

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

83**MADRID**

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento Urbanístico
Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana**

Aprobación definitiva de la modificación de Plan Parcial del “UZI 0.06 Arroyo del Fresno”, Distrito de Fuencarral-El Pardo.

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

«Primero.—Desestimar, por los motivos que se indican en el informe técnico que consta en el expediente, las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública por doña Isabel González Tejedor, don José Antonio González Martín, en representación de “Zosma, Sociedad Anónima”, y don Félix García Rodrigo, y, asimismo, desestimar la presentada por doña Mónica Torres Yarnoz, en representación de “Dragados, Sociedad Anónima”, en el sentido expresado por la alegante.

Segundo.—Aprobar definitivamente, con las correcciones introducidas por los servicios técnicos tras el período de información pública, y de conformidad con lo previsto en el artículo 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la modificación del Plan Parcial del “UZI 0.06 Arroyo del Fresno”, Distrito de Fuencarral-El Pardo.

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

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido entregado, con fecha 13 de agosto de 2010, un ejemplar de la modificación del Plan Parcial aprobada en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo previsto en los artículos 58.2 y 60.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se señala que contra el presente acuerdo procederá, conforme a lo previsto en el artículo 107.3 de la citada Ley 30/1992, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación, o en su caso, de la notificación individual del presente acuerdo, conforme a lo previsto en los artículos 46 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Asimismo, y en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las ordenanzas recogidas en la citada modificación del Plan Parcial.

NORMAS URBANÍSTICAS

Modificación del Plan Parcial “UZI 0.06 Arroyo del Fresno”

TÍTULO PRIMERO

Determinaciones generales

Artículo 1.1. *Objeto y ámbito territorial.*—1. El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación para los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el PAU “UZI 0.06 Arroyo del Fresno” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en adelante PGOUM-97.

2. Este Plan Parcial se ha formulado conforme a las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente, y en particular a las contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los artículos 43 y siguientes del Reglamento del Planeamiento y las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, en adelante NN UU, así como en las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el PAU “UZI 0.06 Arroyo del Fresno”.

Art. 1.2. *Relación con el planeamiento superior.*—1. Las condiciones a que han de sujetarse la urbanización, edificaciones y usos previstos por este Plan Parcial serán las establecidas en los títulos 6 y 7 de las NN UU del PGOUM-97, con las modificaciones e interpretaciones de las mismas que hayan sido aprobadas.

2. Para todo aquello que no figure en estas Normas se acudirá a lo establecido en las determinaciones del PAU “UZI 0.06 Arroyo del Fresno”, en el PGOUM-97 y en la legislación urbanística de aplicación.

Art. 1.3. *Revisión del Plan Parcial.*—Será necesario proceder a la revisión del presente Plan Parcial cuando el desarrollo de la promoción y gestión de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad y régimen urbanístico del suelo.

Art. 1.4. *Modificaciones del Plan Parcial.*—1. Se entiende por modificación de este Plan Parcial toda alteración de sus documentos o determinaciones que afecte a determinaciones pormenorizadas de la ordenación de acuerdo con los contenidos del artículo 35 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. No se considerarán modificaciones del Plan Parcial los reajustes puntuales y de escasa entidad que los proyectos de urbanización puedan introducir en la definición de los trazados del viario e infraestructuras del sector.

Art. 1.5. *Contenido de la modificación del Plan Parcial.*—1. Esta modificación del Plan Parcial se estructura con los siguientes documentos:

- Memoria de ordenación.
- NN UU.
- Adenda al estudio económico-financiero.
- Planos.

TÍTULO SEGUNDO

Régimen urbanístico del suelo

Art. 2.1. *Calificación del suelo.*—La calificación del suelo es la definida en el Plano P-1, “Calificación”, que se concreta en los siguientes usos:

- RCL: Residencial Vivienda Colectiva Libre.
- RUL: Residencial Vivienda Unifamiliar Libre o Colectiva Singular Libre.
- RPPL: Residencial Vivienda Colectiva de Protección de Precio Limitado.
- RPPB: Residencial Vivienda Colectiva de Protección Pública Básica.
- T: Servicios Terciarios.
- VB: Zona Verde Básica.
- D: Deportivo Básico.
- EE: Equipamiento Educativo.
- DSC: Dotacional Servicios Colectivos.
- SI: Servicios Infraestructurales.
- TF: Transporte Ferroviario.
- TI: Intercambiador.
- Vía Pública Principal.
- Vía Pública Secundaria.

Art. 2.2. *Asignación de edificabilidad.*—La edificabilidad de las parcelas es la que se detalla en el cuadro de la página siguiente. El coeficiente de edificabilidad es indicativo y es el resultado de dividir la edificabilidad entre la superficie.

USOS LUCRATIVOS					USOS DOTACIONALES				
REF.	USO	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Coef. edif. (m ² /m ²)	REF.	USO	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Coef. edif. (m ² /m ²)
RUL-1	RVUL	34.553	20.953	0,61	EE-1	Equipamiento Educativo	14.787	20.702	1,40
RUL-2	RVUL	25.856	15.300	0,59	EE-2	Equipamiento Educativo	27.023	37.832	1,40
RCL-1	RVCL	7.628	11.512	1,51	EE-3	Equipamiento Educativo	10.030	14.042	1,40
RCL-2	RVCL	13.062	18.351	1,40	DSC-1	Dotacional Serv. Colect.	5.044	7.062	1,40
RCL-3	RVCL	12.960	18.420	1,42	DSC-2	Dotacional Serv. Colect.	1.798	2.517	1,40
RCL-4	RVCL	20.616	24.587	1,19	DSC-3	Dotacional Serv. Colect.	2.633	3.686	1,40
RCL-5	RVCL	18.233	21.408	1,17	DSC-4	Dotacional Serv. Colect.	4.589	6.425	1,40
RCL-6	RVCL	13.584	19.561	1,55	D-1	Deportivo	10.232	7.162	0,70
RCL-6	TC		1.465		D-2	Deportivo	8.647	6.053	0,70
RCL-7	RVCL	7.891	11.908	1,51	D-3	Deportivo	7.185	5.030	0,70
RPPL-1	RVCPL	15.635	24.149	1,58	TF-1	Transporte Ferroviario	162		
RPPL-1	TC		530		TF-2	Transporte Ferroviario	4.980		
RPPL-2	RVCPL	11.966	19.326	1,66	TF-3	Transporte Ferroviario	6.263		
RPPL-2	TC		500		TF-4	Transporte Ferroviario	251		
RPPL-3	RVCPL	15.131	19.242	1,32	TI-1	Intercambiador	8.251		
RPPL-3	TC		760		TI-2	Intercambiador	8.433	16.866	2,00
RPPL-4	RVCPL	14.798	19.446	1,37	SI	Servicios Infraestructurales	495		
RPPL-4	TC		760		VB-1	Zona Verde Básica	6.571		
RPPB-1	RVCPPB	11.977	24.573	2,11	VB-2	Zona Verde Básica	3.005		
RPPB-1	TC		670		VB-3	Zona Verde Básica	6.764		
RPPB-2	RVCPPB	16.614	32.177	1,99	VB-4	Zona Verde Básica	13.236		
RPPB-2	TC		930		VB-5	Zona Verde Básica	5.767		
RPPB-3	RVCPPB	17.077	23.087	1,44	VB-6	Zona Verde Básica	13.865		
RPPB-3	TC		1.465		VB-7	Zona Verde Básica	13.967		
T-1	T	10.012	21.048	2,10	VB-8	Zona Verde Básica	12.632		
T-2	T	9.843	21.872	2,22	VB-9	Zona Verde Básica	6.565		
					VB-10	Zona Verde Básica	5.729		
					VB-11	Zona Verde Básica	10.900		
					VPP-1	Vía Pública Principal	22.211		
					VPP-2	Vía Pública Principal	8.907		
					VPS-1	Vía Pública Secundaria	174.310		
					VPS-2	Vía Pública Secundaria	5.990		
Total	0	277.436	374.000		Total		431.222	127.376	

Art. 2.3. *Número máximo de viviendas.*—El número máximo de viviendas de las parcelas destinadas a uso residencial es el que se detalla en el siguiente cuadro:

Nº máximo viviendas					
MANZANA	USO	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Tamaño medio vivienda	Número máximo Viviendas
RUL-1	RVUL	34.553	20.953	161	130
RUL-2	RVUL	25.856	15.300	161	95
RCL-1	RVCL	7.628	11.512	109	106
RCL-2	RVCL	13.062	18.351	109	168
RCL-3	RVCL	12.960	18.420	109	169
RCL-4	RVCL	20.616	24.587	109	225
RCL-5	RVCL	18.233	21.408	109	196
RCL-6	RVCL	13.584	19.561	109	179
RCL-7	RVCL	7.891	11.908	109	109
RPPL-1	RVCPL	15.635	24.149	95	254
RPPL-2	RVCPL	11.966	19.326	95	203
RPPL-3	RVCPL	15.131	19.242	95	203
RPPL-4	RVCPL	14.798	19.446	95	205
RPPB-1	RVCPPB	11.977	24.573	80	307
RPPB-2	RVCPPB	16.614	32.177	80	402
RPPB-3	RVCPPB	17.077	23.087	80	289
Total		257.581	324.000	100	3.240

En caso de parcelaciones el número máximo de viviendas de cada parcela resultante será proporcional a la edificabilidad en la misma relación que en la manzana.

Art. 2.4. *Servidumbres de metro.*—Las parcelas TI-1, DSC-2, DSC-3, DSC-4, D-3 y T-1 están afectadas por el trazado de la Línea 7 de Metro con las servidumbres establecidas en el plano P-4, “Servidumbres y afecciones”.

TÍTULO TERCERO

Normas particulares de cada zona

SECCIÓN I

Condiciones comunes a todas las zonas

Art. 3.1.1. *Definición y ámbito.*—1. Las condiciones particulares de cada una de las zonas, junto con las determinaciones del PAU “UZI 0.06 Arroyo del Fresno” y las condiciones de los títulos 6 y 7 de las NN UU del PGOUM-97, regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y usos de cada una de ellas en función de su localización.

2. En función del uso característico el sector se ha dividido en las siguientes zonas:

- RUL: Vivienda Unifamiliar o Colectiva Singular Libre.
- RCL: Vivienda Colectiva Libre.
- RPPL: Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado.
- RPPB: Vivienda de Protección Pública Básica.
- T: Servicios Terciarios.
- EE: Equipamiento Educativo.
- DSC: Dotacional Servicios Colectivos.
- D: Deportivo Básico.
- VB: Zona Verde Básica.
- TI: Transporte Intercambiador.
- Vía Pública Principal.
- Vía Pública Secundaria.

Art. 3.1.2. *Obras admisibles en las zonas.*—1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras permitidas para cada una de las zonas.

2. Serán admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación contempladas en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de las NN UU del PGOUM-97. En los edificios construidos tras la ejecución de este Plan Parcial, se permitirán todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 1.4.8 de las citadas NN UU.

SECCIÓN II

Condiciones particulares de las parcelas dotacionales

Art. 3.2.1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas grafiadas en el plano P-I, calificación con los códigos: “EE”, “DSC”, “D”, “VB”, “TI” y “TF”.

2. Su edificación pertenece a la tipología de edificación aislada.

3. Su uso característico es el indicado por el código correspondiente (artículo 3.1.1). En las parcelas con código DSC (Dotacional Servicios Colectivos) se podrán implantar los usos de deportivo, equipamiento, servicio público y Administración Pública.

4. En todo lo no especificado en estas Normas se estará a lo dispuesto en el capítulo 7.7 de las NN UU del PGOUM-97.

Art. 3.2.2. *Parcela mínima.*—A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. En parcelas calificadas de deportivo las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a 1.500 metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de dotacional servicios colectivos, equipamiento e intercambiador las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a 1.000 metros cuadrados.

4. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación de los espacios dotacionales.

Art. 3.2.3. *Condiciones de edificación.*—La edificación de estas parcelas estará sometida a las siguientes condiciones:

1. Ocupación sobre rasante: la ocupación de la edificación sobre rasante será como máximo del 50 por 100, excepto en la parcela TI-2, en la que se podrá alcanzar el 100 por 100. En cualquier caso, en esta parcela se deberán cumplir las condiciones de retranqueo establecidas en la Ley 4/2006, de 31 de marzo, Ferroviaria.

2. Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima de las parcelas dotacionales es la que figura en el cuadro del artículo 2.2 de estas Normas.

3. Altura de la edificación: la edificación no rebasará las cuatro plantas ni los 16 metros de altura de cornisa.

Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta de ático retranqueada 3 metros de la línea de fachada.

4. Servidumbres y afecciones: las parcelas TI-1, DSC-2, DSC-3, DSC-4, D-3 y T-1 están afectadas por el trazado de la Línea 7 de Metro con las servidumbres establecidas en el plano P-4, “Servidumbres y afecciones”.

5. Para el resto de condiciones de la edificación se estará a lo establecido en la Norma Zonal 5, grado 3.º de las NN UU del PGOUM-97.

SECCIÓN III

Condiciones particulares de la Zona RUL: edificación en vivienda unifamiliar o colectiva singular libre

Art. 3.3.1. *Ámbito y características.*—Abarca las áreas del Plan Parcial señaladas en el plano P-1, “Calificación”, con el código RUL.

Responde a la tipología de edificación agrupada en hilera, adosada en vivienda unifamiliar, o vivienda colectiva en las condiciones que al efecto se regulan.

Su uso cualificado es residencial.

Art. 3.3.2. *Tipologías admitidas.*—Se admiten dos tipos:

1. Vivienda unifamiliar aislada, agrupada en hilera o adosada y pareada.
2. Vivienda colectiva en bloque abierto.

Estas dos tipologías se pueden implantar indistintamente siempre que se actúe en manzanas completas, o en parcelas o agrupaciones de parcelas cuya superficie sea como mínimo el 30 por 100 de la manzana.

Art. 3.3.3. *Condiciones de la parcela.*—A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de parcela:

1. Vivienda unifamiliar:

- La superficie mínima de parcela será de 250 metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 10 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

2. Vivienda colectiva:

- La superficie mínima de parcela será de 1.000 metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 20 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

Art. 3.3.4. *Posición de la edificación*

1. Separación a linderos:

- a) Vivienda unifamiliar: la edificación se separará del lindero testero una dimensión igual o mayor de 7 metros.

La edificación se separará del lindero lateral 3 metros, pudiendo adosarse a los mismos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes afectadas.

- b) Vivienda colectiva: la edificación se separará del lindero testero y linderos laterales una dimensión igual o mayor de 7 metros.

En el caso de que en la misma parcela se sitúen varios edificios, la separación entre los mismos se regulará según el apartado 5 del artículo 8.5.6 de las NN UU del PGOUM-97.

2. Posición respecto a la alineación exterior: la línea de edificación deberá separarse de la alineación exterior una distancia no inferior a 4 metros.

Art. 3.3.5. *Ocupación.*—Tanto si la tipología de edificación es unifamiliar, como si es colectiva singular, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones sobre rasante no podrá ser superior al 50 por 100 de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela edificable. No obstante, el espacio libre privado de la parcela deberá ajardinarse al menos en un 60 por 100 de su superficie, a tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado, deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con la plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

En el espacio libre de parcela solo se autorizarán los siguientes elementos:

- Construcciones destinadas a portería en el espacio comprendido entre la alineación exterior y la línea de fachada con dimensiones máximas en planta de 3 por 3 metros y altura de coronación inferior a 3,50 metros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
- Muros de contención de tierras con una altura máxima de desnivel de 1 metro.
- Piscina descubierta, y cuantas instalaciones y construcciones subterráneas sean necesarias para su uso.
- Pistas polideportivas descubiertas. Las que necesiten uso de pared quedarán hundidas en el terreno, no pudiendo aparecer sus muros opacos por encima de 1 metro de las rasantes del terreno.
- Los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta 1 metro por encima de la rasante del terreno y traslúcidos hasta una altura máxima de 2,50 metros, o bien, mediante cerramiento que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2 metros.

Queda expresamente prohibido el uso de aparcamiento en estas áreas libres, si bien se permitirá el acceso a los garajes comunitarios.

Art. 3.3.6. *Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.*—La superficie edificable y el número máximo de viviendas de cada parcela son los que figura en los cuadros de los artículos 2.2 y 2.3 de estas Normas.

Art. 3.3.7. *Altura de la edificación*

1. Vivienda unifamiliar:

- La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas ni de 7 metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.
- La cota origen y referencia de planta baja no podrá situarse en más de 150 centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela para cada agrupación de viviendas.

2. Vivienda colectiva singular:

- La altura de la edificación no podrá exceder de tres plantas ni de 10,50 metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.
- La cota origen y referencia no podrá situarse en más de 150 centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela para cada agrupación de viviendas.

Tanto en la tipología de vivienda unifamiliar, como en la colectiva singular, se admite la construcción de una planta ático con una superficie máxima del 50 por 100 de la planta sobre la que se sitúe. La línea de edificación de este elemento se situará a una distancia igual o superior a 3 metros del plano general de fachada del edificio.

La altura total del edificio no podrá superar los 10,50 metros en la tipología unifamiliar y los 14 metros en la colectiva singular.

Art. 3.3.8. *Altura de pisos.*—La altura de piso mínima será de 280 centímetros.

Art. 3.3.9. *Tratamiento de medianeras.*—En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de lo establecido en esta sección, se respetarán las siguientes condiciones:

- Los muros medianeros se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros con otras propiedades no podrá exceder de 150 centímetros, excepto cuanto se trate de un proyecto unitario.

Art. 3.3.10. *Condiciones estéticas*

1. Vivienda unifamiliar:

- En agrupaciones de viviendas la longitud de fachada no superará la dimensión de 60 metros.
- El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
- En el caso de cubierta plana el antepecho tendrá una altura máxima de 110 centímetros medidos a partir del nivel superior del pavimento del último forjado.
- En cubiertas planas transitables se admite la posibilidad de colocar toldos y marquesinas. En cualquier caso nunca estarán cerrados por ningún lado con elementos opacos.
- Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de 33º medida desde el extremo del alero.
- Podrán sobresalir de la línea de cubierta lucernarios, casetones de escaleras, ascensores y chimeneas, pero en todo caso serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.
- El garaje aparcamiento se desarrollará en sótano, será común para cada grupo de viviendas unifamiliares adosadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

2. Vivienda colectiva singular:

- Cada edificación deberá inscribirse en un círculo de diámetro máximo de 55 metros y longitud máxima de fachada será igual o inferior a 50 metros.
- El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
- En el caso de cubierta plana el antepecho tendrá una altura máxima de 110 centímetros medidos a partir del nivel superior del pavimento del último forjado.
- En cubiertas planas transitables se admite la posibilidad de colocar toldos y marquesinas. En cualquier caso nunca estarán cerrados por ningún lado con elementos opacos.
- Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de 33º medida desde el extremo del alero.
- Podrán sobresalir de la línea de cubierta lucernarios, casetones de escaleras, ascensores y chimeneas, pero en todo caso serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.
- El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas de un mismo edificio o del conjunto de edificios de una misma parcela.

Art. 3.3.11. *Edificación en régimen especial.*—A través de un proyecto de parcelación podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el artículo 7.3.1 de las NN UU del PGOUM-97, con las siguientes condiciones adicionales:

- Se podrá tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre y su forma permitirá en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.
- El garaje aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- En todo caso se garantizará el cumplimiento de las separaciones a linderos y a la alineación exterior establecidas en el artículo 3.3.4.

Art. 3.3.13. *Usos compatibles.*—1. Uso asociado: 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 NN UU del PGOUM-1997.

2. Uso alternativo: dotacional en edificio exclusivo.

SECCIÓN IV

Condiciones particulares de la zona edificación colectiva en bloque abierto

Art. 3.4.1. *Ámbito y características.*—Abarca las áreas del Plan Parcial señaladas en el plano P-1, “Calificación”, con los códigos RCL, RPPL y RPPB.

Responde a la tipología edificatoria de bloque abierto, siendo su uso cualificado el residencial.

Art. 3.4.2. *Clasificación en grados.*—A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos grados:

- Grado 1.º: abarca las manzanas señaladas con los códigos RPPL-1, RPPL-2, RPPB-1, RPPB-2 y RPPB-3 en el plano P-1, “Calificación”.
- Grado 2.º: abarca las manzanas señaladas con los códigos RCL-1, RCL-2, RCL-3, RCL-4, RCL-5, RCL-6, RCL-7, RPPL-3 y RPPL-4 en el plano P-1, “Calificación”.

Art. 3.4.3. *Condiciones de la parcela.*—A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones de parcela:

- La superficie mínima de parcela será de 1.000 metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 40 metros.
- El lindero testero mantendrá en todos sus puntos una distancia mínima de 25 metros con respecto al lindero frontal.

Art. 3.4.4. *Tipologías edificatorias permitidas.*—Se establecen las siguientes tipologías edificatorias permitidas para cada grado:

1. Grado 1.º:

a) Bloque aislado vivienda colectiva:

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente. Los edificios tendrán unas dimensiones máximas en planta de 44 por 25 metros de fondo, separados un mínimo de H, altura de coronación, con la excepción recogida en el artículo 3.4.7.
- Con posibilidad de ubicar viviendas en planta baja y franja perimetral de 3 metros de anchura como espacio libre de uso privativo de estas viviendas.
- La altura permitida será de cuatro plantas y 13,60 metros de altura de cornisa, según se refleja en las fichas anexas.
- Sobre la última planta se permite la construcción de un ático que quedará retranqueado un mínimo de 3 metros en todo el perímetro, con respecto a la envolvente que define la ocupación máxima en planta del edificio. La altura de este ático será como máximo de 3,40 metros.

b) Bloque lineal continuo vivienda colectiva:

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente, con una profundidad máxima de 24 metros.
- Con posibilidad de ubicar viviendas en planta baja y franja perimetral de 3 metros de anchura como zona verde de uso privativo de estas viviendas.
- La altura permitida será de cuatro plantas y 13,60 metros de altura de cornisa, según se refleja en las fichas anexas.
- Sobre la última planta se permite la construcción de un ático que quedará retranqueado un mínimo de 3 metros en la fachada interior (ver fichas del Plan Parcial), con respecto a la envolvente que define la ocupación en planta del edificio. La altura de este ático será como máximo de 3,40 metros.
- Comercial en la situación reflejada en las fichas anexas.

2. Grado 2.º:

a) Bloque aislado vivienda colectiva:

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente. Los edificios tendrán unas dimensiones máximas en planta de 44 por 25 metros de fondo, separados un mínimo de H, altura de coronación, con la excepción recogida en el artículo 3.4.7.
- Con posibilidad de ubicar viviendas en planta baja y franja perimetral de 3 metros de anchura como zona verde de uso privativo de estas viviendas.
- La altura permitida será de cuatro plantas y 13,60 metros de altura de cornisa, según se refleja en las fichas anexas.

- Sobre la última planta se permite la construcción de un ático que quedará retranqueado un mínimo de 3 metros en todo el perímetro, con respecto a la envolvente que define la ocupación en planta del edificio. La altura de este ático será como máximo de 3,40 metros.

b) Bloque lineal continuo vivienda colectiva:

- El área de movimiento de la edificación se refleja en la ficha correspondiente, con una profundidad máxima de 16 metros.
- Con posibilidad de ubicar viviendas en planta baja y franja perimetral de 3 metros de anchura mínima como zona verde de uso privativo de estas viviendas.
- La altura permitida será de cuatro plantas y 13,60 metros de altura de cornisa, según se refleja en las fichas anexas.
- Sobre la última planta se permite la construcción de un ático que quedará retranqueado un mínimo de 3 metros en la fachada interior (ver fichas del Plan Parcial), con respecto a la envolvente que define la ocupación en planta del edificio. La altura de este ático será como máximo de 3,40 metros.
- Comercial como uso compatible en la situación reflejada en las fichas anexas.

Art. 3.4.5. *Separación a linderos.*—Será la reflejada en las fichas anexas.

Art. 3.4.6. *Posición respecto a la alineación oficial.*—Los tipos edificatorios descritos guardarán los retranqueos mínimos respecto de la alineación oficial que se marcan en las fichas anexas.

Art. 3.4.7. *Posición de la edificación y condiciones de ocupación.*—La edificación sobre y bajo rasante debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la zona que se fija como “Área de Movimiento” en las fichas anexas.

En cualquier caso, la separación mínima entre edificios será de:

- 13 metros, siempre que en las dos zonas de movimiento de menor longitud, alineados paralelamente a la vía “Arroyo del Fresno” o al Parque Lineal, se sitúen edificios del tipo Bloque Aislado de dimensiones máximas 22 por 22 metros en planta.
- Altura H de coronación, en el resto de los casos.

Fuera de estas áreas de movimiento de la edificación, solo se autorizará la construcción de los siguientes elementos:

- Construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 300 por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
- Muros de contención de tierras con una altura máxima de desnivel de 1 metro.
- Piscina descubierta, y cuantas instalaciones y construcciones subterráneas sean necesarias para su uso según legislación y normativa sectorial de aplicación.
- Pistas polideportivas descubiertas. Las que necesiten uso de pared quedarán hundidas en el terreno, no pudiendo aparecer sus muros por encima de 1 metro de las rasantes del terreno.
- Queda expresamente prohibido el uso de aparcamiento en estas áreas libres.
- Esta zona deberá quedar con tratamiento vegetal al menos en un 60 por 100 de su superficie.

Art. 3.4.8. *Condiciones particulares de las manzanas RCL-5 y RCL-6. Posición de la edificación y condiciones de ocupación.*—Las manzanas RCL-5 y RCL-6, pertenecientes al grado 2.º, además de cumplir las especificaciones generales de este articulado, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Manzana RCL-5:
 - Se permite un área de movimiento de fondo máximo 16 metros, paralela a la calle transversal A-1, y en toda su longitud, teniendo la posibilidad de disponer un único bloque lineal en esta área. Los retranqueos y demás condiciones serán los fijados con carácter general en las fichas anexas.
 - El resto de edificios se dispondrán en áreas de movimiento de fondo máximo 25 metros paralela a las alineaciones de sus respectivos viales, en toda su longitud, retranqueada 6 metros, con edificaciones de dimensiones máximas en planta de 44 metros paralelos a alineación exterior por 25 metros de fondo que respetarán los retranqueos fijados con carácter general y estarán separados con un mínimo de H, altura de coronación. La disposición de edificaciones en estas áreas condicionarán las separaciones entre edificios según el artículo 3.4.7.

— Manzana RCL-6:

- Se permite un área de movimiento de fondo máximo 16 metros, paralela a la calle transversal A-1, y en toda su longitud, teniendo la posibilidad de disponer un único bloque lineal en esta área. Los retranqueos y demás condiciones serán los fijados con carácter general en las fichas anexas.
- El resto de edificios se dispondrán en áreas de movimiento de fondo máximo 25 metros paralela a las alineaciones de sus respectivos viales, en toda su longitud, retranqueada 6 metros, con edificaciones de dimensiones máximas en planta de 44 metros paralelos a alineación exterior por 25 metros de fondo que respetarán los retranqueos fijados con carácter general y estarán separados con un mínimo de H, altura de coronación. La disposición de edificaciones en estas áreas condicionarán las separaciones entre edificios según el artículo 3.4.7.

Art. 3.4.9. *Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.*—La superficie edificable y el número máximo de viviendas de cada parcela son los que figuran en los correspondientes cuadros de los artículos 2.2 y 2.3 de estas Normas.

Art. 3.4.10. *Altura de la edificación.*—La edificación no rebasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de 15,20 metros (o de cinco plantas ni una altura de coronación 18,60 metros) medida desde la cota de nivelación de planta baja.

En las parcelas con código RPPL-1, RPPL-2, RPPB-1 y RPPB-2 la altura máxima podrá alcanzar cinco plantas y una altura de coronación de 18,60 metros medida desde la cota de nivelación de planta baja.

Art. 3.4.11. *Altura de pisos.*—La altura de piso mínima será de:

- a) Planta baja: 310 centímetros.
- b) Planta de pisos: 285 centímetros.

Art. 3.4.12. *Cota de origen y referencia.*—El conjunto de la manzana tendrá su propia cota de origen y referencia. Esta cota podrá situarse en cualquier punto de la rasante de la acera a que de frente principal el edificio, con las limitaciones impuestas para cada tipo en su ordenanza particular.

En las fichas anexas se reflejan las alturas permitidas para cada tipo según el desnivel existente.

Art. 3.4.13. *Salientes y vuelos en fachadas.*—A partir de las alineaciones máximas se admiten en todas las plantas balcones, balconadas, terrazas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de NN UU del PGOUM-97, excepto en lo referente al vuelo máximo desde la línea de fachada que será de 1 metro.

Se admite la construcción, de cuerpos volados cerrados, como salientes permitidos respecto de la alineación exterior, excluidos de la superficie edificada por planta (artículo 6.5.3 del PGOUM-97) que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La suma de la proyección en planta de todos los vuelos y salientes permitidos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, y la suma de las superficies del conjunto resultante no será superior a las cuantías que para los miradores se establecen.
- b) El cerramiento se realizará con sistemas activos de protección solar y ventilación que constituyan una medida de eficiencia energética.

La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de 340 centímetros.

Se permitirán no obstante tanto en las bajas con uso de vivienda como en las de uso comercial, toldos para evitar el soleamiento excesivo cuyo saliente a partir de la línea de fachada no excederá de 2,50 metros.

En los accesos a edificios con planta baja de vivienda, se permitirán marquesinas a todo lo largo del mismo desde la acera, no pudiendo en ningún caso ser cerradas por los laterales.

Art. 3.4.14. *Cornisas y aleros.*—El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará 80 centímetros.

Art. 3.4.15. *Condiciones constructivas y estéticas.*—Cubiertas: podrán ser planas o inclinadas y cumplirán las siguientes condiciones:

- En el caso de cubierta plana el antepecho tendrá una altura máxima de 110 centímetros medidos a partir del nivel del pavimento superior del último forjado.
- En cubiertas planas transitables se admite la posibilidad de colocar toldos y marquesinas. En cualquier caso nunca estarán cerrados por ningún lado.

- En el caso de cubierta inclinada, el alero se entenderá como prolongación del último forjado, no sobresaliendo más de 100 centímetros sobre la línea de fachada.
- Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente única en cada edificio, y máxima de 33º medida desde el extremo del alero en la tipología “a) Bloque aislado vivienda colectiva” en los dos grados.
- Podrán sobresalir de la línea de cubierta lucernarios, casetones de escaleras, ascensores y chimeneas, pero en todo caso serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.
- Quedan prohibidos para cualquier uso los espacios bajo cubierta.

Fachadas. Cumplirán las siguientes condiciones:

- La elección del material y la composición será libre.
- Será obligatorio que cada vivienda tenga el tendedero de ropa oculto a la vista, tanto de los espacios exteriores públicos como de los comunitarios.
- Se admitirá la colocación de toldos o elementos metálicos ligeros, móviles o fijos, por encima de los dinteles de los huecos de fachada, al objeto de poder graduar el soleamiento.
- En ningún caso se permitirá el paso de cableados o aparatos de aire acondicionado vistos por fachada, debiendo contar las viviendas con conductos libres hasta cubierta que posibiliten la instalación individualizada de aire acondicionado.
- En todos los casos las plantas bajas y especialmente las de uso comercial se compondrán y construirán con la misma calidad que el resto de la edificación.

Sótanos. Cumplirán las siguientes condiciones:

- En ellos se situarán garajes y en su caso trasteros.
- Es obligatorio la construcción de sótanos para uso de garajes disponiéndose en el área de movimiento que figura en los cuadros anexos.
- Si como consecuencia de aplicar los criterios de definición de alturas y rasantes ya expuestos, algún forjado de sótano quedara por encima de la rasante de la calle en algún punto, se permitirán la apertura de huecos para ventilación natural siempre que garanticen la privacidad de vistas al exterior.

Art. 3.4.16. *Régimen de los usos.*—Usos compatibles:

- Usos 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 NN UU del PGOUM-97.
- Usos complementarios:
 - Terciario:
 - Comercial y terciario recreativo, en planta baja e inferiores a la baja.
 - Oficinas y otros servicios terciarios, en planta primera y baja.
 - Industrial:
 - Industrial artesanal en situación de planta baja.
 - Servicios empresariales, en planta baja.
 - Dotacional de servicios colectivos:
 - Deportivo, en situación de planta baja.
 - Equipamiento, en situación de planta baja.
- Usos alternativos:
 - Terciario en la clase de Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Dotacional en las clases de deportivo, equipamiento, servicios públicos y administración pública en edificio exclusivo.

SECCIÓN V

Condiciones particulares de la zona T: servicios terciarios

- Art. 3.5.1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código T-1 y T-2 en el Plano P-1, “Calificación”.
2. La tipología edificatoria es la edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el de servicios terciarios tal con las condiciones establecidas en el capítulo 7.6 de las NN UU del PGOUM-97, admitiéndose en todas las clases y cate-

gorías. En cualquier caso, al menos el 10 por 100 de la superficie edificable asignada a cada parcela se destinará al uso terciario en la clase de comercial para garantizar el cumplimiento de los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.5.2. *Condiciones de la parcela.*—A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se permite la división de las manzanas en un máximo de cuatro unidades, se establecen como condiciones de las parcelas, las siguientes:

1. Superficie mínima, 1.000 metros cuadrados.
2. La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 metros. El frente mínimo será de 10 metros.

Esta división garantizará la ejecución del volumen edificatorio en las condiciones establecidas en el resto de la Norma.

Art. 3.5.3. *Condiciones de la edificación.*—La edificación de estas parcelas se regulará por las condiciones establecidas en la Norma Zonal 5-3.º de las NN UU del PGOUM-97 con las siguientes especificaciones:

1. La superficie edificable es la que figura en el cuadro del artículo 2.2 de estas Normas.
2. La edificación se podrá adosar a la alineación oficial respetando el resto las condiciones relativas a la posición de la edificación establecidas en el artículo 8.5.6 de las NN UU del PGOUM-97.
3. La parcela T-1 está afectada por el trazado de la Línea 7 de Metro con las servidumbres establecidas en el plano P-4, “Servidumbres y afecciones”.
4. La superficie de ocupación podrá alcanzar hasta el 70 por 100 de la superficie de la parcela edificable, permitiéndose una ocupación del 100 por 100 en plantas bajo rasante.
5. La edificación no rebasará las cuatro plantas ni los 16 metros de altura de cornisa.

Art. 3.5.4. *Usos compatibles:*

- Uso asociado: 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 NN UU del PGOUM-97.
- Uso complementario:
 - a) Uso industrial en las clases y situaciones siguientes:
 - Industria artesanal en situación de planta baja.
 - Taller de automoción en planta baja.
 - Almacenaje en planta baja.
 - Servicios empresariales en planta baja.
 - b) Uso dotacional de servicios colectivos en las siguientes clases y situaciones:
 - Deportivo en situación de planta baja.
 - Equipamiento en situación de planta baja.
- Uso alternativo: dotacional en las clases de deportivo, equipamiento, servicios públicos y Administración Pública en edificio exclusivo.

El anexo gráfico de estas NN UU se encuentra incluido en el expediente con número de referencia 711/2009/25663, que se encuentra disponible para su consulta en los Servicios de Información Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, calle Guatemala, número 13, 28016 Madrid.

Madrid, a 17 de septiembre de 2010.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/36.464/10)