM (Título 7, capítulo 7).
Usos prohibidos:	A definir por el Plan Especial
Altura máxima de la edificación sobre rasante:	A definir por el Plan Especial

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:

A definir por el Plan Especial

OBJETIVOS:

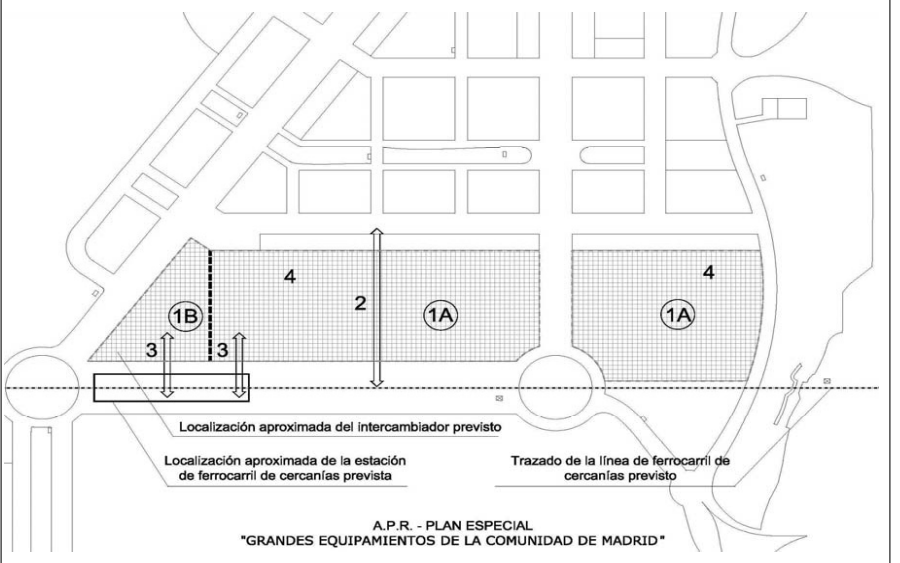
1. Ordenar el desarrollo del sector definiendo los usos en las ubicaciones de referencia indicadas en el plano adjunto (1A Gran Equipamiento Administrativo, 1B Intercambiador) y los usos compatibles con los mismos, distribuyendo las superficies de éstos y disponiendo los volúmenes de edificación necesarios.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

OBSERVACIONES:

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

PLAN ESPECIAL
"GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID"

Localización plano nº:	O.3



CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.41. CLAVE DE ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVA (RES)

Corresponde a tipos edificatorios colectivos, abiertos o cerrados, según grado, con alturas variables.

Uso cualificado: es el residencial en régimen libre (RES-VL), o con protección pública, (VPP) con viviendas de superficie inferior o superior a 110 m², según el plano de usos correspondiente y cuadro general de características.

Tipología edificatoria: Corresponde, como se ha indicado, a soportes edificados cuyo conjunto constituye una manzana de concepción unitaria, abierta o cerrada.

Grados: Se definen cinco grados de ordenanza, RES-01, RES-02, RES-03, RES-04 y RES-05

4.41.1. Descripción grado a grado

Grado RES-01: Se incluye en este grado el remate del Encinar de los Reyes y las manzanas de transición entre la edificación existente y las manzanas ubicadas en el frente del parque forestal, calificadas como RES-04, en el Barrio de Las Cárcavas. 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 en bloque abierto o 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, con una limitada altura de cornisa y adecuadamente espaciados con objeto de permitir la visión lejana entre ellos.
Existe una manzana asignada a este grado en la Ciudad Residencial (Manzana 172) que se regirá por lo dispuesto para el grado RES-03.

Grado RES-05: Se trata del grado más general de este clave de 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 específicas.

4.41.2. Condiciones de parcelación

Se fija en 2.000m² la parcela mínima para todos los grados excepto para el RES-04 en el que queda establecida en 1.000m^2. 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.

4.41.3. Condiciones de volumen

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación representada en el plano O.1 "Calificación y condiciones de la edificación" y altura máxima de la misma, limitada por la servidumbre aeronáutica definida en el plano 0.0.2 "Altitudes máximas permisibles de la edificación en el ámbito UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. Escenario Futuro".

En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo rasante, cuya edificabilidad deba 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, con las siguientes normas básicas para la presente clave:

- 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 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.

- Se establece una profundidad mínima de la edificación en planta baja de 16 metros destinada a albergar comercio de mediano tamaño en los frentes de las manzanas de grado RES-5 a las Calles 2, 3 y 9.

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

4.41.4. Condiciones de la edificación bajo rasante

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

4.41.5. Condiciones de Edificabilidad

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

4.41.6. Condiciones de posición

Están reguladas con carácter general en el Plano O.1. "Calificación y condiciones 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 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 manzanas 106, 108, 110, 112, 114, 116, 125, 126, 127, 128, 177 y 179, se define un área de movimiento de la edificación con fondos máximos edificables de 30 metros en los frentes a la Calle 7B (parque forestal) y de 16 metros en el resto de alineaciones.

Asimismo, para las manzanas citadas, se establece para las plantas superiores a la baja un mínimo de ocupación de la alineaciones vinculantes del 75% en la Calle 3 y un máximo del 75% en la Calle 7B (frente al parque forestal).

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 deberán estar separados una distancia H, pudiendo reducirse justificadamente hasta un valor no inferior a 2H/3, respetando siempre 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.

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.

4.41.7. Condiciones de altura

Se definen las siguientes alturas máximas de la edificación en función de lo establecido en el epígrafe 3.11.6 "Cota máxima de la edificación y número máximo de plantas" de la Memoria Justificativa:

Nº de alturas	Nivel de Cornisa (m)	Altura total (m) incluyendo casetón (h=3,75 m)
2	7,75	11,50
3	11,25	15,00
4	14,75	18,50
5	18,25	22,00
6	21,75	25,50
7	25,25	29,00
8	28,75	32,50
9	32,25	36,00
10	35,75	39,50
11	39,25	43,00
12	42,75	46,50
13	46,25	50,00

Altura de planta tipo: 3,50 m
Altura de planta baja: 4,25 m

En grado RES-05 se permite aumentar la altura de coronación un (1) metro.

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).

En cualquier caso, será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

4.41.8. 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 de la Memoria Justificativa:

  - Terciario Oficinas: cuyo régimen de usos es el especificado para la Clave de Zona Terciaria, Grado 2.

  - Resto de Terciario: cuyo uso cualificado es el servicios terciarios clase comercial y cuyo régimen de usos compatibles es el especificado para la Clave de Zona Terciaria, Grado 1.

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 terciario-comercial, categoría de medio comercio y de oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera en grados RES-02, 03, 04 y 05.

- Uso terciario-recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, en grados RES-02, 03, 04 y 05.

- Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, en todos los grados.

- En grado RES-05, es obligatoria la disposición de la edificabilidad correspondiente a los usos cualificados terciarios en plantas completas incluyendo la baja y superiores a ésta hasta agotar dicha edificabilidad.

Usos compatibles alternativos:

- Dotacional, en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

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 quedan expresamente prohibidas las viviendas en planta baja abiertas al espacio público, limitándose las mismas a las orientadas a las zonas mancomunadas interiores.

Si se disponen viviendas en planta baja se autoriza, con carácter general, la apropiación privativa de espacio libre privado en continuidad con viviendas en planta baja como jardines privados de las mismas.

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.

4.42. CLAVE DE ZONA TERCIARIA (TER)

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

Uso cualificado: terciario.

Tipología edificatoria: Edificación en bloque abierto o manzana cerrada.

4.42.1. Descripción grado a grado

Grados : se definen dos grados con condiciones específicas para cada parcela:

- 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.

4.42.2. Condiciones de parcelación

Parcela mínima:

Grado TER-01: Se fija en 5.000 m²
Grado TER-02: Se fija en 3.000 m²

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

4.42.3. Condiciones de volumen

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación que coincide con la envolvente de alineaciones y altura máxima de la misma, representados en el plano O.1. "Calificaciones y condiciones de la edificación".

Las alturas incluyen la totalidad de las plantas sobre rasante, incluso la baja para el caso de las alturas máximas, según vienen definidas en el epígrafe 4.42.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

4.42.4. Condiciones de la edificación bajo rasante

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

4.42.5. 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 166a y 166c podrán ser modificados en el Proyecto de Reparcelación respetándose las siguientes condiciones:

- La suma de las edificabilidades de ambas manzanas, 166a y 166c, queda fijada en 145.794,00 m^2 edificables.
- Se establece un mínimo de 25.000,00 m^2 edificables en cada manzana.

4.42.6. Condiciones de posición

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.

4.42.7. Condiciones de altura

Se definen las siguientes alturas máximas de la edificación en función de lo establecido en el epígrafe 3.11.6 "Cota máxima de la edificación y número máximo de plantas" de la Memoria Justificativa:

Nº de alturas	Nivel de Cornisa (m)	Altura total (m) incluyendo casetón (h=3,75 m)
3	14,50	18,25
4	18,75	22,50
5	23,00	26,75
6	27,25	31,00
7	31,50	35,25
8	35,75	39,50
9	40,00	43,75
10	44,25	48,00
11	48,50	52,25
12	52,75	56,50
13	57,00	60,75
14	61,25	65,00
15	65,50	69,25
16	69,75	73,50

Altura de planta tipo: 4,25 m
Altura de planta baja: 6,00 m

En cualquier caso, será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

4.42.8. Condiciones de uso

Uso cualificado:

- Para el grado 01, 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, clase comercial, hasta un 20% de la edificabilidad total, en plantas baja y primera, 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.

4.42.9. 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.

4.43. CLAVE DE ZONA DE ORDENANZA 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.

Con carácter general, se fijan las siguientes condiciones, que podrán ser alteradas mediante estudio de detalle y justificadas por el uso concreto o reglamentación de tipo sectorial.

4.43.1. 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.

4.43.2. Condiciones de altura

La altura máxima se fija en 45,00 metros, pudiéndose rebasar por instalaciones especiales de manera justificada.

4.43.3. Condiciones de ocupación

La ocupación de la parcela será del 30%.

4.43.4. Condiciones de edificabilidad

Superficie edificable máxima: 360.000 m².

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

4.43.5. 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 u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares, taquillas, centros de control, vestuarios, servicios y cualquiera otras que por la normativa específica de aquéllas 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, y aulas educativas especializadas.
    c) Instalaciones deportivas para el espectáculo. Además de la señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de prensa, radio, televisión, Internet, salas de organismos oficiales (UEFA, FIFA, etc.)
    d) Clubes de campo o clubes sociales. Además de las señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de esparcimiento, reunión y conferencias y aquellas dónde los usuarios del club social puedan conocer a través de la exhibición de trofeos, fotografías, la historia del Real Madrid, etc.

Usos compatibles:

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

4.44. CLAVE DE ZONA DE ORDENANZA DE DOTACIONAL PRIVADO (DP)

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

Se autoriza expresamente en esta clave con la referencia DP 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 clave las parcelas destinadas por el presente Plan Parcial a la Subestación Eléctrica, y los Centros de Transformación y Reflexión, indicadas respectivamente con las referencias Dotacional Privado_SE y Dotacional Privado_CT en el Cuadro de Superficies y en el plano O.1. "Calificación y Condiciones de la Edificación". En ellas son de aplicación las condiciones del artículo 7.13.8 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid referentes a la red de energía eléctrica. 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 Plan Parcial 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 pueden 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.

TER-01								
MANZANA	**COD. USO**	**ÁREA (m²)**	**EDIF. TOT (m²e)**	**EDIF. RES (m²e)**	**EDIF. TER (OFIC. Y HOSPEDAJE) (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**		

4.19. CLAVE DE ZONA DE 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.

Sin perjuicio de lo anterior, se destinarán 1.000 m2 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 077, calificada como Red Local de Equipamientos, evitando su emplazamiento sobre el forjado del laminador de tormentas ubicado en dicha manzana.

Asimismo, se destinarán 1000 m2 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 077, calificada como Red Local de Equipamientos, evitando su emplazamiento sobre el forjado del laminador de tormentas ubicado en dicha manzana.

Con carácter general, se fijan las siguientes condiciones, complementadas con las establecidas en el plano O.1. "Calificación y Condiciones de la Edificación" que podrán ser alteradas mediante estudio de detalle y justificadas por el uso concreto o reglamentación de tipo sectorial. En lo no regulado expresamente, se estará a lo previsto en la ordenanza 5 grado 3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.45.1. 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: será igual o superior a la mitad de la altura de la edificación.

4.45.2. Condiciones de altura

Altura máxima: se fija en 15,00 metros.

4.45.3. Condiciones de ocupación

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

4.45.4. Condiciones de edificabilidad

Superficie edificable máxima: 1,4 m²/m².

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

4.45.5. Condiciones de uso

Uso cualificado:

- Dotacional, permitido en todos sus grados y tipos.

4.46. CLAVE DE ZONA 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.

Corresponde a las claves de la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres RG-EL y a la Red Local RL-EL.

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

4.47. CLAVE DE ZONA DE RED VIARIA

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector 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 claves de Red Supramunicipal y General de Infraestructuras RS-IN y RG-IN, y la correspondiente a la Red General y Local de Servicios Urbanos RG-SU y RL-SU.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

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 8 m² y una altura máxima de 3,00 m 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.

4.48. CLAVE DE ZONA DE ORDENANZA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

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

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

4.49. CLAVE DE ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS PÚBLICAS (RS-VIS)

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

4.49.1. Condiciones de edificabilidad

Superficie edificable máxima: la asignada por el Cuadro General de Características.

4.49.2. 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 clave de 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 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 011 y 012, se aplicarán las condiciones establecida en el artículo 4.41.7. Condiciones de Altura de las presentes normas urbanísticas."

El resto de las condiciones se encuentran definidas en el plano O1. "Calificación y Condiciones de la Edificación".

4.50. CLAVE DE ZONA DE 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 prohibe 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

Madrid, a 31 de marzo de 2009.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/4.270/09)