

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

92

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento Urbanístico
Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana
Departamento de Ordenación del Territorio**

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar en su totalidad las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública por la “Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, Sociedad Anónima”; estimar parcialmente, en el sentido que se indica en el expediente, las alegaciones presentadas durante dicho trámite por don Jesús Antonio Rodríguez Pérez, identificadas con los números 793 y 794; desestimar en su totalidad las demás alegaciones por los motivos que se indican igualmente en el informe técnico de fecha 6 de abril de 2010 y aceptar, al amparo de lo establecido por el artículo 90 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el desistimiento, formulado con fecha 29 de marzo de 2010, por don Luis Cesteros de la Peña en nombre y representación de “Pryconsa”.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior APR 11.01 “Cárcel de Carabanchel”, promovido por la “Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, Sociedad Anónima”, en el Distrito de Carabanchel, con las correcciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública, de conformidad con lo previsto por el artículo 59, en relación con el 57, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero.—Ratificar, con carácter definitivo, el convenio urbanístico suscrito el 15 de abril de 2009 entre el Ayuntamiento de Madrid y la “Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, Sociedad Anónima”, para el desarrollo del ámbito APR 11.01 “Cárcel de Carabanchel”, conforme a lo previsto por el artículo 247.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido, con fecha 13 de mayo de 2010, un ejemplar del Plan Parcial de Reforma Interior APR 11.01 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 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1988, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las Ordenanzas del Plan Parcial de referencia que figura en el documento.

ORDENANZAS

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. Naturaleza y finalidad

1. Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas son las propias de los Planes Parciales de Reforma Interior, conforme a lo que al respecto establece la legislación urbanística vigente - en particular la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid aprobada el 17 de Julio de 2001, en adelante Ley 9/2001, en sus artículos 47 a 49-, así como los artículos 1.2.2 y 3.2.13 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Madrid (en adelante NN.UU de PG), aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997.
1. En desarrollo de las determinaciones del PG referentes al ámbito objeto de ordenación **APR 11.01. "CARCEL DE CARABANCHEL"**, estas Ordenanzas, junto con el resto de la documentación del Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante P.P.R.I.) a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias para la urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

Artículo 0.2. Relación con otras disposiciones normativas

1. Las NN.UU del P.G. y en particular las condiciones establecidas en sus capítulos 7.3, 7.5, 7.6, 7.8, 7.10, 7.11, 7.14, 8.0 y 8.5 suplirán a las presentes Ordenanzas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas.
2. Serán igualmente de aplicación, la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del P.P.R.I. y con los extremos regulados por las presentes Ordenanzas.

Artículo 0.3. Objeto

Las presentes Ordenanzas contienen las especificaciones normativas requeridas para la aplicación y desarrollo del conjunto de determinaciones del P.P.R.I. particularmente en lo que se refiere a:

- a) **Calificación urbanística** del suelo, con expresión del uso pormenorizado.
- b) Definición y establecimiento de las **Claves** que, en relación con la calificación urbanística, contienen las condiciones particulares de uso y edificación que habrán de aplicarse.

Artículo 0.4. Documentos del P.P.R.I.

El presente P.P.R.I. está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información (serie I).
- Memoria descriptiva y justificativa de la Ordenación.
- Ordenanzas reguladoras.
- Planos de Ordenación (serie O).

Artículo 0.5. Vigencia del P.P.R.I.

El P.P.R.I. entra en vigor a partir de la fecha de publicación del Acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Artículo 0.6. Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades

1. Procederá la revisión del P.P.R.I. en los supuestos de modificaciones en el P.G. que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana de aquél.
2. Tendrán la consideración de simples modificaciones aisladas que habrán de ser tramitadas como tales, los supuestos de alteración de los elementos del P.P.R.I. que no impliquen transformación de la estructura urbana en su conjunto.
3. En relación con lo dispuesto en el apartado 2 no será exigible la tramitación de modificación del P.P.R.I. en los siguientes supuestos.
 - a) Concreción de alternativas o transformaciones respecto a la ordenación establecida por el P.P.R.I. que puedan efectuarse mediante Estudio de Detalle en los supuestos y bajo las condiciones establecidas al respecto por las presentes Ordenanzas.
 - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad requeridos por la ejecución de las obras de urbanización siempre que no supongan reducción de más de un 1% de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales.

- c) La adaptación en el Proyecto de Urbanización de la red viaria -rasantes o alineaciones - al proyecto definitivo de las conexiones del viario interior con la Avenida de los Poblados y con la calle de Ocaña.

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1. Alcance

En orden a la aplicación de las presentes Normas cabe hacer la siguiente distinción en el ámbito del Plan Parcial:

- Suelo que puede ser edificado mediante **aplicación directa** de las Ordenanzas, conforme a sus distintas **Claves**.
- Áreas cuya ordenación está sujeta, en determinados supuestos, a Estudio de Detalle o a Proyecto Unitario en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

Artículo 1.2. Asignación de usos pormenorizados

2. La subdivisión del ámbito ordenado por el P.P.R.I. en **zonas** diferenciadas en razón del uso pormenorizado y de los tipos edificatorios característicos que a cada una corresponden, junto con el señalamiento e identificación del suelo de uso y dominio público, determinan la **calificación urbanística** del suelo.
3. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Ordenanzas en su título III establecen de modo igualmente diferenciado (**Claves**) las correspondientes condiciones y exigencias.
4. La calificación urbanística se detalla gráficamente en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1), con las denominaciones para los usos pormenorizados que figuran en su leyenda.
5. El suelo definido en cada parcela puede ser edificado bien sea mediante la aplicación directa de estas Ordenanzas conforme a sus distintas **Claves**, bien sea mediante la previa aprobación de Estudio de Detalle.

Artículo 1.3. Régimen de las viviendas

1. El presente P.P.R.I., con arreglo a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 8/2007 de Suelo y conforme a lo establecido en el Protocolo suscrito entre Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio del Interior con fecha 16 de junio de 2008, establece para el conjunto del ámbito la vinculación de un porcentaje superior al 30% de su edificabilidad residencial al régimen de Vivienda con Protección Pública, en su categoría de Básica (VPPB), tal y como ésta se define en el artículo 2 del decreto 11/2005 de la Comunidad de Madrid, determinando las submanzanas sujetas a dicho régimen.
2. Dichas submanzanas, que aparecen reflejadas e identificadas en Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1), son las siguientes:
 - 3.1.
 - 6.1.
3. A efectos de la determinación de los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública en los terrenos destinados a las mismas por el presente P.P.R.I., será de aplicación lo dispuesto en la **Orden 116 de uno de abril 2008** de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones que posteriormente pudieran dictarse en sustitución de la misma.

Artículo 1.4. Edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y número de viviendas

- 1.- El presente P.P.R.I., de conformidad con lo establecido en el PG, establece un índice de edificabilidad neta para el conjunto del suelo calificado para usos lucrativos de $2m^2/m^2$. No obstante, a efectos de regular la edificación de cada una de las manzanas o submanzanas, con sus correspondientes Claves, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que respetando en su conjunto dicho índice, se recogen en los Cuadros de Características incluidos en el capítulo 7 de la Memoria Justificativa y que igualmente se incluyen en las presentes Ordenanzas. En todo caso el modo de aplicación de dichas cifras está contenido expresamente en cada una de las **Claves**.
- 2.- El número de viviendas que figura en los mencionados Cuadros para cada parcela tendrá carácter meramente indicativo, siendo el que resulta al dividir la superficie edificable residencial,

descontada la correspondiente a los usos compatibles, entre el tamaño medio de las viviendas que, a los solos efectos del dimensionamiento de infraestructuras y servicios, se establece en 90 m² edificables en la VPPB y 110 m² en la vivienda libre (VL).

- 3.- La superficie edificable de comercio, tendrá la consideración de uso complementario, de carácter obligatorio, podrá situarse en planta baja y primera, y estará comprendida entre un mínimo del 5% y un máximo del 10% de la superficie edificable total de cada submanzana de uso residencial.
- 4.- Tanto el total de la superficie edificable que figura en los mencionados Cuadros como el aprovechamiento urbanístico correspondiente tienen carácter de máximos, con renuncia expresa por parte de la propiedad a reclamar cualquier otra que pudiese resultar por diferencia con respecto a la señalada para este ámbito por el Plan General.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.P.R.I.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Sistema de actuación

La ejecución del P.P.R.I. será privada y se llevará a cabo mediante el Sistema de Compensación, bien sea a través de la correspondiente Junta de Compensación, bien sea directamente por el propietario de los terrenos comprendidos en su ámbito si la constitución de aquélla resultase innecesaria por tratarse de un único titular.

Artículo 2.2. Promotor y Administración Actuante

- a) La Sociedad Estatal de Infraestructuras Penitenciarias (SIEPSA), en representación del Estado que ostenta la propiedad de los terrenos comprendidos dentro del ámbito en un porcentaje superior al 90%, actúa como Promotor del presente P.P.R.I.
- b) El Ayuntamiento de Madrid tendrá, en su caso, la condición de Administración Actuante dentro de la Junta de Compensación.

Artículo 2.3. Competencias

1. Corresponde a la Administración Municipal la tramitación y aprobación de las figuras de planeamiento que puedan o deban redactarse en desarrollo del P.P.R.I.
2. Asimismo, y en el ámbito de sus competencias, corresponde a dicha Administración la tramitación y aprobación de las ulteriores modificaciones del P.P.R.I.

Artículo 2.4. Unidad de Ejecución

Para el desarrollo del P.P.R.I. se delimita una sola Unidad de Ejecución con límites coincidentes con los de aquél.

Artículo 2.5. Proyecto de Reparcelación

1. La subdivisión de suelo adaptada a la ordenación establecida por el P.P.R.I. se efectuará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En el supuesto de que exista un solo titular en el conjunto de los terrenos comprendidos dentro del ámbito de aquél, la antedicha subdivisión se llevará a cabo mediante Proyecto de Parcelación. En ambos supuestos se tomará como referencia obligada la parcelación señalada en aquél con carácter indicativo.
2. No obstante, mediante el oportuno Proyecto de Parcelación podrán efectuarse, con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, agregaciones de parcela resultantes del mismo que sean colindantes, siempre y cuando tengan la misma calificación de suelo y cumplan los límites de edificabilidad y demás determinaciones que afecten a la forma de la edificación.
3. La expropiación de los bienes comprendidos dentro del sector, si resultase necesaria para la ejecución del P.P.R.I., en aplicación del Sistema de Actuación adoptado, se llevará a cabo por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 2.6 Cesiones obligatorias

Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial efectuarán, a través de la respectiva Junta de Compensación o, en su caso, directamente por el propietario único, la cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de los suelos que, como consecuencia de su calificación urbanística, queden afectados al uso y dominio público, así como de los suelos correspondientes al 10% del aprovechamiento establecido en el Plan Parcial o, en su caso,

la correspondiente liquidación en metálico si así se acordase con el Ayuntamiento. En todo caso dichas cesiones se llevarán acabo en los términos señalados en el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 2.7. Proyecto de Urbanización

1. Las obras de urbanización relativas a los elementos de los sistemas locales (urbanización interior) se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización para la totalidad del APR 11.01.
2. En todo caso, el Proyecto de Urbanización se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y en las NN.UU del PG, respetando los criterios de diseño formulados por el Ayuntamiento de Madrid en sus distintas instrucciones.
3. Previamente a iniciarse la obras de urbanización deberá efectuarse consulta a la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid sobre posibles afecciones arqueológicas en el ámbito o en su entorno inmediato, realizando en su caso el pertinente Estudio o Proyecto arqueológico, y las catas que resulten necesarias con arreglo a las prescripciones o recomendaciones del Informe emitido por dicho Organismo.

Artículo 2.8. Plazos de urbanización

Los plazos para la realización de las diferentes obras de urbanización serán los señalados en el Plan de Etapas, que figura en Memoria del P.P.R.I

Artículo 2.9. Plazos de edificación

El plazo máximo para solicitar licencias de obras de nueva edificación será de cinco años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

CAPITULO 2. CRITERIOS BÁSICOS DE SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN EN MATERIA DE TRANSPORTE. CONTROL DE IMPACTO

Artículo 2.10. Objetivos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley estatal 8/2007 de suelo en sus artículos 10, sobre criterios básicos de utilización del suelo, y 16, sobre deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, el desarrollo y ejecución del P.P.R.I en materia de transporte, y con el fin de garantizar su sostenibilidad, buscará:

- Minimizar el impacto en el viario urbano.
- Potenciar el uso del transporte colectivo y los modos no motorizados.
- Reducir al máximo las emisiones contaminantes y el consumo energético de los medios asociados al transporte.
- Disminuir la siniestralidad laboral por accidentes de tráfico "in itinere".

Artículo 2.11. Plan de Movilidad Sostenible del Equipamiento Singular en su categoría de salud (ESS)

1. El funcionamiento del Hospital deberá contar con un Plan de Movilidad Sostenible específico para dicha actividad, al ser la instalación de mayor producción de viajes y de utilización más continuada.
2. El Plan de Movilidad Sostenible definirá las medidas que tiendan a la reducción del uso del vehículo motorizado privado, asegurando una adecuada gestión de la movilidad en todos los modos. Asimismo determinará los criterios de medición a lo largo del tiempo para poder evaluar si el conjunto de las medidas surte el efecto deseado, así como para detectar posibles cambios en los patrones de movilidad.
3. Serán contenidos expresos del Plan de Movilidad Sostenible, al menos los siguientes aspectos:
 - Definición del Escenario Objetivo de movilidad atraída.
 - Determinación de los indicadores de control.
 - Métodos y programación temporal de medición de los indicadores de control.
 - Relación no limitativa de actuaciones a desarrollar para corregir las posibles desviaciones sobre el Escenario Objetivo.
4. Se contemplarán como indicadores de control del cumplimiento del Escenario Objetivo, al menos los siguientes:
 - Reparto modal de los viajes al Hospital.
 - Ocupación media de los vehículos motorizados privados.
 - Número de viajes en transporte público y en autocares discrecionales.

- Ocupación de los aparcamientos.
 - Número de incidencias relacionadas con el aparcamiento ilegal en el entorno.
5. El Plan de Movilidad Sostenible deberá contar con las conformidades y acuerdos necesarios para su consecución de las entidades y administraciones responsables de las infraestructuras y de la gestión de los medios de transporte.
 6. El Plan de Movilidad Sostenible señalará el órgano al que el gestor del Hospital asigna la responsabilidad de su puesta en marcha, y que informará al Ayuntamiento de Madrid, con la periodicidad establecida en el Plan, sobre el cumplimiento de los objetivos de movilidad perseguidos. Asimismo dicho órgano acordará con los gestores del sistema de transporte la implantación de las medidas correctoras que en su caso sean necesarias.
 7. El Plan de Movilidad Sostenible, que tomará como documento de partida el Estudio de Movilidad y Tráfico incorporado al presente P.P.R.I., será redactado y presentado al Ayuntamiento de Madrid, que deberá informarlo favorablemente, con carácter previo a la obtención de la Licencia de Actividad para el Hospital.

Artículo 2.12. Participación en la ejecución de infraestructuras de transporte público y no motorizado

1. Siguiendo las recomendaciones del Estudio de Movilidad y Tráfico, el Proyecto de Urbanización que desarrolle lo dispuesto en el P.P.R.I. contendrá en materia de transporte público y no motorizado, al menos, la definición de los siguientes elementos:
 - Itinerarios peatonales y red de carriles bici, garantizando el acceso a las dotaciones del ámbito y al resto de sistemas de transporte.
 - Aparcamientos de bicicletas.
 - Paradas de autobuses.
 - En su caso, terminal de líneas de autobuses.
 - Paradas de taxis.
 - Aparcamiento de motocicletas.
2. La concreción de los elementos anteriores contará con la aprobación de los Servicios Técnicos competentes del Ayuntamiento de Madrid y el Consorcio de Transportes de Madrid.
3. El promotor de la operación ejecutará las obras, incluyendo el mobiliario urbano necesario, de los elementos señalados en el punto 1.

Artículo 2.13. Condiciones de la edificación

1. Los edificios destinados a uso residencial dispondrán de un espacio dedicado al almacenamiento de bicicletas, coches de niños y de personas con movilidad reducida, comunicado con la entrada principal mediante un itinerario accesible.
2. Igualmente, los edificios destinados a uso terciario y equipamiento, dispondrán de un espacio dedicado al almacenamiento de bicicletas.

1.1. CAPITULO 3. FERROCARRIL METROPOLITANO

Artículo 2.14. Condiciones de los proyectos afectados por el funcionamiento del ferrocarril

1. La conexión del ámbito del P.P.R.I. con la calle Ocaña dispondrá de una altura libre de paso sobre carriles de 5,5 metros y contendrá elementos que impidan la caída a vías de cualquier tipo de bienes o personas.
2. La edificación que pudiera verse afectada incorporará medidas que mitiguen el impacto de ruidos y vibraciones causados por el funcionamiento del ferrocarril.
3. Todo proyecto de obras, así como la ejecución de las mismas, que afecten a la zona ferroviaria, deberá ser supervisado por los Servicios Técnicos del titular de la infraestructura.

TITULO III. REGULACIÓN ZONAL DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPITULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 3.1. Usos: niveles de desagregación

1. Conforme a lo establecido por el Plan General en la ficha correspondiente al APR 11.01 y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7.2.2 de sus N.N.U.U., el **uso global** de dicho ámbito es el residencial.

2. A efectos del establecimiento de **usos pormenorizados**, cuya asignación corresponde al Plan Parcial según lo dispuesto en el artículo 7.1.1 de las citadas N.N.U.U, se distinguen y definen diferentes **calificaciones urbanísticas** correspondientes a distintos **usos cualificados**, cuya regulación diferenciada se establece para cada una de ellas en las **Claves** consideradas en las presentes Ordenanzas.
3. El **uso cualificado característico** del ámbito, y por tanto el predominante, es el **residencial**. En su pormenorización espacial ese uso da lugar a los dos usos cualificados de carácter lucrativo que a continuación se indican:
 - En los suelos identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **R**, la calificación urbanística y el uso cualificado es el **residencial en categoría de vivienda colectiva**. Su regulación, recogida en la **Clave R** de las presentes Ordenanzas, se efectúa por referencia a las condiciones establecidas en las N.N.U.U. del PG para la Zona 5 “Edificación en Bloques Abiertos” en su grado 2, particularmente en lo relativo a las condiciones de forma y uso.
 - En los suelos identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **T**, la calificación urbanística y el uso cualificado es el de **servicios terciarios en su categoría de oficinas**, conforme a la definición que al respecto contiene el apartado 2c) del artículo 7.6.3. de las antedichas N.N.U.U. Su regulación, recogida en la **Clave T** de las presentes Ordenanzas, se efectúa, en lo relativo a las condiciones de forma, por referencia a las establecidas en las N.N.U.U. del PG para la Zona 5 “Edificación en Bloques Abiertos” en su grado 2, y en lo relativo a las condiciones de uso a las establecidas en los artículos 7.6.8. y 7.6.9. de las mismas.
4. En los suelos de uso no lucrativo, englobados todos ellos en el uso Dotacional, se distinguen, en su pormenorización, los usos cualificados que a continuación se indican:

Uso Dotacional de Servicios Colectivos:

 - En los suelos identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **E**, la calificación urbanística y el uso cualificado es Equipamiento. Su regulación, recogida en la **Clave E** de las presentes Ordenanzas, se efectúa con referencia a lo establecido en el Capítulo 7.10 y 7.11 de las N.N.U.U. del PG.
 - En los suelos identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **ZV**, la calificación urbanística y el uso cualificado es Zona Verde. Su regulación, recogida en la **Clave ZVB** de las presentes Ordenanzas, se efectúa con referencia a lo establecido en el Capítulo 7.8 de las N.N.U.U. del PG.

Uso Dotacional para la Vía Pública

 - En los suelos identificados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **V** la calificación urbanística y el uso cualificado es Red Viaria. Su regulación, recogida en la **Clave V** de las presentes Ordenanzas, se efectúa con referencia a lo establecido en el Capítulo 7.14. de las N.N.U.U. del PG.
5. En correspondencia con la ordenación recogida en el referido Plano (O1), en el capítulo 2 del presente Título se establecen las condiciones particulares de aplicación directa mediante las correspondientes Claves.
6. A efectos de la definición y distinción de los usos así como en lo referente a las categorías o actividades que comprenden se estará a lo establecido al respecto en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
7. Las presentes Ordenanzas establecen asimismo, en cada una de las Claves, los usos o actividades que estando englobados en los usos no cualificados pueden ser considerados como compatibles (con sus correspondientes subdivisiones), autorizables, provisionales o prohibidos, así como los supuestos para su respectiva regulación.

Artículo 3.2. Complementariedad con las Normas Urbanísticas del Plan General

1. Las condiciones particulares de la **Zona 5: “Edificación en Bloque Abiertos”** de las N.N.U.U. del PG, además de servir de referencia para las presentes Ordenanzas en la regulación de los usos de carácter lucrativo, regirán también de modo supletorio para todo lo no expresamente regulado en éstas últimas.
2. Con idéntico alcance, serán asimismo de aplicación las demás determinaciones y definiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General no expresamente contenidas en las presentes

Normas y que se precisen para la mejor y más completa definición de las condiciones a que han de sujetarse la edificación y los usos, particularmente las contenidas en el **Título 5** ("Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano"); **Título 6** ("Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno"); y **Título 7** (" Régimen de los Usos"). No obstante, en caso de no coincidencia entre las determinaciones de las NN.UU. del PG y las especificaciones de las presentes Ordenanzas, prevalecerán estas últimas sobre las primeras.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN DIRECTA

SECCIÓN PRIMERA. CLAVE R RESIDENCIAL

Artículo 3.3. Ámbito, características

Pertenecen a esta zona las áreas representadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **R**.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

Su uso cualificado es el residencial en la categoría de vivienda colectiva.

Artículo 3.4. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de la NNUU del PG.

Artículo 3.5. Condiciones de la parcela

1. Tanto a efectos de reparcelación o parcelación como, posteriormente, a efectos de edificación, el tamaño mínimo de las parcelas cumplirá las siguientes condiciones:
Submanzanas 6.1, 6.2 y 7 :Las señaladas con carácter indicativo en el presente P.P.R.I., en el Plano de Delimitación de Unidad de Ejecución y Parcelación Indicativa (Plano O-4), sin perjuicio de los ajustes que en las antedichas operaciones, por su mayor precisión, puedan introducirse.
Submanzanas 3.1 y 5.5 Podrán subdividirse siempre y cuando el tamaño de las parcelas resultantes sea superior a 1.500 m²
2. Las anteriores condiciones sólo podrán alterarse en los supuestos de ordenación mediante Estudio de Detalle, previstos en las presentes ordenanzas, debiendo aquél tramitarse simultáneamente con el correspondiente de Parcelación.

Artículo 3.6. Condiciones de las viviendas

1. El tamaño y programa mínimo de las viviendas se atenderá a lo que establezcan las normas municipales y las que regulan el régimen de VPP.
2. Toda vivienda deberá tener, al menos, dos fachadas una de las cuales con orientación aproximada sur.
3. Las vivienda situadas en planta baja, con fachada coincidente con la alineación, situarán su cota de nivelación a una altura mínima de 1,50 metros sobre la rasante de la calle, a cuyo efecto se tomará como referencia el punto establecido para la medición de las alturas de la edificación en las NNUU del PG.

Artículo 3.7. Posición de la edificación

1. Áreas de movimiento. La edificación deberá ubicarse dentro de las *Áreas de Movimiento* delimitadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1), salvo que se establezca una nueva ordenación volumétrica mediante Estudio de Detalle, que deberá abarcar como mínimo la superficie completa de la respectiva manzana, debiendo respetar en todo caso los parámetros establecidos en los apartados siguientes.
2. Las edificación o cualquiera de sus cuerpos guardarán las separaciones que a continuación se indican, medidas a partir de la línea de contorno de su proyección horizontal y conforme a las reglas que se establecen en los apartados que siguen.
3. Toda edificación guardará una separación igual a la mitad de su altura de coronación (H/2) respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. Dicha altura se medirá desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, la que presente el cuerpo de edificación más próximo al lindero respecto al que haya de medirse la separación.

4. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.
5. Posición respecto a las parcelas colindantes:
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a la mitad de su altura de coronación ($H/2$), respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros.
 - b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las N.N.U.U. del PG.
 - c) Respetando las antedichas condiciones las edificaciones de las respectivas parcelas podrán guardar una separación a su lindero común igual o superior a cinco metros (5m) cuando los paramentos enfrentados de sus fachadas sean ciegos.
6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
 - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación (H), con un mínimo de seis (6) metros.
 - b) No obstante, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o cuando no exista solape en planta, en la proyección ortogonal de un edificio sobre el otro, la separación mínima será de la tercera parte de la altura del más alto ($H/3$), con un mínimo de cuatro metros (4 m).
 - c) Asimismo, cuando el solape en dicha proyección ortogonal no supere los ocho metros (8m), la separación mínima será de tres cuartas partes ($3H/4$) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros (4 m).
 - d) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.
tales efectos se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que permita disfrutar de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre, en todas y cada una de las viviendas en su fachada más expuesta.

Artículo 3.8. Ocupación

1. En cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar los siguientes límites:
En plantas sobre rasante, la máxima ocupación queda definida por los límites de las Áreas de Movimiento delimitadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1). En caso de Estudio de Detalle la ocupación máxima de las plantas sobre rasante será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la parcela.
En planta bajo rasante: el ochenta por ciento (80%) de la superficie total de la parcela.
2. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.
3. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por los accesos rodados y peatonales a los aparcamientos, por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos ó dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de cinco metros por cinco metros (5x5) y una altura de coronación inferior a trescientos cincuenta centímetros (3,5 m), no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
4. En todo caso se observarán las indicaciones que se recogen en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) respecto a la formación de Espacio libre privado de parcela.

Artículo 3.9. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima de cada manzana o submanzana es la que figura en el Cuadro de Características 7.1 de la Memoria Justificativa y que asimismo se incluye en las presentes Ordenanzas.
2. El índice de edificabilidad de cada manzana o submanzana, aplicable a las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación o Parcelación, será el obtenido como cociente

entre la superficie edificable que al respecto figura en el antedicho Cuadro y la superficie de suelo real que dichos Proyectos atribuyan a aquéllas.

Artículo 3.10. Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas las que se reflejan en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1). La altura de coronación de la edificación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, será como máximo la siguiente:
 - Ocho plantas 30 m
 - Tres plantas..... 12 m
2. Para alturas, en número de plantas, inferiores a las antedichas, la altura máxima expresada en metros se disminuirá trescientos cincuenta centímetros (3,5m) por cada planta de menos.
3. Si bien no se permite construcción de planta ático por encima de las referidas alturas, la planta superior de la edificación podrá retranquear su fachada respecto a la de las inferiores.
4. Por encima de la altura máxima sólo podrán admitirse otras construcciones auxiliares en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 6.6.11 de las N.N.U.U. del PG.

Artículo 3.11. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15. de las N.N.U.U. del PG.

Artículo 3.12. Altura de piso

La altura de piso será como mínimo:

- a) Doscientos ochenta y cinco centímetros (2,85 m) para las plantas de piso y para la planta baja si ésta se destina exclusivamente a vivienda. La altura libre entre suelo y techo podrá reducirse a doscientos treinta centímetros (2,30 m) en pasillos y baños y en un diez por ciento del resto de la superficie útil de la vivienda.
- b) Trescientos diez centímetros (3,10 m) para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.), excepto si tal planta se destina exclusivamente a vivienda.

Artículo 3.13 Salientes y vuelos

1. De los elementos salientes contemplados en el apartado 1 del artículo 6.6.19. de las N.N.U.U., sólo se permiten los tres primeros (balcón, balconada y terraza) en los términos y condiciones establecidos en el mismo.
2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de cien centímetros (1,00 m), no pudiendo rebasar en ningún caso la alineación oficial en más de ochenta centímetros (0,80 m).

Artículo 3.14. Condiciones de estética

1. Los frentes de edificación tendrán como máximo una longitud, en un mismo plano de setenta (70) metros. A partir de esa dimensión, las fachadas habrán de presentar discontinuidad para lo cual deberán disponerse en planos distintos con una separación mínima entre ellos de dos metros (2m) y una longitud igual o mayor de diez metros (10m).; o bien quebrarse , o cambiar de orientación, con un ángulo igual o mayor a 30º y una longitud mayor o igual a veinte metros (20m).
2. Las dimensiones fijadas anteriormente sólo podrán alterarse mediante Estudio de detalle.
3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

Artículo 3.15. Dotación de aparcamiento

Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela, en situación de bajo rasante, en proporción de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable y en todo caso una plaza por vivienda.

Artículo 3.16. Régimen de usos

Uso característico: Vivienda Residencial Colectiva, con las siguientes especificaciones:

Submanzanas 3.1 y 6.1, Viviendas con Protección Pública y superficie unitaria inferior a 110 m² construidos.

Usos compatibles:

La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el diez (10%) por ciento de la superficie edificable total, ni ser inferior en cada manzana a la que figura al efecto en la columna de Bajos Comerciales (mínimo obligatorio) del Cuadro de Características 7.2 recogido en la Memoria y en las presentes Ordenanzas.

Usos complementarios:

❖ Servicios Terciarios:

Oficinas, en situación de planta baja y primera.

Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta baja y primera, con los mínimos y máximos reflejados en el mencionado Cuadro de Características

Otros servicios terciarios, en situación de planta baja y primera.

❖ Dotacional:

En cualquiera de sus categorías en situación de planta baja, excepto los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

Usos prohibidos:

Industrial

Terciario Comercial en Categoría *Grandes Superficies Comerciales*, definidas en el artículo 7.67.7 de las NNUU del PG.

SECCIÓN SEGUNDA. CLAVE T OFICINAS**Artículo 3.17. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta zona las áreas representadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **T**.
2. La tipología edificatoria es la de edificios exentos, de carácter singular, en bloque lineal o en "torre".
3. Su uso cualificado es el de servicios terciarios en su clase de oficinas.

Artículo 3.18. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de la NNUU del PG.

Artículo 3.19. Condiciones de parcela

Tanto a efectos de reparcelación o parcelación como, posteriormente, a efectos de edificación, no podrán realizarse subdivisiones que den como resultado parcelas cuya superficie sea menor que la de las señaladas con carácter indicativo en el presente P.P.R.I., en el Plano de Delimitación de Unidad de Ejecución y Parcelación Indicativa (Plano O-4), sin perjuicio de los ajustes que en las antedichas operaciones, por su mayor precisión, puedan introducirse.

Artículo 3.20. Posición de la edificación

Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas de 5 metros, tal como se señala en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1).

La edificación se dispondrá de modo que su fachada o fachadas guarden una separación respecto al eje de las vías o espacios libres públicos igual o mayor a la mitad de su altura de coronación (H/2). Respecto al lindero con parcela colindante el edificio deberá respetar una distancia igual o superior a un tercio de su altura de coronación (H/3), con un mínimo de 5 metros.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación (2H/3), con un mínimo de seis (6) metros, con las excepciones establecidas en el artículo 8.5.6. de las NNUU del PG.

Artículo 3.21. Ocupación

1. En el conjunto de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación podrá ser del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 3.22. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima de cada manzana o submanzana es la que figura en el Cuadro de Características 7.1 de la Memoria Justificativa y que asimismo se incluye en las presentes Ordenanzas.
2. El índice de edificabilidad de cada manzana o submanzana, aplicable a las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación o Parcelación, será el obtenido como cociente entre la superficie edificable que al respecto figura en el antedicho Cuadro y la superficie de suelo real que dichos Proyectos atribuyan a aquéllas.

Artículo 3.23. Altura de la edificación

1. La altura máxima de coronación se establece en treinta metros (30), quedando libre el número de plantas dentro de dicha limitación.
2. Podrán admitirse otras construcciones por encima de la altura máxima en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 6.6.11. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 3.24. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 3.25. Altura de piso

La altura de piso será como mínimo de:

- a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
- b) Trescientos treinta (330) centímetros para la plantas de piso.

Artículo 3.26. Ajardinamiento de espacios libres

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos a superficie, debiendo ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados. Deberá garantizarse la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Artículo 3.27. Condiciones de estética

Los frentes de edificación tendrán como máximo una longitud, en un mismo plano de setenta metros. A partir de esa dimensión, las fachadas habrán de presentar discontinuidad para lo cual deberán disponerse en planos distintos con una separación mínima entre ellos de dos metros (2m) y una longitud igual o mayor de diez metros (10m); o bien quebrarse, o cambiar de orientación, con un ángulo igual a 70º o mayor a 30º y una longitud mayor o igual a veinte metros (20m).

Artículo 3.28. Dotación de aparcamiento

Será obligatoria la reserva de aparcamiento dentro de la parcela en situación sobre o bajo rasante en razón de 2 plazas por cien (100) metros cuadrados de superficie edificable.

Artículo 3.29. Régimen de usos

Uso característico:

Servicios Terciarios en categoría de Oficinas

Usos compatibles:

La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el diez (10%) por ciento de la superficie edificable total.

Usos complementarios:

- ❖ Terciario recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta baja o inferior.
- ❖ Dotacional.

En cualquiera de sus categorías en situación de planta baja, o de edificio exclusivo, excepto los servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

Usos prohibidos

Todos los no mencionados anteriormente.

SECCIÓN TERCERA. CLAVE E DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO**Artículo 3.30. Ámbito y características**

Corresponde a los suelos de uso no lucrativo calificados como Equipamiento y representados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **E**.

Artículo 3.31. Categorías y tipologías

Las distintas categorías se establecen de acuerdo con los artículos 7.10.1 y 7.10.3 de las NNUU del PG.

1. Equipamiento básico, en su categoría de Bienestar Social (EBB), ubicado en la manzana 4.
2. Equipamientos singulares, en su categoría de Educación (EES), ubicado en la **submanzana 5.1**, y de Salud (ESS), en la **submanzana 2.1**.
3. Equipamiento-Servicio Público (clave SPS) ubicado en la **submanzana 1.1**. Su uso es "Comisaría" y "Centro de Internamiento de Extranjeros", regulado conforme a lo determinado en el Capítulo 7.11 "Condiciones particulares del uso Dotacional de Servicios Públicos" de las NNUU, uso que sólo podrá ser sustituido por cualquiera de los contenidos en las categorías recogidas en el Capítulo 7.10 "Condiciones Particulares del Uso de Equipamiento" de las NNUU del PG97."

Artículo 3.32. Condiciones de parcela

No podrán realizarse subdivisiones que den como resultado parcelas cuya superficie sea menor que la de las señaladas con carácter indicativo en el presente P.P.R.I. ,en el Plano de Delimitación de Unidad de Ejecución y Parcelación Indicativa (Plano O-4), sin perjuicio de los ajustes que en las antedichas operaciones, por su mayor precisión, puedan introducirse

Artículo 3.33. Posición de la edificación

1. Para todas las categorías, la edificación deberá respetar un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a las alineaciones exteriores y los linderos con las parcelas vecinas.
2. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación respecto al eje de las vías y espacios libres públicos igual o mayor a la mitad de su altura de coronación.
3. Respecto a los linderos con parcela colindante, el edificio deberá respetar una distancia igual o mayor a un tercio de su altura de coronación.
4. Cuando en una parcela se proyecten nuevos edificios que no tengan una continuidad física, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o mayor a un medio de la altura de coronación del edificio más alto, con las excepciones establecidas en el artículo 8.5.6 de las NNUU del PG.
5. En la Parcela 2.1, calificada como Equipamiento Singular con categoría de Salud (Hospital), sólo regirán las determinaciones de los apartados 1 y 2 de este artículo, quedando libres las demás regulaciones, permitiendo la máxima libertad para el correspondiente Proyecto de Edificación

Artículo 3.34. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima sobre rasante será de un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela, situada dentro del Área de Movimiento señalada al efecto en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1)
2. Bajo rasante la ocupación máxima será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
3. El espacio libre de parcela deberá estar ajardinado en un cincuenta por ciento (50%). Cuando la zona ajardinada se sitúe sobre la edificación bajo rasante, deberá disponer de una capa de tierra vegetal de 80 centímetros de espesor mínimo.

Artículo 3.35. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima de los distintos usos será la resultante de aplicar un índice de 2m²/m² sobre la superficie real de la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación o Parcelación.

2. En la **submanzana 2.1**, correspondiente a la Categoría de Salud (Hospital) la edificabilidad podrá superar dicho índice en un 20% en función del programa hospitalario que se establezca en el futuro por la Administración Pública competente.

Artículo 3.36. Altura de la edificación

1. La altura máxima de coronación se establece en dieciocho metros (18m), quedando libre el número de plantas dentro de dicha limitación.
2. La cota de referencia se establecerá de acuerdo con el artículo 6.6.5 de las NNUU del PG.
3. En la **submanzana 2.1** (Hospital), no se fija altura máxima, debiendo respetar en todo caso el nuevo edificio la separación a vías públicas y linderos establecidos en el artículo 3.23 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.37. Altura de piso

La altura mínima de pisos será la que determinen las normas específicas correspondientes a cada uso.

Artículo 3.38. Condiciones de diseño en materia de transporte del Equipamiento Singular en su categoría de Salud (ESS)

El proyecto del Hospital desarrollará las recomendaciones en cuanto a accesos de servicios de urgencias, puntos de subida y bajada de visitas, posición de los aparcamientos, dotación de plazas de aparcamiento y demás aspectos que sean de aplicación, contempladas en el Estudio de Movilidad y Tráfico incorporado al presente P.P.R.I.

Artículo 3.39 Régimen de usos*Uso característico:*

- ❖ Dotacional Público en categoría de Equipamiento con las siguientes especificaciones:
 - Equipamiento básico, en su categoría de Bienestar Social (EBB), ubicado en la manzana 4.
 - Equipamientos singulares, en su categoría de Educación (EES), ubicado en la submanzanas 5.1, y categoría de Salud (ESS), ubicado en la submanzana 2.1.
 - Equipamiento-Servicio Público, Comisaría y Centro de Internamiento de Extranjeros, existentes, ubicados en la submanzana 1.1 e identificados con la sigla SPS.

Usos compatibles:

Los usos compatibles de las parcelas EBB, EES, ESS y SPS se regularán conforme a lo establecido en el art. 7.10.8 de las NNUU del PG97.

0En la parcela calificada como ESS (Hospital), es compatible, además, el uso dotacional de Servicios Infraestructurales en situación de planta bajo rasante.

Usos prohibidos.

Todos los no mencionados anteriormente

1.1.1. SECCIÓN CUARTA. CLAVE ZVB DOTACIONAL ZONA VERDE**Artículo 3.40. Ámbito y Claves de aplicación**

Corresponde a los espacios libres públicos calificados como Uso Dotacional de Zona Verde representados en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) con la sigla **ZVB**.

Artículo 3.41. Categoría

De acuerdo con los artículos 7.8.1 y 7.8.3 de las NNUU del PG, los antedichos espacios se califican como **Zona Verde de Barrio de nivel básico**.

Artículo 3.42. Alcance de la calificación de Zona Verde

1. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.
2. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

3. Se podrán autorizar Edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.

Artículo 3.43. Condiciones particulares de las Zonas Verdes

1. La superficie mínima computable a efectos del cumplimiento de estándares legalmente exigibles será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

Artículo 3.44. Régimen de usos

Uso característico:

- ❖ Dotacional Público en categoría de Zona Verde con las siguientes especificaciones :

Usos compatibles:

Asociados: Instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Usos autorizables.:

En régimen especial se admite el uso de garaje y el de infraestructura eléctrica (centros de transformación) en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje y el de infraestructuras.

SECCIÓN QUINTA. CLAVE V DOTACIONAL PARA LA VIA PÚBLICA RED VIARIA

Artículo 3.45. Ámbito y disposiciones generales

La regulación de las vías rodadas representadas en el Plano de Calificación y Ordenación Pormenorizada (O.1) e identificadas con la sigla **V**, se remite al Capítulo 7.14 de las NNUU del PG.

Artículo 3.46. Jerarquización

De acuerdo con el artículo 7.14.6 de las NNUU del PG, se establecen dos jerarquías:

1. Red Viaria Distrital, en la que se incluyen los tramos de la conexión entre el *Camino de los Ingenieros* y la *Avenida de los Poblados*, dentro del ámbito del APR, así como las conexiones de la red interior definida por el P.P.R.I. con la *Avenida de los Poblados*.
2. Red Viaria Local, correspondiente al conjunto de las vías que dan servicio a las distintas parcelas.
 - a. Se incluye en esta misma jerarquía la conexión entre la *calle Monseñor Oscar Romero* y la *calle Ocaña*, dentro del ámbito del P.P.R.I.

Artículo 3.47. Régimen

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en las N.N.U.U. del PG.
2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en la Ordenanza de Circulación para la Villa de Madrid.
3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producido por el tráfico rodado.

Artículo 3.48. Dimensiones.

1. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios serán:
 - a) Para la red viaria urbana o distrital:
 - anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.
 - anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.
 - b) Para la red viaria local:
 - anchura mínima: doce y medio (12,5) metros entre alineaciones.
 - anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

Artículo 3.49. Acceso a las parcelas.

En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- En aceras que constituyen áreas estanciales.

CUADRO 7.1. CARACTERÍSTICAS: EDIFICABILIDADES POR SUBMANZANAS

SUBMANZANA	CALIFICACIÓN	SUP. SUELO. m ²	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m ²	NÚMERO DE VIVIENDAS (INDICATIVO)
1.1	SPS	14.049,90		
1.2	ZVB	7.161,75		
2.1	ESS	39.920,77		
2.2	ZVB	3.696,91		
3.1	R-VPP	4.178,41	8.199,26	86
3.2	ZVB	8.791,86		
4	EBB	2.037,41		
5.1	EES	2.561,50		
5.2	T	2.021,00	4.042,00	
5.3	ZVB	1.880,00		
5.4	T	7.676,54	15.353,08	
5.5	R	4.677,41	7.958,47	69
5.6	ZVB	1.931,19		
6.1	R-VPP	7.050,00	15.638,89	163
6.2	R	7.988,11	14.171,99	125
7	R	10.435,92	22.691,09	195
subtotal 1		126.058,68	88.054,78	638
Red Viaria Distrital		12.785,10		
Red Viaria Local		33.300,03		
TOTAL		172.143,81	88.054,78	638

CUADRO 7.2. EDIFICABILIDADES POR SUBMANZANAS SUELO RESIDENCIAL Y RÉGIMEN DE VIVIENDA

MANZANA/ SUBMANZANA	SUPERFICIE m ² s.	ÍNDICE m ² c/m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² c	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA m ² c	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÍNIMA m ² c	NÚMERO DE VIVIENDAS (indicativo)	RÉGIMEN DE VIVIENDA	BAJOS COMERCIALES (OBLIGATORIO) m ²	TAMAÑO MEDIO DE VIV. m ² c/viv	TAMAÑO MEDIO DE VIV. m ² ut/viv
3.1	4.178,41	1,96	8.199,26	7.736,78	7.274,30	86	VPP	462,48	90	67
5.5	4.677,41	1,70	7.958,47	7.617,43	7.276,39	69	VL	341,04	110	82
6.1	7.050,00	2,22	15.638,89	14.673,46	13.708,02	163	VPP	965,43	90	67
6.2	7.988,11	1,77	14.171,99	13.712,31	13.252,62	125	VL	459,68	110	81
7	10.435,92	2,17	22.691,09	21.486,75	20.282,39	195	VL	1.204,34	110	82
TOTAL	34.329,85	2,00	68.659,70	65.226,73		638		3.432,97	102	76

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÍNIMA	NÚMERO DE VIVIENDAS	BAJOS COMERCIALES (OBLIGATORIO)
VPP	11.228,41	23.838,15	22.410,24	20.982,32	249	1.427,91
VL	23.101,44	44.821,55	42.816,49	40.811,40	389	2.005,06
	34.329,85	68.659,70	65.226,73	61.793,72	638	3.432,97

Madrid, a 18 de mayo de 2010.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/5.548/10)