

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

ALCALÁ DE HENARES

OFERTAS DE EMPLEO

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 19 de febrero de 2002, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Modificar las bases específicas correspondientes a la Oferta de Empleo Público para el año 2000, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 297, de fecha 14 de diciembre de 2001, relativas a las siguientes plazas:

- Dos oficiales fontaneros, concurso-oposición promoción interna; un oficial fontanero, concurso-oposición libre. Incluir en la fase de concurso, baremo de méritos, 4. Estar en posesión del carné de instalador de fontanería y agua caliente sanitaria: 2 puntos.
- Dos oficiales electricistas, concurso-oposición promoción interna. Incluir en la fase de concurso, baremo de méritos, 4. Estar en posesión del carné de instalador electricista, 2 puntos.
- Dos oficiales conductores, concurso-oposición interna. Incluir en el apartado requisitos: estar en posesión del permiso de conducir de la clase C1 + C.

Modificar las bases específicas correspondientes a la Oferta de Empleo para el año 2001, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 297, de fechas 14 de diciembre de 2001 y 11 de enero de 2002, relativas a una plaza de cabo de la Policía Local, en el siguiente sentido:

- Modificar el baremo de méritos de la fase de concurso:
 - a) Modificar el apartado 1. Antigüedad como miembro del Cuerpo de Policía Local de este Ayuntamiento o de cualquier otro de la Comunidad de Madrid, por cada año de servicio o fracción superior a seis meses, 0,25 puntos, con un máximo de 3 puntos. No se tendrá en cuenta a efectos del cómputo los dos primeros años.
 - b) Añadir un apartado 5. Por demostrar conocimientos de defensa personal mediante certificado oficial acreditativo, 1 punto.

Alcalá de Henares, a 27 de febrero de 2002.—El alcalde-presidente (firmado).

(02/2.981/02)

ARROYOMOLINOS

RÉGIMEN ECONÓMICO

Don Juan Velarde Blanco, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos (Madrid).

Hace saber: Que el padrón del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica se ha aprobado por decreto de fecha 19 de febrero de 2002 y que se halla expuesto al público en la Intervención Municipal, a los efectos de que en el plazo de quince días a partir de la presente publicación cualquier interesado pueda interponer reclamaciones al mismo.

El período de pago voluntario será el comprendido entre el 15 de marzo y el 15 de mayo de 2002 y podrá hacerse efectivo en

cualquiera de las oficinas de ámbito nacional de las entidades de crédito de la plaza.

Se advierte que el transcurso del plazo voluntario de pago sin haber satisfecho la deuda, determinará el inicio del período ejecutivo.

Arroyomolinos, a 19 de febrero de 2002.—El alcalde-presidente (firmado).

(02/2.922/02)

BATRES

RÉGIMEN ECONÓMICO

Habiendo sido aprobado el padrón municipal relativo al impuesto sobre vehículos de tracción mecánica correspondiente al ejercicio de 2002, se expone al público por plazo de quince días, durante los cuales se podrán deducir las reclamaciones pertinentes.

Igualmente, se determina como período de cobranza en voluntaria el comprendido entre los días 1 de marzo y 30 de abril de 2002, ambos inclusive.

Batres, a 30 de enero de 2002.—La concejala de Hacienda (firmado).

(02/1.740/02)

PARACUELLOS DE JARAMA

RÉGIMEN ECONÓMICO

En la Intervención de esta Corporación, y a los efectos de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público la cuenta general del presupuesto correspondiente al ejercicio de 2000, junto con el informe de la Comisión Especial de Cuentas, para su examen y formulación, en su caso, de los reparos, reclamaciones y observaciones que procedan.

Los interesados podrán formular dichas reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

- a) Plazo de exposición: quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Plazo de admisión: durante el plazo anterior y ocho días más.
- c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Paracuellos de Jarama, a 19 de febrero de 2002.—El alcalde (firmado).

(03/6.026/02)

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

En cumplimiento y a los efectos previstos en los artículos 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 66.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se publican las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de este Municipio y de sus Anexos A (Moscateles) y B (Dehesa Vieja).

La normativa será eficaz en los términos de los acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fechas 27 de diciembre de 2001 y 21 de febrero de 2002 y respecto de los ámbitos cuya aprobación no ha sido aplazada.

NORMAS URBANÍSTICAS

1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO

El objeto de las presentes Normas del Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de San Sebastián de las Reyes, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del Suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.1 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN

La presente Revisión del Plan General constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, dando cumplimiento así al mandato legal de adaptación del Planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

1.1.2 CARACTERÍSTICAS

El Plan General de Ordenación Urbana tiene las siguientes características jurídicas:

- Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- Es originaria, no derivada o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de Planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, el Plan General deberá acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo.
- En el ámbito del Suelo No Urbanizable tiene el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN. (PG)

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del término municipal de San Sebastián de las Reyes.

1.3 VIGENCIA. (PG)

El Plan General entrará en vigor desde su publicación.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir del decimosexto día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del texto íntegro de las mismas junto al acuerdo de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, redacción introducida por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre.

Su vigencia será indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de dieciséis años, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 4 de julio de 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la LS.

1.4 EFECTOS. (PG)

El Plan General de Ordenación Urbana, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, una vez publicado el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas con el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

1.4.1 PUBLICIDAD

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General de Ordenación Urbana y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a cada finca.

1.4.2 OBLIGATORIEDAD

El Plan General de Ordenación Urbana obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y asimismo a los Planes y Proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3 EJECUTIVIDAD

La ejecutividad del Planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General de Ordenación Urbana al establecimiento e implantación de viales y servicios públicos, a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en la legislación del suelo vigente.

1.4.4 VALOR DE LOS ELEMENTOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

1. La asignación del nivel contenido en el articulado de las presentes Normas Urbanísticas, son determinaciones propias del Plan General al afectar a los elementos fundamentales de la estructura adoptada.

El resto de las determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo, no tiene carácter vinculante, estando vigente lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 9/95 en relación con los artículos 19 al 36 del Reglamento de Planeamiento.

2. De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, los artículos de las presentes Normas Urbanísticas referidos a los elementos fundamentales de su ordenación y determinaciones propias del Plan General son los siguientes:

a) La definición de la delimitación del Suelo Urbano.

b) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales en el Suelo Urbanizable y la intensidad de los mismos.

c) Los Sistemas Generales propuestos (art. 25 del R.P.) referidos a: Sistemas Generales de comunicaciones, Sistemas Generales de espacios libres y Sistemas Generales de equipamiento comunitario

3. El Plan General podrá modificarse en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos definidos en el apartado anterior se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva, las modificaciones no podrán alterar lo especificado en el apartado anterior.

b) No podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de Planeamiento General una vez expirados los plazos establecidos en el Programa de Actuación del propio Plan o el plazo señalado en éste para su revisión.

Cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas han sido distinguidos con la clave (PG), de acuerdo con los señalados en el apartado anterior.

4. A efectos de su tramitación, y de acuerdo con el apartado 1, las modificaciones de los artículos a los que se refiere el apartado 2, seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciones del Planeamiento General, y las modificaciones del resto de los artículos seguirán las reglas propias de las figuras de Planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza

1.5 REVISIÓN Y SUSPENSIÓN. (PG)

1.5.1 SUPUESTOS DE REVISIÓN

Procederá la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio

municipal o de la clasificación del Suelo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. También procederá la revisión cuando se hubiere agotado la capacidad del Planeamiento.

1.5.2 REVISIÓN A CAUSA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación, de conformidad con lo establecido en los arts. 14.5 y 17 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del Plan General de Ordenación Urbana siempre que se haya de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. En cumplimiento del artículo 45 de la referida Ley 9/1995 se entenderá que lo anterior ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General de Ordenación Urbana.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General.
- d) Variaciones importantes en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal, comarcal o regional.
- e) Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional, en los términos previstos en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurales.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Sectores y Programa de Actuación del Plan General, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del Sistema de Actuación cuando así lo considere oportuno.

1.5.4 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana con base en los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el 44.2 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

1.6 NORMATIVA APLICABLE.

En todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. En planeamientos incorporados que contengan determinaciones cuya regulación haya sido establecida por normativas sectoriales se aplicarán estas últimas.

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

- Información urbanística.
- Memoria de la ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.
- Normas Urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.
- Planes de Ordenación.
- El Programa de Actuación del Plan General, dividido en períodos cronológicos para su ejecución en los que han de aprobarse los Planes Parciales para Suelo Urbanizable.
- El Estudio Económico y Financiero, en donde se incluye la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a las programadas para el Suelo Urbano, así como el carácter público o privado de las inversiones a efectuar.

1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Si existieran contradicciones entre los planos que reflejan las vías pecuarias, prevalecerán aquellos que con cualquier escala se adapten más correctamente al trazado de las vías pecuarias aprobado mediante Orden Ministerial de 20 de febrero de 1964.

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

2.1.1 POR RAZÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PG)

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan General de Ordenación Urbana regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que establece para los predios.

El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el Suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de Clasificación y Ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del Suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les correspondan.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General de Ordenación Urbana se distinguen las siguientes clases de Suelo:

- a) El **Suelo No Urbanizable** es aquél que el Plan General considera necesario preservar, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como por considerarlos inadecuados para un desarrollo urbano. Asimismo se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) el resultante como tal de los documentos y estrategias territoriales elaborados por la Comunidad de Madrid o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el Planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en estas Normas Urbanísticas.

- b) El **Suelo Urbanizable** comprende las áreas que por desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación, de acuerdo con la programación cronológica establecida.

Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación y su régimen particular se recoge en estas Normas Urbanísticas.

- c) El **Suelo Urbano** comprende las áreas de suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que el Plan General para ellos establece.

Asimismo se clasifica como Suelo Urbano en Ejecución del Planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Su delimitación queda fijada en los planos de Ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas Urbanísticas.

2.1.2 POR RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO TERRENOS DOTACIONALES (PG)

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

- a) **Sistemas Generales:** Son las reservas de suelo necesarias que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.
- El Sistema General de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este Sistema, como son estaciones análogas.

- El Sistema General de espacios libres constituido por:
 - Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.
 - Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.
 - El Sistema General de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:
 - Administrativos.
 - Comerciales.
 - Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
 - Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
 - Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.
- El señalamiento de la localización y del suelo de Sistemas Generales queda reflejado en el Plano de Clasificación y en los Cuadros Normativos para cada clase de Suelo, especificándose en éstos su adscripción a los efectos de obtención y valoración.
- b) **Dotaciones locales:** Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura General y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de Unidades de Ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

2.1.3 POR RAZÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos pormenorizados y regula el régimen de éstos con carácter de ordenanzas para las áreas en Suelo Urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de Suelo Urbanizable y en las de Suelo Urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del Planeamiento Parcial y Especial correspondiente.

2.1.4 POR RAZÓN DEL PLANEAMIENTO APLICABLE

Tanto en las diferentes clases de Suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de Sistemas Generales, se diferencian las siguientes situaciones y el Planeamiento aplicable a las mismas:

A En el Suelo Urbano:

- **Áreas consolidadas:** suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y estar ordenado de modo directo y finalista (solares), cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones, tanto básicas como de detalle, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.
- **Áreas consolidadas de transformación:** suelo ya ordenado y urbanizado; el Plan General contiene la ordenación básica y define sus objetivos con alteración del aprovechamiento existente, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales, Estudios de Detalle o directamente.
- **Áreas de Planeamiento incorporadas:** caracterizadas por incorporar el Plan General (con o sin determinaciones específicas de Planeamiento, gestión y edificación) su ordenación anterior aprobada definitivamente.

B En el Suelo Urbanizable:

- Sectores de Suelo Urbanizable Programado Incorporado: que se desarrollan con arreglo al Planeamiento Parcial anteriormente vigente.
- Sectores de Suelo Urbanizable Programado: pendientes de desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
- Áreas de Suelo Urbanizable No Programado: pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, Planes Parciales.

C En el Suelo de Sistemas Generales:

- Constituyen Sistemas Generales (de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos) los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido. Se distinguen tres tipos de Sistemas Generales: Consolidados, en Ejecución y No Consolidados o nuevos.
- Los Sistemas Generales nuevos se desarrollan, en general, por Planes Especiales.

2.1.5 POR RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

- A** Los ámbitos constituidos por **Áreas de Reparto** delimitadas en Suelo Urbanizable, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.
- B** Los ámbitos de Suelo Urbano constituidos por **Unidades de Ejecución**, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del Planeamiento mediante los Sistemas de Actuación contenidos en la legislación urbanística.
- C** Los ámbitos de Suelo Urbano en los que la ejecución del Planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en los arts. 185 a 198 de la LS sobre actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el Suelo Urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones sistemáticas en las Unidades de Ejecución que a tal efecto se delimiten.

2.1.6 POR RAZÓN DE LA EJECUCIÓN

- A** Para la ejecución de las Unidades de Ejecución se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización.
- B** Para la ejecución de los Sistemas Generales incluidos en las Áreas de Reparto, se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, específicos o incluidos en los de los sectores y Unidades de Ejecución.
- C** Las Juntas de Compensación de los Planes Parciales pertenecientes a una misma Área de Reparto ejecutarán los Sistemas Generales incluidos en la misma.

2.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Se estará en lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valeraciones.

2.2.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones donde estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones higiénicas, sanitarias o de salubridad propias del uso residencial.

2.2.1.1 CASOS EXCEPCIONALES

En el caso de infracciones urbanísticas prescritas o anteriores al PGOU actual correspondiente a excesos de edificabilidad en sótanos o semisótanos constituyentes de quintas plantas no autorizadas por la COPLACO o sextas plantas, y cuyo uso no pueda ser dedicado a garaje (capacidad inferior a 1 coche por cada 40 m² de superficie útil) o instalaciones del edificio, se aceptarán los usos autorizables en la zona de ordenación correspondiente, con la firma previa de un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento que garantice que la plusvalía generada por la actuación revierta en éste.

2.2.2 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DESTINADAS A USOS INDUSTRIALES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la Zona de Ordenanza que le corresponda en Suelos Urbano y Urbanizable, o la descrita en el Plan General de Ordenación Urbana para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado anterior.

3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

3.1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

La aplicación del Plan General de Ordenación Urbana se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de Suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General de Ordenación Urbana y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de Suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos precisos en cada clase de Suelo.

Los particulares podrán colaborar en la formación de los instrumentos de Planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan General de Ordenación Urbana así como colaborar en la gestión y ejecución.

3.2 OBJETO DE PLANES Y PROYECTOS.

La aplicación de los Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de Suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el propio Plan General.

3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SUELOS URBANOS INCORPORADOS

1.- Las condiciones particulares por las que se rigen los suelos urbanos incorporados, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado.

2.- A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

3.- En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se considerarán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Observaciones.

4.- Los suelos urbanos incorporados quedan sometidos al cumplimiento de las condiciones generales definidas en el artículo 7.9 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen General de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de alternativos, según se define en el artículo 7.9.1.3.

5.- Las parcelas calificadas como equipamiento se regulan por el régimen definido en la ficha Z.O. 10, salvo que el Planeamiento incorporado correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituidos en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en las presentes Normas. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicará la siguiente regla: En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.

3.4 ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN LOS SUELOS URBANOS EN TRANSFORMACIÓN

Son las condiciones particulares que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

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

- a.- No podrá suponer incremento de la densidad e intensidad.
- b.- La alteración podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.
- c.- El cambio de situación de usos no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las fichas de ordenación correspondientes para las situaciones previstas sobre rasante.

4 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General siendo objeto de medidas tendientes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de sus aprovechamientos propios, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los terrenos, los cursos, cauces, lechos o masas de agua y sus riberas, así como las Vías Pecuarias, que queden fuera de los desarrollos urbanos y tengan condición de dominio público o que sean precisos para la protección de éste.
- Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, según medida, disposición, proyecto o plan público.
- Los terrenos cuyas características geotécnicas, morfológicas, de vegetación o de fauna desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos.
- Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización.
- Los terrenos que el presente Plan General destina a reservas para la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios que deban ubicarse o transcurrir por Suelo No Urbanizable.
- Los terrenos afectados por incendio o agresión ambiental, sean cuales fuera sus causas, no podrán ser incluidos en cualquier otra clase de Suelo dentro de los treinta años siguientes, salvo previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen unos ámbitos que por sus características deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar sus valores ecológicos, paisajísticos, agrícolas, etc. y que se recogen en estas Normas Urbanísticas. En estos terrenos se aplican las condiciones específicas de protección en el Suelo No Urbanizable establecidas para cada supuesto.

Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable se delimitan en el plano CLASIFICACIÓN, PROTECCIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.2 ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

4.2.1 ACTIVIDADES PERMITIDAS

Las actividades propias del Suelo No Urbanizable son aquellas que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, los usos agrícolas, pecuario y forestal. La regulación que estas Normas Urbanísticas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada una de las actividades con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos y productivos de los terrenos. Son actividades compatibles con las anteriores aquellas que deban localizarse en el medio rural; sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociadas al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que les imponen estas Normas Urbanísticas tienden a garantizar su compatibilidad con las actividades propias del medio rural y la protección de sus valores.

4.2.2 ACTIVIDADES PROHIBIDAS

Son actividades prohibidas con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellas que tienen su destino natural en el medio urbano, así como las que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del Suelo Especialmente Protegido se prohíben además aquellas actividades incompatibles con el fomento y protección de las actividades y valores característicos de cada uno de los ámbitos que se diferencian dentro de esta categoría de Suelo.

4.3 CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES.

El Suelo No Urbanizable tiene el aprovechamiento urbanístico que se atribuye en este Capítulo, previo el cumplimiento de los requisitos y condiciones particulares establecidos para cada supuesto.

Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de las actividades propias del Suelo No Urbanizable o de las que están asociadas al mismo, así como de la regulación y control de aquellas que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, a las actividades y a las transformaciones -que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas- no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico.

4.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

A los efectos de su calificación concreta el Suelo No Urbanizable se ha zonificado de forma específica para su protección, así como para la asignación de actividades en el No Protegido, de forma que esta calificación es vinculante para el desarrollo de la actividad originada.

4.4.1 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Sus distintas clases son las siguientes:

-Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Humedales: comprende todos los cauces naturales y humedales que discurren por el término municipal, definiendo el dominio público hidráulico art 63 Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la comunidad de Madrid.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas: corresponde a los lugares de interés comunitario (LIC) en una franja de cien metros paralela al Suelo de dominio público hidráulico.

-Suelo No Urbanizable de Protección Vega del Jarama: corresponde a los suelos fértiles cercanos al río.

-Suelo No Urbanizable de Protección Cuenca Alta del Manzanares: corresponde a los suelos incluidos en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, delimitados por la Ley 10/1985, de 23 de Enero.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Montes Preservados: corresponde a suelos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública según Ley de Montes, de 8 de junio de 1957 y Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la comunidad de Madrid.

-Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística: corresponde a suelos singulares al ser hitos paisajísticos (monte Mangranillo, Sotillo y corredor ecológico) según Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

-Suelo No Urbanizable no adecuado al desarrollo urbano de protección de los suelos adscritos al Ministerio de Defensa colindantes con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, cuya vocación sería la de incorporarse a éste.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias: comprende los bienes demaniales pertenecientes al Sistema de Vías Pecuarias que discurren por el término municipal.

-Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola: corresponde a suelos de alto valor productivo agrícola.

4.4.2 SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Sus distintas clases son las siguientes:

-SNU53-d, SNU53-e y SNU53-f : comprenden estas zonas los suelos a los que les es de aplicación el régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones de los objetos previstos en las letras d), e) y f) respectivamente del artículo 53 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

4.5 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar una área de concentración de actividades propias de esta clase de Suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones previstas en este Plan General o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal.

También se podrán formular Planes Especiales en el ámbito de los sectores urbanizables afectados por las Vías Pecuarias encaminados a la compatibilización de los usos alternativos y/o complementarios así como la coordinación de los elementos de urbanización.

4.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen a continuación:

- a) Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa (Empresa Agromán, Empresa Cianamid y la Institución Benéfica Cotelengo). En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, regulándose dichas instalaciones conforme a la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (art. 53. f).

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar la seguridad de las personas y bienes: la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.

- b) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado c) de este artículo. En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones fijadas por la Ley del Suelo, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la

aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni mutación del uso existente.

En el caso en que la ficha correspondiente del Inventario declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en la misma.

- c) Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado b) anterior para las instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente: En todas las industrias existentes, salvo aquéllas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa y de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval), las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado b).

4.7 ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el Suelo No Urbanizable sólo se podrán realizar actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud del Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Dichos actos están sujetos a licencia municipal, siendo nulos a todos los efectos legales aquellos que carezcan de la misma.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Estas reglas no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas y otras, así como las derivadas de actividades mineras.

4.7.1 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de licencia para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

- 1) Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas, deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se

4.11.1 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población y que, por tanto, definen el riesgo de formación, son:

- Cuando las edificaciones que se proyectan estén localizadas a una distancia inferior a ciento cincuenta (150) metros del límite de los Suelos Urbano y Urbanizable definidos en este Plan General.
- Cuando se actúe en el territorio cambiando el uso rústico por otros de características urbanas; tanto por ejecución de obras como por parcelaciones que por sus características puedan abocar a esos usos, que se pueden manifestar por:
 - Parcelaciones impropias o incapaces para los usos agropecuarios y agrarios en general.
 - Trazado de viarios, o mejora de caminos existentes, incluso por compactación de tierras con anchos superiores a los tres (3) metros, fuera de las previsiones de un Plan de explotación agraria o de extracción.

4.12 NORMAS ZONALES

4.12.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y HUMEDALES.

El ámbito de esta Zona comprende el dominio público de todo los cauces naturales que discurren por el Término Municipal, tanto de corriente continua como discontinua, definidos de acuerdo a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y al Reglamento que la desarrolla. En esta clase de Suelo se controlarán rigurosamente los posibles vertidos y se prohíben:

- Las acciones tendientes a la cubrición del cauce.
- Las actividades extractivas.
- Las construcciones e instalaciones de cualquier naturaleza que no sean las consideradas admisibles en el siguiente apartado.

Se admitirán exclusivamente en esta clase de Suelo las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarias. Los proyectos correspondientes deberán garantizar, en cualquier caso, la corrección de los impactos ambientales que generen.

4.12.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE RIBERAS

El ámbito de esta Zona es la de servidumbre para uso público de cinco metros de anchura y una zona de policía de 100 metros de anchura, cuyos usos y actividades permitidos están establecidos por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, restringiendo los usos autorizables a aquellos compatibles con el espacio natural y su regeneración por encontrarse recogidos en la Propuesta Revisada de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), aportados por la Comunidad de Madrid para formar parte de la futura "Red Natura 2000", por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2/9/99. En esta área será de aplicación lo determinado por el Real Decreto 1997/95 sobre la evaluación ambiental de las repercusiones de los proyectos e instalaciones que puedan realizarse en estos suelos, aplicando un criterio de prudencia en aras a asegurar que no se produzcan deterioros en el hábitat y los taxones por los que se propone incluir en la "Red Natura 2000", mientras se produce la tramitación de la misma.

Se admitirán exclusivamente en esta clase de Suelo las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarias. Los proyectos correspondientes deberán garantizar, en cualquier caso, la corrección de los impactos ambientales que generen.

4.12.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LA VEGA DEL JARAMA

El ámbito abarca el área exterior a la de Protección de Cauces que se extiende hasta lo que pudiera ser la delimitación del futuro Parque Regional del Jarama Medio; en todo caso, con

adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10000 de Clasificación del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana.
- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/2000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.
- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como el órgano u órganos autonómicos competentes, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de Vías Pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable.
- Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

4.7.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía Pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público o se realice una delimitación provisional a tenor del artículo 14 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias o, en su defecto, la solicitud de emisión de informe favorable por el Servicio de Desarrollo Rural de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

4.8 CIERRE DE FINCAS.

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y urbanísticas, y estarán sujetos en todo caso a licencia municipal.

4.9 CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Todas las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, tanto si son agrarias como de utilidad pública o interés social, están sujetas a las Condiciones Generales de Edificación y a las Condiciones Específicas de Protección dictadas en estas Normas.

4.10 FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS.

Los deberes y las cargas previstos en la Ley 9/1995, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse, conforme a su legislación reguladora, en el Registro de la Propiedad.

4.11 NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO.

Se entiende como núcleo de población, aquella asociación de edificaciones domésticas que por desarrollo sucesivo puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuaciones de conjunto para solucionar los problemas de abastecimiento de agua y energías y de tratamiento y depuración de vertidos y residuos.

carácter preventivo hasta que la Ley sea aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid, que establecerá una regulación más específica a la que habrá de adaptarse el PGOU, se establecen las siguientes limitaciones, por las que no se autorizará:

* la tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural (encinas, quejigos, enebros, etc.). Se exceptúan los ejemplares que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública. La sustitución de ejemplares deberá realizarse por plantación de especies características de cada zona.

* la modificación del sotobosque excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona y acciones dirigidas a su conservación. En cualquier caso, el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios.

* cualquier actuación que afecte a las comunidades de especies animales que habiten en la zona.

* cualquier tipo de vertido exceptuando los que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.

* la apertura de vías rodadas, excepto las pertenecientes al Sistema General de comunicación.

* las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

* los movimientos de tierras excepto los tendentes a restaurar las condiciones naturales del paisaje.

* cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas. Únicamente se podrán permitir instalaciones relacionadas con la actividad protectora, educativa e investigadora y aquellas otras desmontables y temporales asociadas al esparcimiento y recreo.

Se admitirán exclusivamente en esta clase de Suelo las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarias. Los proyectos correspondientes deberán garantizar, en cualquier caso, la corrección de los impactos ambientales que generen.

4.12.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES

El ámbito abarca las tres Zonas del Término Municipal (Coto Pesadilla, Dehesa Boyal y Valdelamasa) incluidas en el ámbito amparado por la ley 1/85 del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares. Su régimen queda regulado por la propia ley en función de la calificación que en ella se les otorgue.

A1) COTO PESADILLA: Ecosistema íntegro de encinar intenso con chaparros, conceptualizado como RESERVA NATURAL INTEGRAL. Se regula mediante los arts. 14 y 15 de la Ley 1/85.

A2) DEHESA BOYAL: Área de encinar denso con matorral, afectado por su uso cotidiano como parque suburbano de San Sebastián de los Reyes, conceptualizado como RESERVA NATURAL EDUCATIVA. Se regula mediante los arts. 14 y 16 de la Ley 1/85.

B2) VALDELAMASA: secanos adeshados con encinar de gran porte conceptualizado como PARQUE COMARCAL AGROPECUARIO REPRODUCTOR. Se regula mediante los arts. 17 y 19 de la Ley 1/85.

4.12.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MONTES PRESERVADOS

El ámbito de esta Zona comprende los terrenos afectos a este régimen especial conforme a lo dispuesto en la Ley 16/95, de 4 de Mayo, "Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid".

El uso principal o característico de esta clase de Suelo es el forestal y de conservación de la naturaleza de acuerdo a lo especificado en la referida Ley 16/95.

Son usos o actividades compatibles los recogidos en el artículo 76 de la citada Ley y, en particular y en las condiciones fijadas en ese artículo, los siguientes:

a) El ganadero extensivo, siempre que no implique construcciones o edificaciones permanentes.

b) Los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos siempre que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

c) Las construcciones o instalaciones relacionadas con el uso forestal de las incluidas en el apartado a) del artículo 53 de la Ley 9/95, de "Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo" (Comunidad de Madrid).

Se admitirán también en esta clase de Suelo, siempre de acuerdo a la normativa particular fijada para ellas en estas Normas, las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras y servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarios y no supongan una merma importante de la superficie arbolada. Los proyectos concretos que los desarrollen deberán garantizar las acciones de revegetación compensatoria que resultaran oportunas, así como la corrección del resto de los impactos ambientales que generen.

El resto de usos y actividades no contempladas en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles o prohibidos.

4.12.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA

El ámbito de esta Zona comprende los espacios arbolados del monte Mangranillo, los cuales se encuentran grafiados en el Plano de Clasificación y que, en orden a sus valores ambientales, deben ser objeto de protección.

El objetivo de protección de esta clase de Suelo es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, siendo su uso característico o principal el forestal y de conservación de la naturaleza.

Son usos o actividades compatibles los siguientes:

a) El ganadero extensivo, siempre que no implique construcciones o edificaciones permanentes.

b) Los aprovechamientos cinegéticos, siempre que no impliquen construcciones o edificios permanentes.

c) Las construcciones o instalaciones relacionadas con el uso forestal de las incluidas en el apartado a) del artículo 53 de la Ley 9/95.

Se admitirán también en esta clase de Suelo, siempre de acuerdo a la normativa particular fijada para ellas en estas Normas, las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras y servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarios y no supongan una merma importante de la superficie arbolada. Los proyectos concretos que los desarrollen deberán garantizar las acciones de revegetación compensatoria que resultaran oportunas, así como la corrección del resto de los impactos ambientales que generen.

El resto de usos y actividades no contempladas en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles o prohibidos.

4.12.7 SUELO NO URBANIZABLE NO ADECUADO ADSCRITO AL MINISTERIO DE DEFENSA

El ámbito de esta Zona comprende los terrenos adscritos al Ministerio de Defensa para la ejecución de maniobras militares.

Son usos o actividades de esta clase de Suelo en que regula la normativa sectorial del Ministerio de Defensa.

En ningún caso podrá autorizarse algún tipo de edificación permanente.

4.12.8 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

El ámbito de esta Zona comprende los terrenos de dominio público pertenecientes al Sistema de Vías Pecuarias que discurren por el Término Municipal, los cuales se encuentran grafiados en todos los planos del Documento.

El uso principal o característico de las Vías Pecuarias es el tránsito ganadero conforme a lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse, por parte del propietario, a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación; de igual modo, deberá inscribir la finca resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo fincas colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación; todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario. La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito, la autorización no producirá efecto alguno.

4.12.10 SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

4.12.10.1 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA d) DEL ARTÍCULO 53 DE LA LEY 9/95.

Incluye las bandas de 100 metros de anchura llamadas a constituir en el futuro la malla viaria principal de la Comunidad de Madrid; recoge también la banda de 50 m de terrenos para la ejecución de sistemas ferroviarios de cercanías.

En tanto se desarrollan los planes o proyectos, esta reserva constituye un ámbito de protección preventiva sobre el que se permiten los usos del Suelo existentes y están excluidas o prohibidas todo tipo de construcciones e instalaciones, salvo las relacionadas con las infraestructuras o servicios públicos que sean indispensables.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales.

4.12.10.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA e) DEL ARTÍCULO 53 DE LA LEY 9/95.

Las instalaciones de Estación de Servicio y otros usos complementarios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Usos complementarios: taller, restauración, hospedaje, reunión, comercio, deporte, recreo, ocio.
- Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- Se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- La ocupación de la edificación cerrada no superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.
- La altura máxima total de la edificación será de diez metros (10) y dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.
- La edificabilidad neta máxima será de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable.
- El cómputo de los espacios ocupados por la edificación y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones fijas de recreo o deportivas al aire libre, no podrán ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela; el resto serán espacios libres ajardinados.
- Cumplirá cuantas disposiciones sectoriales de carácter supramunicipal les fuere de aplicación.

En esta clase de Suelo sólo se permiten como usos complementarios y compatibles los especificados en el Título II "Del Uso y Aprovechamiento de las Vías Pecuarias", de la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido, aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de clasificación y ordenación del suelo y los planos derivados de éstos.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias con viarios rodados y sectores a urbanizar se estará a lo siguiente:

- Las que deban coincidir con rotondas deberán bordear las mismas, para instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- En los cruces con carreteras, se debe mantener la continuidad sobre el terreno (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el caso deberán coincidir superficialmente con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98 no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede el Consejo de Medio Ambiente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Para la modificaciones de trazado consecuencia de nuevas ordenaciones territoriales se estará a lo recogido en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La modificación de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que las apruebe la Consejería de Medio Ambiente.

El resto de usos y actividades no contemplados en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles, prohibiéndose específicamente la pavimentación o asfaltado parcial o total de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tráfico motorizado excepto los previstos en este PGOU. El plano Elementos de la Estructura Orgánica contiene las propuestas de nuevos trazados de las Vías Pecuarias que serán afectadas por las infraestructuras territoriales o los crecimientos urbanísticos, de forma que su modificación o desafectación pueda realizarse por los procedimientos reglados.

4.12.9 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar son las destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Dada la inmediatez del casco urbano no se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares.

Las construcciones deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo, o en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquélla.

4.12.10.3 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA f) DEL ARTICULO 53 DE LA LEY 9/95 (AGROMÁN, CIANAMID Y COTOLENGO)
Las condiciones de las dotaciones e industrias señaladas son las siguientes:

- a) La superficie mínima de la parcela será la existente y grafiada en el plano de Clasificación.
- b) Las construcciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual o su ampliación hasta el límite indicado.
- d) La altura máxima de todos los planos verticales que forman sus fachadas será de setecientos cincuenta (750) centímetros pudiendo alcanzar una altura total en su cubierta de nueve (9) metros.
- e) La edificabilidad no podrá superar diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- f) Se cumplirán las condiciones generales de vertido de estas Normas así como la legislación sectorial que les sea aplicable y en particular la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre "Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento".

5
NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO
Constituyen el Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos cuya urbanización se contempla entre los objetivos del Plan, siendo incierto el momento de su desarrollo en el horizonte temporal de su Programa de Actuación.
El ámbito de aplicación es el suelo delimitado como Urbanizable No Programado en el plano de Clasificación.

5.2 RÉGIMEN PREVIO AL PAU
5.2.1 NORMATIVA APLICABLE
En tanto no cuenten con Programa de Actuación aprobado, los terrenos que constituyen el Suelo Urbanizable No Programado se regirán por la Normativa de Suelo No Urbanizable, Protección Agrícola.

5.2.2 LIMITACIONES ADICIONALES
Complementariamente a lo establecido en artículos anteriores se establecen las siguientes limitaciones adicionales hasta la aprobación del PAU:

- A No se autorizará en ningún caso edificación residencial alguna, ni siquiera excepcionalmente en base a ser necesaria para la explotación.
- B Las construcciones que se autoricen estarán afectadas del régimen de provisionalidad previsto en la Legislación Urbanística.

5.3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
5.3.1 ÁMBITO DE LOS PAU
A efectos de desarrollo del Plan, cada Ámbito delimitado en el plano Clasificación se considera un Ámbito de Programación o PAU. Además, el PAU incluirá la programación de los Sistemas Generales que garanticen plenamente su inserción en el modelo territorial del PGOU y su constitución como una Unidad Urbanística Integrada.
Se considerarán Unidades Urbanísticas Integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
A tal efecto, el PGOU vincula al desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado, tanto a efectos de obtención del suelo como de su ejecución, la práctica totalidad de los Sistemas Generales no adscritos a los Suelos Urbano y Urbanizable Programado. De entre ellos, en el proceso de fijación de las condiciones de desarrollo del PAU a acordar entre el Promotor y la Administración, se establecerán los que correspondan al Ámbito para:

- A La consecución de la Unidad Urbanística Integrada.
- B La ejecución progresiva y estratégica de los SG vinculados para que con la ejecución total del SUNP queden ejecutadas plenamente la totalidad de los SG previstos por el PGOU.
- C La mejora de la estructura urbana en la que se inserta y el refuerzo de los estándares de equipamiento y espacios libres de la ciudad existente.

La adscripción se realizará por el Ayuntamiento con motivo de la recepción de un Avance de Programa y Planeamiento que, preceptivamente, debe formular el Promotor con carácter previo (3 meses) a la del Documento de Tramitación, y que debe permitir la formalización del necesario Convenio de ejecución: programación, ordenación, urbanización, financiación, equidistribución y cesión.
Conforme a la legislación urbanística, pueden constituirse como Promotor del PAU los propietarios del 60% del Ámbito.

5.3.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

En el Cuadro Normativo se establecen, para cada Ámbito, el régimen de usos globales (predominantes y prohibidos) y los parámetros máximos de intensidad y edificabilidad en m²/m².

5.3.3 CONDICIONES ESTÉTICAS

La localización de los usos admisibles en esta clasificación de Suelo, en un medio geográfico básicamente rural, obliga a que las consideraciones estéticas a cumplir sean las mismas que las definidas en la Normativa de Suelo No Urbanizable debiendo garantizarse las acciones de vegetación compensatoria que fueren oportunas así como la corrección de los impactos ambientales que generen.

De cualquier modo, los PAU harán especial hincapié en la obligación de conservación de la naturaleza en sus aspectos de integridad, defensa ambiental y del paisaje, recuperación de áreas degradadas y contribución de cualquier operación posible a la armonía general del entorno y a sus cualidades visuales y físicas.

5.3.4 OTRAS CONDICIONES

Para el desarrollo de los Planes Parciales serán de aplicación las condiciones señaladas para el Suelo Urbanizable Programado, independientemente de las que señalará el PAU. Conforme a la legislación urbanística (art. 73.1 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid) los PAU s podrán ultimar por sí mismos la ordenación hasta el nivel preciso -el de Plan Parcial- para legitimar la ejecución urbanística.

A La Programación de los ámbitos con uso permitido VIVIENDA está condicionada a la desaparición de las afectaciones acústicas producidas por el sobrevuelo de aeronaves, conforme a la legislación vigente; será preceptivo y vinculante el informe del organismo competente en la materia.

B El estándar resultante de espacios libres públicos de la ciudad existente y programada es 23 m²/hab, superándose ampliamente los 5m²/hab requeridos por la legislación urbanística. En consecuencia: cualquier actuación con uso residencial en Suelo Urbanizable No Programado que se incorpore al desarrollo urbanístico deberá aportar al Sistema General de Espacios Libres municipal (independientemente de los sistemas locales, según Reglamento de Planeamiento y Legislación Urbanística) una superficie mínima igual al resultado de aplicar este estándar a la nueva población, considerando un índice familiar de 2,8 hab/viv, con objeto de no reducir la calidad de la dotación media del municipio, ya sea mediante la adscripción de los Sistemas Generales vinculados al Suelo Urbanizable No Programado, ya sea mediante la delimitación - definiéndose durante el proceso de concertación previo a la programación- de Sistemas Generales de Espacios Libres públicos interiores al Ámbito.

C Ciudadlirfo. Se establecerá un convenio antes de la aprobación provisional en el que se fijen las condiciones de implantación, aprovechamiento y cesiones. De no poder materializarse el mismo, las condiciones urbanísticas serán las existentes en la actualidad (Suelo No Urbanizable Protección Vega del Jarama).

D En los ámbitos Viñuelas Este (2), Viñuelas Oeste (3) y Sotillo Alto (9) la densidad zonal admisible, según protocolo de 5/11/99, será de 14 viv/Ha.

SSR									
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA									
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO									
AMBITOS DE PROGRAMACIÓN, SISTEMAS GENERALES VINCULADOS, USOS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA									
NP	AMBITO DE PROGRAMACION		Nº	SUPERFICIES DE SUELO		USOS GLOBALES		INTENSIDAD (máxima)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS Ha
	Ha	SECTOR		SUIMAS	TOTAL	PREDOMINANTES	PROHIBIDOS		
SUNP	GRANJILLA	1	13.8463	706.9133	1 040.9376	V, T, D	I	0.25	4.6165
	VIÑUELAS ESTE	2	32.9231			V, T, D	I	0.25	10.9770
	VIÑUELAS OESTE	3	39.3483			V, D	I	0.25	13.1192
	LAS CAÑAS	4	34.7307			I, T	V	0.30	13.8856
	VALDELAHIGUERA	5	50.2571			I, T	V	0.30	20.1076
	CARCAVAS	6	42.9921			V, D	I	0.35	20.9677
	LAS VENTAS	7	81.9392			I, T	V	0.30	32.7834
	SOTILLO BAJO	8	67.0348			V, T, D	V	0.25	26.8203
	SOTILLO ALTO	9	32.5516			V, T, D	I	0.25	10.9564
	BARRANCO	10	55.2550			V, D	I	0.25	19.7697
	EL EJIDO	11	98.8719			I, T, D	V	0.30	39.5581
	ARROYADA	12	76.9715			I, T	V	0.35	35.9285
	LA FUENTE	13	59.4505			V, T, D		0.40	31.7144
	CIUDALRIO	14	16.6312			T, D	V, I	0.16	53.8098
									334.0243
SISTEMAS ADSCRITOS AL SUNP	L7		11.6099		334.0243				
	L8		8.6975						
	L9		4.9557						
	L10		14.0107						
	B2-7		2.6147						
	B2-9		0.3951						
	T3-3		5.3143						
	T3-4		0.9402						
	T4-5		0.5886						
	U6-3		1.3045						
	U6-4		1.1840						
	L11		0.3902						
	B1-5		2.9160						
	T1-3		7.9985						
	U5-1		2.2170						
	B2-5		3.1172						
	U5-2		2.2590						
	L12		19.2141						
	T3-2		1.5690						
	T4-3		1.7882						
	U5-3		1.8872						
	B1-6		3.5536						
	T1-4		7.7793						
	U6-1		1.8520						
	L13		8.9883						
	B2-6		5.1113						
	U6-2		0.7214						
	B2-8		2.5157						
	L14		16.7158						
	T4-4		1.8015						
	L15		28.3526						
	B1-7		9.7015						
	T1-5		9.5540						
	L16		26.8825						
	L17		4.3716						
	B1-8		6.5754						
	T1-6		13.9441						
	U7-1		1.5559						
	L18		7.5062						
	B1-1		12.8591						
	B2-1		3.5000						
	T1-1		4.9770						
	U1-2		2.3760						
	U1-1		0.7278						
	L20		42.7409						
	B2-11		11.0589						
									V= VIVIENDA; T= TERCIARIO; I= INDUSTRIA; D= DOTACIÓN

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 2	VIÑUELAS ESTE
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	32.9231 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 8.4206)+(T,U 2.5564) =	10.9770 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	43.9001 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	VIVIENDA, TERCIARIO, DOTACIONAL
Usos prohibidos	INDUSTRIAL
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.25 m²/m²
Superficie máxima edificable	82.308 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: Al Sur del ámbito pasa la vía pecuaria "Colada del Arroyo Viñuelas" cuyo ancho legal es el del arroyo Viñuelas. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m. y reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90; las bermas no son necesarias al ser suficiente la situación topográfica existente L10 y B2,
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60%; respectivamente.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 1	GRANJILLA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	13.8463 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 3.5414)+(T,U 1.0751) =	4.6165 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	18.4628 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	VIVIENDA, TERCIARIO, DOTACIONAL
Usos prohibidos	INDUSTRIAL
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.25 m²/m²
Superficie máxima edificable	34.616 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: transitoriamente, hasta que no sea cedida la N-1 al municipio por la ejecución de la nueva variante, se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berna, duna o barrera de tierra en el espacio de B2,-.
2	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
3	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
4	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
5	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
6	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60%; respectivamente.
7	

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 4	LAS CAÑAS
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	34.7307 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 10.6595)+(T,U 3.2361) =	13.8956 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	48.6263 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	INDUSTRIAL, TERCARIO
Usos prohibidos	VIVIENDA
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.30 m²/m²
Superficie máxima edificable	104 192 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: Por su límite Este pasa la vía pecuaria "Colada del Camino de Burgos" con ancho legal de 10 m. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berma, duna o barrera de tierra en el espacio B1,5
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel C, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 3	VIÑUELAS OESTE
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	39.3483 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 10.0639)+(T,U 3.0553) =	13.1192 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	52.4675 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	VIVIENDA, DOTACIONAL
Usos prohibidos	INDUSTRIAL
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.25 m²/m²
Superficie máxima edificable	98 371 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: Al Sur del ámbito pasa la vía pecuaria "Colada del Arroyo Viñuelas" cuyo ancho legal es el del arroyo Viñuelas. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90.
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60% respectivamente.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		
ÁREA DE REPARTO		
Nº 6	CÁRCAVAS	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE DE SECTOR	42.9921 Ha	
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 15.3943)+(T,U 4.6735) =	20.0677 Ha	
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	63.0598 Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO		
Usos característicos	VIVIENDA, DOTACIONAL	
Usos prohibidos	INDUSTRIAL	
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.35 m²/m²	
Superficie máxima edificable	150 472 m²-c	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN		
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento		
OBSERVACIONES		
1	VÍAS PECUARIAS: por su límite Noreste pasa la vía pecuaria "Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas" con una anchura legal de 37,61 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.	
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90	
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.	
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.	
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.	
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.	
7	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60% respectivamente.	

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		
ÁREA DE REPARTO		
Nº 5		VALDELAHIGUERA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE DE SECTOR	50.2571 Ha	
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 15.4248)+(T,U 4.6828) =	20.1076 Ha	
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	70.3647 Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO		
Usos característicos	INDUSTRIAL, TERCARIO	
Usos prohibidos	VIVIENDA	
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.30 m²/m²	
Superficie máxima edificable	150 771 m²c	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN		
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento		
OBSERVACIONES		
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: transitoriamente, hasta que no sea cedida la N-1 al municipio por la ejecución de la nueva variante,se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berma, duna o barrera de tierra en el espacio B2 ₃ .	
2	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.	
3	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.	
4	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.	
5	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.	
6		
7		

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 8	SOTILLO BAJO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	67.0348 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 20.5742)+(T,U 6.246) =	26.8203 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	93.8551 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL
Usos prohibidos	VIVIENDA
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.30 m²/m²
Superficie máxima edificable	201.104 m²·c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: transitoriamente, hasta que no sea cedida la N-1 al municipio por la ejecución de la nueva variante,se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMW90 y una berna, duna o barrera de tierra en el espacio de B2c.
2	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
3	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
4	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
5	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
6	
7	

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 7	LAS VENTAS
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	81.9392 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 25.1487)+(T,U 7.6348) =	32.7834 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	114.7226 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	INDUSTRIAL, TERCIARIO
Usos prohibidos	VIVIENDA
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.30 m²/m²
Superficie máxima edificable	245.818 m²·c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: El área de reparto está atravesada por la vía pecuaria "Cola del Camino de Burgos" con ancho legal de 10 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMW90 y una berna, duna o barrera de tierra, en el espacio B1c.
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel A y C, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 10	BARRANCO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	59.2950 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 15.1656)+(T,U 4.6041) =	19.7697 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	79.0647 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	VIVIENDA, DOTACIONAL
Usos prohibidos	INDUSTRIAL
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.25 m²/m²
Superficie máxima edificable	148 238 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: El área de reparto está atravesada por las vías pecuarias "Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas" con una anchura legal de 10 metros y "Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas" con un ancho legal de 37,61 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60% respectivamente.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 9	SOTILLO ALTO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	32.5616 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = (L,B 8.3281)+(T,U 2.5283) =	10.8564 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	43.4180 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	VIVIENDA, TERCARIO, DOTACIONAL
Usos prohibidos	INDUSTRIAL
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.25 m²/m²
Superficie máxima edificable	81 404 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: transitoriamente, hasta que no sea cedida la N-1 al municipio por la ejecución de la nueva variante, se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berna, duna o barrera de tierra en el espacio de B2.
2	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
3	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
4	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
5	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
6	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60% respectivamente.
7	

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 12	ARROYADA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	76.9715 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = $(L,B\ 20.4185)+(T,U\ 15.51) =$	35.9285 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	112.9000 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	INDUSTRIAL, TERCIARIO
Usos prohibidos	VIVIENDA
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.35 m²/m²
Superficie máxima edificable	269 400 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: Por su límite Este pasa la vía pecuaria "Colada del Camino de Barajas a Torrelaguna" con un ancho legal de 10 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berma, duna o barrera de tierra en el espacio zona Oeste en contacto con el nuevo trazado de N-1 y al Este con B1₃.
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (L17, U71, T16, B18, L16): se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones (T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto. Del sistema general L16 solamente se incluye el suelo y la urbanización correspondiente a la zona situada al mismo margen de la carretera que el sector.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel A, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 11	EL EJIDO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	98.8719 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = $(L,B\ 30.3456)+(T,U\ 9.2125) =$	39.5581 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	138.4300 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	INDUSTRIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL
Usos prohibidos	VIVIENDA
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.30 m²/m²
Superficie máxima edificable	296 616 m²-c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: El área de reparto está atravesada por la vía pecuaria "Colada del Camino de Burgos" con un ancho legal de 10 metros y "Colada del Camino de Barajas a Torrelaguna" con un ancho legal de 10 metros . Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berma, duna o barrera de tierra, en el espacio zona Oeste en contacto con el nuevo trazado de N-1 y al Este con B1₃.
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel A, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 14	CIUDALRÍO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	16.6912 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = $(L,B \cdot 53.8098)+(T,U \cdot 0) =$	53.8098 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	70.5010 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	TERCIARIO, DOTACIONAL
Usos prohibidos	VIVIENDA, INDUSTRIAL
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.16 m²/m²
Superficie máxima edificable	112.802 m²c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: El área de reparto está atravesada por la vía pecuaria "Colada del Camino de Barajas a Torreleguna" con un ancho legal de 10 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berna, duna o barrera de tierra en el espacio zona Oeste en contacto con el nuevo trazado de N-1 y al Este con B2 ₁ .
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (L20, B211): se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel C, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.

FICHA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
ÁREA DE REPARTO	
Nº 13	LA FUENTE
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PAU-PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE SECTOR	59.4505 Ha
SUP. MÍNIMA S. GENERALES ADSCRITOS = $(L,B \cdot 24.3286)+(T,U \cdot 7.3858) =$	31.7144 Ha
SUPERFICIE MÍNIMA ÁREA DE REPARTO	91.1649 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO	
Usos característicos	VIVIENDA, TERCIARIO, DOTACIÓN
Usos prohibidos	
Intensidad máxima de uso (edificabilidad sobre delimitación)	0.40 m²/m²
Superficie máxima edificable	237.802 m²c
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN	
Serán las especificadas en el artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas y 71.2 del Reglamento de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
1	VÍAS PECUARIAS: Por su límite Norte pasa la vía pecuaria "Colada al camino del Monte" con un ancho legal de 10 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y una berna, duna o barrera de tierra, en el espacio B2 ₁ y B1 ₁ .
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones(T,U) y espacios libres (L,B) incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Programa de Actuación Urbanística al Ayuntamiento.
7	La modulación entre vivienda libre y protegida estará en la proporción 40%/60% respectivamente.

6 NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituyen el Suelo Urbanizable Programado los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana delimita para ser planeados dentro de los periodos cronológicos de ejecución del Plan General y que gráficamente quedan delimitados en el plano CLASIFICACIÓN; SUELO URBANIZABLE.

6.2 DIVISIÓN EN ÁREAS DE REPARTO

El Suelo Urbanizable Programado queda dividido en cuatro Áreas de Reparto correspondientes a los cuatro periodos cuatrienales previstos para el desarrollo programado del Plan General. Cada Área de Reparto recoge el conjunto de sectores a desarrollar por el Planeamiento Parcial cuya ordenación debe ser formulada antes de la finalización del periodo cuatrienal en el que se inserta cada Área de Reparto; incluye así mismo el conjunto de ámbitos que, definidos como Sistemas Generales, quedan adscritos por este Plan al Área de Reparto para la obtención de su suelo con cargo al aprovechamiento tipo del Área. Los ámbitos de cada Área de Reparto quedan, por tanto, definidos con precisión mediante: el CUADRO NORMATIVO DE ÁREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES; ADSCRITOS de esta Normativa, cuya denominación y localización se encuentran en el plano CLASIFICACIÓN; ÁREAS DE REPARTO.

6.3 DIVISIÓN EN SECTORES

Cada Área de Reparto del Suelo Urbanizable Programado se divide en sectores para la formulación de Planes Parciales de Ordenación, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el plano CLASIFICACIÓN; SECTORIZACIÓN.

Cada Sector queda denominado con un número y se encuentra confinado entre las delimitaciones de los Sistemas Generales adyacentes, en general, incluidos en la misma Área de Reparto; algunos sectores incluyen en el conjunto de su superficie distintas zonas (denominadas con el mismo número de Sector) separadas por Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto; cuando dos sectores no quedan separados por un Sistema General, una línea separa en el plano los ámbitos de cada Sector.

6.3.1 ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES A SECTORES

Los Sistemas Generales, adscritos globalmente por esta Normativa a cada Área de Reparto, deberán ser adscritos para su obtención y ejecución a alguno de los sectores incluidos en el Área; el Cuadro Normativo de Sectores señala, en su última columna, la superficie de Sistemas Generales del Área de Reparto cuyo aprovechamiento está incluido en el del Sector, pero sin especificar cuáles son; la adscripción específica deberá realizarse en base a criterios de oportunidad para la obtención de la máxima funcionalidad y calidad ambiental de la estructura urbana y la mejor inserción del Sector en la ciudad.

La adscripción se realizará por el Ayuntamiento con motivo de la recepción de un documento de Avance de Planeamiento que, preceptivamente, debe formular el Promotor con carácter previo (3 meses) a la del Plan Parcial. La adscripción se realizará formalmente en el plazo de un mes desde la recepción del Avance por el Ayuntamiento.

6.4 PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

La parcelación urbanística, la urbanización y la edificación en Suelo Urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del Sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito. Si los Sistemas Generales adscritos al Sector no quedaran incluidos en el ámbito del Plan Parcial, será preceptiva la formulación y tramitación, simultánea al Plan Parcial, de los Planes Especiales de Ordenación de los Sistemas adscritos.

6.5 DIMENSIÓN DE SECTORES Y SISTEMAS GENERALES

Dada la elaboración digital del PGOU sobre coordenadas UTM, todo punto de cualquier trazado cuenta con coordenadas conocidas y ciertas: a los efectos de replanteo, dimensiones y superficies se consideran fijas las coordenadas de ejes y glorietas y las dimensiones del viario y espacios libres o de equipamiento; el ajuste de trazados de viarios

desde tales puntos fijos admitirá una corrección superficial del 2 % de las superficies de Sector o/y Área de Reparto. Las coordenadas serán facilitadas por los Servicios Técnicos Municipales. Las cuantías totales de superficie edificable y número de viviendas se ajustarán a los señalados en el Plan General.

6.6 SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN.

La ejecución de cada Sector se efectuará por el Sistema de Actuación previsto, compensación, o en las condiciones señaladas por la legislación vigente, mediante el Sistema de ejecución forzosa.

El Sistema de ejecución previsto podrá alterarse por los procedimientos establecidos en la legislación, no significando modificación del Plan General.

6.7 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Para su ejecución, los sectores podrán subdividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios de la legislación urbanística vigente.

6.8 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial o de un Proyecto de Ejecución de Obras de la infraestructura, sólo podrán realizarse en esta clase de Suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales y Sistemas Generales definidos en el Plan General.

6.9 PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá, en todo caso, que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá abarcar la totalidad del ámbito del Sector, incluso los Sistemas Generales correspondientes, ya fueran incluidos o adscritos al Sector, y ajustarse a las determinaciones de toda índole establecidas en el Plan que desarrollen o hubieran sido establecidas, conforme a la Ley 4/84, en el acto de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

6.10 FIJACIÓN DE PLAZOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

Los Planes de Etapas de los Planes Parciales no sobrepasarán los siguientes plazos:

- A Para la presentación de los proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- B Para la presentación de los proyectos de Compensación o Reparcelación, 6 meses desde la aprobación definitiva de la Junta.
- C Para la presentación de los Proyectos de Urbanización, un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- D La ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios urbanos deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto. En este plazo, como máximo, deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a red viaria y todos los demás suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales o Especiales y en los Proyectos de Compensación o Reparcelación.

6.11 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable están obligados al cumplimiento de los deberes urbanísticos que dan lugar a la adquisición gradual y sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

6.12 CONDICIONES ADICIONALES PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

- A Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación (como máximo) en el periodo cuatrienal correspondiente al Área de Reparto en la que se encuentran incluidos. Dichos periodos cuatrienales

Ordenación Urbana, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se hubieran aprobado los correspondientes Proyectos de Construcción y de Obras de urbanización.

6.16 OCUPACIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMA GENERAL Y VÍAS PECUARIAS.

A Los terrenos destinados a los Sistemas Generales adscritos de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, y los que a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana tienen la consideración de bienes de dominio público autonómico afectos a Vías Pecuarias, podrán ocuparse anticipadamente por el Ayuntamiento, a fin de implantar el sistema general previsto, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales establecidos en orden al mantenimiento y garantía de la integridad y titularidad de la Vía Pecuaria.

B A estos efectos, el Ayuntamiento obtendrá por Ocupación Directa los terrenos de Sistemas Generales adscritos a Suelo Urbanizable Programado, integrados en el plano Clasificación, reconociéndose a sus titulares el derecho a incluirse en la Unidad de Ejecución correspondiente de los Sectores a que se adscriban, de acuerdo con el Cuadro de Áreas de Reparto, Sectores y Sistemas Generales adscritos de este Plan. Para su aplicación concreta habrá de seguirse el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

C Una vez obtenidos así los terrenos por el Ayuntamiento se iniciará el procedimiento de mutación demanial establecido en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y demás legislación aplicable, a fin de garantizar la integridad y continuidad de la Vía Pecuaria así como la disponibilidad y afectación de los terrenos al destino previsto en el plan.

6.17 VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (art. 110 Ley 9/95)

El presente Plan General reparte el número total de viviendas de cada Sector, con determinación numérica precisa, entre viviendas de protección pública (VPO o VPP) y viviendas de promoción libre, de forma que en el cómputo total programado (no sólo los 2 primeros cuatrenios) corresponden, el 20 % a vivienda protegida menor de 110 m², el 40 % a vivienda protegida mayor de 110 m² y el 40 % restante a vivienda libre. Es decir, el 60% de la vivienda es protegida.

Por otra parte, dado que las superficies de cada tipo de vivienda son diferentes, el PGOU cumple el vínculo de la vivienda protegida con el 50% del suelo destinado a vivienda: la edificabilidad del Área de Reparto, en m² edificables/m² suelo, aplicada al 50% del suelo del Área de Reparto, da la superficie edificable que se destina a vivienda protegida: el 50% del suelo, sus derechos, ha quedado así vinculado a la vivienda protegida y se ha cumplido, por tanto, el art. 110 (en realidad, es superior al 50%); así pues, al quedar en PGOU asociada esta edificabilidad al Área 4, el conjunto sea el 50%; los Planes Parciales no están obligados a vincular físicamente ningún porcentaje de suelo a cada tipo de protección -que serán de diversas tipologías con distintos requerimientos materiales de suelo- sino sólo a respetar el número total de cada tipo de viviendas. los porcentajes y la superficie edificable total de los tipos de viviendas.

No obstante, desde la equidistribución que propicia el mecanismo de aprovechamiento tipo, siempre podrá destinarse a VPP > 110 m² cualquier superficie inicialmente destinada a V. Libre, y de cualquiera de estas dos a VPO o VPP <110 m². Esta posible mutación voluntaria en el Plan Parcial o en la edificación no legitima para, valiéndose de los coeficientes de ponderación entre usos, modificar -multiplicar- la superficie edificable: la superficie total de vivienda y el número de viviendas tienen carácter de máximos.

comenzarán a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Simultáneamente a la presentación del Plan Parcial se hará la de los Planes Especiales de los Sistemas Generales adscritos al Sector que no estuvieran incluidos en su delimitación.

B Los Planes Parciales no sobrepasarán, al fijar los plazos para la presentación de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios para los proyectos de urbanización y para la completa terminación de las obras, los plazos establecidos en el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

C El incumplimiento de las obligaciones establecidas para el promotor dará lugar a las consecuencias establecidas en la Ley del Suelo y demás legislación urbanística aplicable.

D No se admitirá a trámite el Plan Parcial hasta la constitución de la garantía del 3 % de los costes de Urbanización previstos en el Plan.

6.13 DERECHO A EDIFICAR.

El derecho a edificar en Suelo Urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurran así mismo los siguientes requisitos:

A Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

B Que se haya formalizado fehacientemente la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público, así como de aquellos terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

6.14 EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.

Excepcionalmente, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurran, además de los requisitos del artículo anterior, los siguientes:

A Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

B Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de Solar.

C Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

D Que, en el escrito de solicitud de licencia de edificación, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la letra c) anterior.

6.15 EDIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Podrán ejecutarse, antes de que los terrenos adquieran la condición de Solar, las edificaciones correspondientes a los Sistemas Generales definidos en el Plan General de

6.19 CUADRO DE USOS, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO DE SECTORES DE SUP

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA									
SSR									
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES, SUELO, SUPERFICIE EDIFICABLE, EDIFICABILIDAD, VIVIENDAS, APROVECHAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS									
ETAPA	A.R.	Ha	SECTOR	SECTOR SOL.	SECTOR SGE	SECTOR SGE	SECTOR SGE	SECTOR SGE	SECTOR SGE
1	TEMPRANALES	68.9011	14.4843	89.6661	38.6721	128.3282	19.7849	17.0192	5.7440
		75.1718	9.7516	29.2045	29.2045	13.3204	11.4564	5.5608	1.8768
		50.6104	6.0000	0.4000	0.1350	1.7820	1.5329	0.5174	0.4258
		29.8719	0.8075	0.0000	0.0000	7.7041	6.6272	2.2887	1.8409
2	EL BAILE	32.1205	5.4200	37.5405	37.5405	8.2842	7.1262	2.4051	0.1975
		50.6104	6.0000	0.4000	0.1350	1.7820	1.5329	0.5174	0.4258
		29.8719	0.8075	0.0000	0.0000	7.7041	6.6272	2.2887	1.8409
		16.1923	15.0885	13.4631	12.2196	13.1397	12.2196	12.2196	12.2196
3	FRESNO NORTE	20.3558	20.3558	8.6390	8.6390	47.2757	47.2757	47.2757	47.2757
		20.3558	20.3558	8.6390	8.6390	47.2757	47.2757	47.2757	47.2757
		20.3558	20.3558	8.6390	8.6390	47.2757	47.2757	47.2757	47.2757
		20.3558	20.3558	8.6390	8.6390	47.2757	47.2757	47.2757	47.2757
4	LA ESTANQUERA	168.7775	168.7775	71.4764	71.4764	12.6536	12.6536	12.6536	12.6536
		168.7775	168.7775	71.4764	71.4764	12.6536	12.6536	12.6536	12.6536
		168.7775	168.7775	71.4764	71.4764	12.6536	12.6536	12.6536	12.6536
		168.7775	168.7775	71.4764	71.4764	12.6536	12.6536	12.6536	12.6536

6.18 CUADRO DENOMINACIÓN Y SUPERFICIES DE ÁREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES EN SUP

SSR			
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA			
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
ÁREAS DE REPARTO: SECTORES Y SISTEMAS GENERALES			
ETAPA	AREA REPARTO	SUPERFICIES DE SUELO	
		PARCIAL	TOTAL
1	TEMPRANALES		115.2612
	SECTORES SIN SG	1 6.9093	68.9011
		2 29.8713	
		3 32.1205	
	SISTEMAS GENERALES	L1 38.3619	46.3601
		L4-1 6.3641	
2	EL BAILE		128.3282
	SECTORES SIN SG	1 50.6104	75.1718
		2 24.9514	
	SISTEMAS GENERALES	L2 38.2608	63.1654
		L3 6.4857	
		L4 1.5887	
3	FRESNO NORTE		25.1948
	SECTORES SIN SG	1 20.3558	20.3558
		B2-10 1.3330	8.6390
	SISTEMAS GENERALES	B2-5 1.1425	
		U2-2 1.1425	
		E1 5.0157	
4	LA ESTANQUERA		240.2539
	SECTORES SIN SG	1 82.5170	168.7775
		2 72.8612	
		3 33.3993	
	SISTEMAS GENERALES	L5 17.2730	71.4764
		L6 7.1704	
		B1-2 1.0781	
		B1-3 0.0083	
		B1-4 5.1735	
		B2-2 2.9722	
		B2-3 6.1088	
		B2-4 2.6454	
		T1-2 6.3575	
		T1-7 1.8712	
		T1-8 3.6792	
		T2-1 1.7775	
		U2-1 2.1216	
		U3-2 5.1581	
		U3-3 0.4960	
		U4-1 4.1713	
		U4-2 3.4133	

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO				
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL	
S2	A.R. 1 TEMPRANALES	4 AÑOS	VIVIENDA	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO				
FIGURA DE PLANEAMIENTO			PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE DELIMITADA			COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			34.9117 Ha	
SUPERFICIE TOTAL			15.0585 Ha	
SUPERFICIE TOTAL			49.9702 Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO				
Uso global predominante			VIVIENDA LIBRE	
Uso prohibido			INDUSTRIAL	
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación			5.0404 Ha	
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)			0.5273 m²/m²	
Superficie edificable			184.090 m²-c	
VL			77.041 m²-c	
VPP>110 m²			66.272 m²-c	
VPP<110 m²			22.367 m²-c	
I			0 m²-c	
T			18.409 m²-c	
D			0 m²-c	
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)			41 viv/Ha	
Número de viviendas			1.427 viv	
VL			571 viv	
VPP>110 m²			576 viv	
VPP<110 m²			280 viv	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN				
Coeficientes de ponderación del área de reparto				
VL		VPP>110	I	T D
1.0000		0.4071	0.1954	0.5000 0.7500 0.3750
Aprovechamiento total homogeneizado				
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		122.196 m²-c VL		
Aprovechamiento tipo		15.0585 Ha		
OBSERVACIONES		0.2445 m² VL /m²-suelo		
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999			
2				
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.			
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.			
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.			
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.			
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General			

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO				
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL	
S1	A.R. 1 TEMPRANALES	4 AÑOS	VIVIENDA	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO				
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PLAN PARCIAL COMPENSACIÓN		
SUPERFICIE DELIMITADA DE SECTOR		8.0752 Ha		
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		3.4831 Ha		
SUPERFICIE TOTAL		11.5582 Ha		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO				
Uso global predominante		VIVIENDA LIBRE		
Uso prohibido		INDUSTRIAL		
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		1.1659 Ha		
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0.5273 m²/m²		
Superficie edificable		42 580 m²c		
		VL	17 820 m²c	
		VPP>110 m²	15 329 m²c	
		VPP<110 m²	5 174 m²c	
		I	0 m²c	
		T	4 258 m²c	
		D	0 m²c	
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)		41 viv/Ha		
Número de viviendas		330 viv		
		VL	132 viv	
		VPP>110 m²	133 viv	
		VPP<110 m²	65 viv	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN				
Coeficientes de ponderación del área de reparto				
VL		VPP>110	VPP<110	I T D
1.0000		0.4071	0.1954	0.5000 0.7500 0.3750
Aprovechamiento total homogeneizado				
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		28 264 m²c VL		
Aprovechamiento tipo		3.4831 Ha		
OBSERVACIONES		0.2445 m² VL /m²:suelo		
VÍAS PECUARIAS: Por el límite Sur del área de reparto pasa la vía pecuaria "Cordel de Matapifonera al Arroyo de la Vega" con un ancho legal de 37,61 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.				
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999			
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.			
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.			
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.			
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.			
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General			

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S1	A.R. 2 EL BAILE	8 AÑOS	VIVIENDA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN			PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DELIMITADA			COMPENSACIÓN
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			60.3622 Ha
SUPERFICIE TOTAL			26.0365 Ha
SUPERFICIE TOTAL			86.3986 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante			VIVIENDA LIBRE
Uso prohibido			INDUSTRIAL
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación			9.7518 Ha
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)			0.5273 m²/m²
Superficie edificable			318 290 m²c
total			VL
máxima por usos			VPP>110 m²
			VPP<110 m²
			I
			T
			D
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)			41 viv/Ha
Número de viviendas			2 466 viv
			VL
			VPP>110 m²
			VPP<110 m²
			483 viv
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
VL			
VPP>110			
VPP<110			
I			
T			
D			
Aprovechamiento total homogeneizado			
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización			
Aprovechamiento tipo			
OBSERVACIONES			
VÍAS PECUARIAS: El área de reparto está atravesada por la vía pecuaria "Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas" con una anchura legal de 37,61 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.			
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999		
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.		
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.		
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.		
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.		
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General		

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S3	A.R. 1 TEMPORALES	4 AÑOS	VIVIENDA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO			PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN			PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DELIMITADA			COMPENSACIÓN
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			37.5405 Ha
SUPERFICIE TOTAL			16.1923 Ha
SUPERFICIE TOTAL			53.7328 Ha
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante			VIVIENDA LIBRE
Uso prohibido			INDUSTRIAL
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación			5.4200 Ha
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)			0.5273 m²/m²
Superficie edificable			197 951 m²c
total			VL
máxima por usos			VPP>110 m²
			VPP<110 m²
			I
			T
			D
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)			41 viv/Ha
Número de viviendas			1 534 viv
			VL
			VPP>110 m²
			VPP<110 m²
			301 viv
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
VL			
VPP>110			
VPP<110			
I			
T			
D			
Aprovechamiento total homogeneizado			
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización			
Aprovechamiento tipo			
OBSERVACIONES			
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999		
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.		
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.		
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.		
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.		
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General		

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S1	A.R. 3 FRESNO NORTE	12 AÑOS	VIVIENDA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE DELIMITADA		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		20.3558 Ha	
SUPERFICIE TOTAL		8.8390 Ha	
SUPERFICIE TOTAL		29.1948 Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante		VIVIENDA LIBRE	
Uso prohibido		INDUSTRIAL	
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		0.0000 Ha	
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0.3000 m²/m²	
Superficie edificable		61.067 m²-c	
total máxima por usos		VL	61.067 m²c
		VPP>110 m²	0 m²-c
		VPP<110 m²	0 m²-c
		I	0 m²-c
		T	0 m²-c
		D	0
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)		15 viv/Ha	
Número de viviendas		305 viv	
		VL	305 viv
		VPP>110 m²	0 viv
		VPP<110 m²	0 viv
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
VL		I	T
VPP>110		VPP<110	D
1.0000		0.4071	0.1954
0.5000		0.7500	0.3750
61.067 m²-c		VL	
Aprovechamiento total homogeneizado			
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		8.8390 Ha	
Aprovechamiento tipo		0.2092 m² /m²-suelo	
OBSERVACIONES			
1	PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima lucrativa resultante de la ordenación mediante planeamiento parcial será de quinientos metros cuadrados de suelo.		
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90, una berna, duna o barrera de tierra, en el espacio B2 _{lv} de 7 metros de altura efectiva y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999		
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.		
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.		
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.		
6	El ámbito se encuentra en una área de protección arqueológica nivel C, siendo preceptivo la emisión de informe arqueológico.		
7	la programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General		

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S2	A.R. 2 EL BAILE	8 AÑOS	VIVIENDA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PLAN PARCIAL COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE DELIMITADA		29.2940 Ha	
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		12.6356 Ha	
SUPERFICIE TOTAL		41.9296 Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante		VIVIENDA LIBRE	
Uso prohibido		INDUSTRIAL	
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		4.7326 Ha	
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0.5273 m²/m²	
Superficie edificable		154 467 m²c	
total máxima por usos		VL	64 644 m²c
		VPP>110 m²	55 608 m²c
		VPP<110 m²	18 768 m²c
		I	0 m²c
		T	15 447 m²c
		D	0
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)		41 viv/Ha	
Número de viviendas		1 197 viv	
		VL	479 viv
		VPP>110 m²	484 viv
		VPP<110 m²	235 viv
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
		I	T
		VL	D
		VPP> 110	VPP<110
		1.0000	0.4071
		0.1954	0.5000
		0.7500	0.3750
Aprovechamiento total homogeneizado		107 533 m²c	
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		VL	
		12.6356 Ha	
Aprovechamiento tipo		0.2445 m²	
OBSERVACIONES		VL /m²:suelo	
1	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999		
2			
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.		
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.		
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.		
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.		
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General		

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S2	A.R.4 LA ESTANQUERA	DE 1 A 16 AÑOS	TERCIARIO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO			
SISTEMA DE ACTUACIÓN			
SUPERFICIE DELIMITADA			
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
SUPERFICIE TOTAL			
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante			
Uso prohibido			
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación			
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)			
Superficie edificable			
total			
máxima por usos			
VL			
VPP>110 m²			
VPP<110 m²			
I			
T			
D			
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)			
Número de viviendas			
VL			
VPP>110 m²			
VPP<110 m²			
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
VL			
VPP>110			
VPP<110			
Aprovechamiento total homogeneizado			
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización			
Aprovechamiento tipo			
OBSERVACIONES			
VÍAS PECUARIAS: Por el límite Sur del área de reparto pasa la vía pecuaria "Colada Camino del Monte" con un ancho legal de 10 metros. Simultáneamente a la figura de desarrollo se deberá formular la modificación de trazado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; las modificaciones no serán efectivas hasta que no estén aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.			
PROTECCIÓN ACÚSTICA: Transitoriamente, hasta que no sea cedida la N-1 al municipio por la ejecución de la nueva variante, se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90 y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999			
ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.			
INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.			
EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.			
Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.			
La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General			

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S1	A.R.4 LA ESTANQUERA	16 AÑOS	TERCIARIO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO			
SISTEMA DE ACTUACIÓN			
SUPERFICIE DELIMITADA			
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			
SUPERFICIE TOTAL			
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante			
Uso prohibido			
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación			
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)			
Superficie edificable			
total			
máxima por usos			
VL			
VPP>110 m²			
VPP<110 m²			
I			
T			
D			
Densidad de viviendas máxima sobre sector (con SGI)			
Número de viviendas			
VL			
VPP>110 m²			
VPP<110 m²			
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
VL			
VPP>110			
VPP<110			
Aprovechamiento total homogeneizado			
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización			
Aprovechamiento tipo			
OBSERVACIONES			
PROTECCIÓN ACÚSTICA: Se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de calzada silencioso mínimo RMV90, una berna, duna o barrera de tierra, en el espacio B2, y B23, de 7 metros de altura efectiva y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999			
ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.			
INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.			
EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.			
Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.			
La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General			

7

NORMAS DEL SUELO URBANO

7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

7.1.1 OBJETO

El objeto de esta Normativa es la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

7.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito es la totalidad del Suelo clasificado como Urbano en el Plan general en el plano de Clasificación.

También es de aplicación en cualquier clase de Suelo, aunque no sea Urbano, cuando su Normativa específica se refiera a las condiciones establecidas para el Suelo Urbano; o en el defecto de Norma sobre alguna determinación regulada por ésta de Suelo Urbano y que les fuera aplicable.

7.2 PARÁMETROS DELIMITADORES

7.2.1 PARCELA

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial independiente.

7.2.2 PARCELA MÍNIMA

La que sea susceptible, como unidad mínima en cada zona, de acogida de un uso.

7.2.3 SOLAR

Parcela de Suelo Urbano apta para la edificación y que reúne las características y requisitos que fijan las leyes urbanísticas.

Las parcelas que tengan consideración de Solar pero estén afectadas por expedientes de ordenación o gestión pendientes no podrán ser edificadas en tanto no se resuelvan éstos.

7.2.4 LINDEROS

Las líneas que marcan los límites de la parcela o del solar.

7.2.5 LINDERO DE FACHADA O FRONTAL

Limita la parcela o solar con vía o espacio públicos; si no existieran éstos, será la línea que adquiera el carácter de lado principal.

7.2.6 LINDERO MEDIANERO O MEDIANERÍA

Recibirán este nombre los demás lados que delimitan la parcela o solar y que no son frontales.

7.2.7 ALINEACIÓN

Línea establecida por el Planeamiento para delimitar la separación de los espacios público y privado, para separar usos o para referenciar la localización de la edificación.

7.2.7.1 ALINEACIÓN EXTERIOR

Línea establecida por el Planeamiento para establecer la separación entre la parcela y la vía o espacio público.

7.2.7.2 ALINEACIÓN INTERIOR

Línea que marca el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y la que no lo es.

7.2.8 RASANTE

Es la línea de intersección del plano vertical de fachada o de alineación y la vía o espacio público.

En el terreno natural, es la de su perfil sin haber experimentado ninguna transformación.

FICHA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
SECTOR SUP	ÁREA DE REPARTO	PROGRAMACIÓN	USO GLOBAL
S3	A.R.4 LA ESTANQUERA	16 AÑOS	TERCIARIO
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PLAN PARCIAL COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE DELIMITADA		38.8710 Ha	
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		5.2760 Ha	
SUPERFICIE TOTAL		44.1470 Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
Uso global predominante		INDUSTRIAL	
Uso prohibido		VIVIENDA	
Sistemas generales internos, incluidos en la delimitación		5.4717 Ha	
Intensidad de uso (edificabilidad sobre delimitación)		0.4726 m²/m²	
Superficie edificable	total máxima por usos	VL	183 704 m²-c
		VPP>110 m²	0 m²-c
		VPP<110 m²	0 m²-c
		I	91 852 m²-c
		T	73 482 m²-c
		D	18 370 m²-c
			0 viv/Ha
Densidad máxima	0 viv		
Número de viviendas	VL	0 viv	
	VPP>110 m²	0 viv	
	VPP<110 m²	0 viv	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN			
Coeficientes de ponderación del área de reparto			
VL	VPP>110	VPP<110	I T D
1.3333	0.5428	0.2605	0.6667 1.0000 0.5000
Aprovechamiento total homogeneizado		143 902 m²-c T	
Sistemas generales externos, adscritos para su obtención y urbanización		5.2760 Ha	
Aprovechamiento tipo		0.3260 m² T /m²suelo	
OBSERVACIONES			
1			
2	PROTECCIÓN ACÚSTICA: Transitoriamente, hasta que no sea codida la N-1 al municipio por la ejecución de la nueva variante, se deberán incorporar medidas correctoras encaminadas a: tratar los pavimentos para que la longitud de onda media de la rugosidad del pavimento sea superior a 10 m.m., reducir la velocidad a 60 km/h, conseguir un firme de catzada silencioso mínimo RW90, una berma, duna o barriera de tierra en el espacio U4,, L5 y B1, y obligar a niveles de aislamiento para los cerramientos acordes con el art. 13 del Decreto 78/1999		
3	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: Se deberá crear su propia entidad urbanística de conservación.		
4	INFRAESTRUCTURAS: la repercusión económica por metro cúbico de caudal medio para el abastecimiento y los metros cúbicos vertidos diarios, tienen el carácter de gasto de urbanización del área de reparto y su repercusión será proporcional al coste de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración según proyectos y convenios suscritos entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.		
5	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: se incluirá como gastos de urbanización la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales de comunicaciones y espacios libres incluidos y adscritos en el ámbito del área de reparto.		
6	Se deberá solicitar Informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento simultáneamente con la presentación del avance de Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento.		
7	La programación se refiere a la fecha máxima de presentación de los planes parciales en el Registro municipal para su tramitación a partir de la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva del Plan General		

7.2.9 SALIENTES
Los elementos que sobresalen de la fachada podrán volar fuera de la alineación exterior, interior o retranqueo las siguientes dimensiones:

BALCON (y BALCONADA común a varios huecos)	30 cm
MIRADOR (cuerpo cerrado acristalado en todo su perímetro y al menos en 2/3 de su altura)	60 cm
CORNISA Y ALERO (en cubierta inclinada o plana)	60 cm
CUERPOS CERRADOS	no se permiten

Los balcones, balconadas y miradores estarán a distancia mayor de 60 cm de los edificios colindantes.
(Se entienden como terrazas las partes de suelo abiertas al menos por uno de sus lados que no vuelan sobre la alineación, sino que su fondo queda retranqueado de ésta).

7.3 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS
7.3.1 EDIFICABILIDAD
Configuración del contenido del derecho a edificar expresado en metros edificables por cada metro de suelo.

UNIDADES DE MEDICIÓN DE EDIFICABILIDAD m³/m².

7.3.2 CLASES DE EDIFICABILIDAD
7.3.2.1 EDIFICABILIDAD BRUTA
Cuando se aplica sobre el total del polígono o Unidad de Ejecución, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.
En las parcelas que sin mediar expropiación deban ceder parte de su terreno para ajustarse a una nueva alineación, el coeficiente de edificabilidad zonal se aplicará sobre la superficie original de parcela, concentrándose esa superficie edificable sobre el solar resultante tras la cesión.

7.3.2.2 EDIFICABILIDAD NETA
Cuando se aplica sobre solar o parcela, una vez que se han deducido los viales y suelos de cesión obligatoria.

A efectos de determinar la superficie edificable correspondiente a un solar en el que se determina una nueva alineación modificando la superficie de la parcela original, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la parcela original si la cesión al dominio público es gratuita, concentrándose la superficie edificable resultante sobre el solar.

7.3.3 SUPERFICIE EDIFICABLE
Edificabilidad por superficie de terreno, expresado en m².

A los efectos de medición de la superficie edificable computará la totalidad de las superficies construidas en cada planta con uso posible excepto las superficies que a continuación se enumeran:

A garajes en sótano o semisótano, y sus accesos en planta baja.
B garajes en planta baja cuando se justifique la imposibilidad de localización en otras plantas.
C trasteros y sus accesos, situados en sótano, semisótano y bajo cubierta, siempre que estén vinculados jurídicamente a la vivienda, sea uno por vivienda y con superficie útil máxima por trastero de 6 m².
D terrazas y galerías abiertas, cuando se produzcan íntegramente tras la alineación y su fondo sea superior a 2 m, sólo computarán al 50%.
E tendedores, hasta un máximo de 3m² por vivienda; hasta 5 m² si la vivienda tiene instalación de aire acondicionado.
F zonas de actividades comunitarias en promociones de más de 25 viviendas, con un máximo del 2% de la superficie edificable residencial, siempre que no superen los 200 m² y queden vinculados registralmente a la vivienda.

G huecos en planta mayores de 2 m² con lado mínimo de 1,5 m
H los huecos de los ascensores, montacargas, montacoches y plataformas elevadoras.
I locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, basuras, cuarto de contadores de agua y luz y otros análogos.
J el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades energéticas para calefacción estén satisfechas plenamente mediante energía solar (ya sean usos de vivienda, industriales, terciarios o dotacionales) o, si no fuera plenamente, en la proporción correspondiente.
Si desapareciesen las instalaciones que han propiciado el aumento de superficie conllevaría el pago a valor de repercusión del polígono catastral de ese aumento de superficie edificable.
K el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades eléctricas estuvieran resueltas plenamente mediante cogeneración a partir de gas natural, y el 10% si fuera a partir de fuentes energéticas alternativas, no fósiles, como biomasa, paneles fotovoltaicos, etc. (ya sean usos de vivienda, industriales, terciarios o dotacionales) o, si no fuera plenamente, en la proporción correspondiente.
Si desapareciesen las instalaciones que han propiciado el aumento de superficie conllevaría el pago a valor de repercusión del polígono catastral de ese aumento de superficie edificable.
L Plantas bajas diáfnas, carpas, elementos móviles no permanentes y porches al 50%.

7.3.4 SUPERFICIE ÚTIL
Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.
Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda (fijos o móviles), por los elementos estructurales y/o conductos con sección horizontal superior a 100 cm²; también queda excluida la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

7.3.5 SÓLIDO CAPAZ
Es el volumen que deberá contener la superficie edificable.

7.3.6 PLANTAS BAJO RASANTE
7.3.6.1 SÓTANO
Es la parte de planta cuya cara inferior del forjado del techo no supera los 50 cm. de altura por encima de la rasante oficial.
En todo caso, es sótano la parte de planta bajo rasante cuyo pavimento se encuentre a más de 2,5 m bajo la rasante oficial.
No hay límite de número de plantas.

7.3.6.2 SEMISÓTANO
Es la parte de planta que teniendo su suelo a distancia mayor de 1 m. bajo la rasante oficial, tiene la cara inferior del forjado del techo a una distancia mayor de 50 cm. sobre la rasante oficial.
La cota del suelo de semisótano (cara superior del forjado o solera) no podrá estar a una distancia mayor de 2,5 m. bajo la rasante oficial.
Si la cota del techo de semisótano (cara inferior del forjado de techo) estuviera a una distancia mayor de 1,5 m. sobre la rasante oficial, computa como planta a efectos de altura, excepto en calles con pendiente >8% en las condiciones del punto 7.3.7.

7.3.7 PLANTA BAJA
Es la parte de planta que tiene la cara inferior del forjado de suelo o solera a distancia < 1 m. por debajo de la rasante oficial, o a distancia menor de 1,5m por encima de la rasante oficial.

Dada la topografía del municipio, se admitirá que la planta baja esté parcialmente situada a una distancia mayor de 150 cm sobre la rasante en calles con pendiente superior al 8% cuando la altura sobre rasante sea inferior al resultado de multiplicar la pendiente de la acera por la longitud de la fachada sobre rasante, con un máximo de 2,00 m sobre la rasante.

7.3.8 ENTREPLANTA
Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Sólo se admite cuando tenga una altura libre por encima y por debajo superior a 250 centímetros y, por tanto, computará como superficie edificada y como planta. No computará como planta en edificios de uso Industrial siempre y cuando no ocupe más del 50% de la planta, computando como superficie edificable.

7.3.9 BAJO CUBIERTA
Es la parte de planta que tiene la cara inferior del forjado de suelo coincidente con la cornisa y el forjado de techo no sobresale respecto a un plano con una pendiente máxima de 30º trazado por la línea que forman el borde superior del forjado o de los aleros permitidos.

7.3.10 MEDICIÓN DE ALTURAS
Todas las mediciones de alturas, sobre rasante o de edificación, se harán en la vertical de cada punto.

7.3.11 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN METROS
Distancia vertical medida desde la cota de suelo de planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

7.3.12 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PLANTAS
Altura del edificio en número de plantas incluida la baja.

7.3.13 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN
No hay límite de altura para el establecimiento de elementos permitidos en cubierta que no computan. (Deberán observarse las condiciones reguladas por esta Ordenanza), siempre y cuando quede justificada su altura.
Se admiten, con carácter general, las siguientes construcciones:
Pérgolas.
Estructuras complementarias para albergar los usos permitidos en cubierta.
Cajas de escaleras.
Cajas de ascensores y máquinas.
Chimeneas.
Elementos ornamentales, remates.
Depósitos.
Instalaciones de toda índole.
Artefactos de captación solar y edifica.
Espacios vivideros Bajo Cubierta cuando así lo explice la normativa zonal; en ellos, los huecos para iluminación se producirán en el plano de la cubierta o paralelo a él, separado un máximo de 0,20 m.

7.3.13.1 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE USOS EN CUBIERTA
El peto de protección de cubiertas practicables podrá resolverse con elementos diáfanos que impidan el paso de objetos de Ø≥ 12 cm.

Si el peto de protección se resolviera con materiales opacos, la altura máxima contada a partir de la cara superior del pavimento será de 125 cm., de cerramiento opaco, pudiéndose continuar con elementos diáfanos por encima de él.

Las cubiertas planas con uso podrán cerrarse perimetralmente y sin limitación de altura, a efectos de seguridad, con materiales diáfanos (celosías) y nunca con materiales masivos (opacos, traslúcidos o transparentes) por encima del peto de protección. Este cerramiento podrá completarse con elementos de cubierta. También podrá cubrirse el espacio de cubierta con algún elemento, sin instalar la celosía perimetral.

7.3.14 MECANISMO DE CORRECCIÓN PUNTUAL DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN
En la Zona de Ordenación número 2, para los solares en que se pudieran edificar 2 plantas pero estuvieran ubicados junto a edificios con más de 3 plantas, podrá autorizarse la construcción de 3 plantas si no existe incremento de edificabilidad, siempre que se estime conveniente para la configuración de la calle y haya sido justificado por la propuesta en ese sentido.

7.3.15 ALTURA DE EDIFICIO DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHURA
Cada fachada con su altura hasta la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de ambas fachadas.

7.3.16 ALTURA DE EDIFICIO EN ESQUINA DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHO
El diedro de la esquina podrá tener la altura correspondiente a la calle más ancha en una longitud de 10 m.
La línea trazada por dicho punto perpendicularmente a la alineación determina el límite entre zonas de distinta altura.
Si se produjeran las circunstancias del apartado 7.3.14 será prioritaria la aplicación del citado artículo sobre el 7.3.15 y 7.3.16.

7.3.17 ALTURA DE EDIFICIOS DANDO A PLAZAS
La altura será igual en toda la plaza.
Los edificios tendrán la altura correspondiente a la calle más ancha en sus fachadas a la plaza y en los diez primeros metros de las fachadas a las calles que a ella accedan. Se aplicarán a continuación los apartados anteriores.

7.3.18 MEDICIÓN DEL ANCHO DE CALLE, A EFECTOS DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO
Se hará perpendicularmente a la alineación en cada punto.

7.3.19 ALTURA EN FUNCIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PROTEGIDA
Si el Ayuntamiento redacta Catálogos o determina protecciones específicas sobre alguna edificación, los nuevos edificios colindantes vendrían obligados a respetar, de acuerdo con las normas que se establecieran, las líneas de imposta, cornisa y coronación.

7.3.20 ALTURA DE PATIOS
Se medirá desde el nivel de pavimento de los locales más bajos que abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Si éste no estuviera consolidado, se tomará la mayor altura de la edificación que permitiera la Zona de Ordenación.

7.3.21 ALTURA DE PISO
Distancia vertical medida entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas. Tendrá un mínimo de 2,75 m.

7.3.22 ALTURA LIBRE

Distancia vertical medida entre pavimento terminado de una planta y la cara inferior de techo de la misma planta.
Tendrá un mínimo de 2,50 m en piezas habitables, que se podrá reducir a 220 cm en piezas no habitables (baños, cocinas, tendedores, trasteros, almacenes, instalaciones, etc.)

7.4 PARÁMETROS OCUPACIONALES

7.4.1 SUPERFICIE OCUPABLE

Superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio.
Queda condicionada por los elementos que definen la posición de la edificación y las determinaciones de espacios libres obligatorios que afectan a cada uso.

7.4.2 SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

7.4.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA

La que está exenta, en el interior de una parcela, retranqueada de las alineaciones exteriores y de otros linderos.

7.4.2.2 EDIFICACIÓN NO AISLADA

La que no es exenta por construirse adosada a uno o más linderos laterales: Agrupada, Entre medianerías.

7.4.2.3 RETRANQUEO

Distancia mínima a la que puede situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos. Se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.
Las fachadas de la edificación no podrán retranquearse de la alineación exterior excepto cuando así lo autorice la normativa zonal.

7.4.3 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Las limitaciones de ocupación en porcentaje, retranqueos, etc. que se establecen en cada Zona de Ordenación para la edificación sobre rasante, vinculan también a la que se realice bajo rasante y al conjunto de ambas.

7.4.4 APERTURA DE HUECOS EN PROXIMIDAD A LINDEROS

Para abrir huecos en paramentos frente a linderos se cumplirán las condiciones de patio, considerando el lindero como paramento ciego.

7.5 PARÁMETROS Y CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES

7.5.1 PARÁMETROS INFRAESTRUCTURALES URBANÍSTICOS

7.5.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objetivo de estas Normas es su aplicación a los Proyectos de Urbanización y de Obras que se formulen para la ejecución de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, o para el desarrollo directo de obras de urbanización de Sistemas Generales y locales, o que vayan a ser cedidas al dominio público, ya sean de iniciativa pública o privada, tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable, Programado o No Programado, incluso en el Suelo No Urbanizable.

Serán de aplicación en el espacio exterior urbano en los equipamientos, zonas verdes, espacios libres y en la red viaria, con independencia de la clase de Suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.
Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la Normativa Urbanística. En el espacio exterior público se deberá garantizar, por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamiento.

7.5.1.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

7.5.1.2.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de Planeamiento que se redactan en desarrollo del presente Plan General.

En caso de no especificarse, los valores típicos de sección de las nuevas vías serán los que se señalan en la siguiente tabla:

TIPO DE LA VIA	Pendiente % (máx)	ANCHO m (mín)	A m	P m	C m	M m	total
ACERAS		1,5	1,5	-	-	-	x 1
PEATONALES EXCLUSIVAS	8	5,0	5,0	-	-	-	x 1
URBANAS DE ACCESO RODADO	12	17,0	2,5	2,5	3,5	-	x 2
PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10	25,0	2,5	2,5	7,0	1,0	x 2
DE RONDA Y ACCESOS URBANOS	8		2,5	2,5	7,0	5,0	x 2

A = acera; P = aparcamiento; C = calzado; M = mediana.

ROTONDAS (CALZADA)

TIPO DE LA VIA	RADIO INTERIOR m	RADIO EXTERIOR m
URBANAS DE ACCESO RODADO	15	25
PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	25	35
DE RONDA Y ACCESOS URBANOS	35	45

Las previsiones anteriores podrán ser alteradas siempre que tal modificación se deba a razones debidamente justificadas.

7.5.1.2.2 MATERIALES Y TRATAMIENTOS

SENDAS PARA PEATONES.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continúa en toda su longitud y sin desnives, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepare este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente -por caz central o laterales- o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Suelo antideslizante.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria.

CALLES DE COEXISTENCIA.

Se tratan a distinto nivel el área de circulación del vehículo y el reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones, preferiblemente a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y las características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción entre color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,50 m. Cuando en áreas consolidadas la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,50 m. en el 60% de su longitud, ambos planos de transitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos o mojoneros para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles, en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación, se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o grava-cemento, pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcornoques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

7.5.1.2.3 VADOS PERMANENTES

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de transitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rampa en el aparcamiento para ascenso hasta la acera y, si aquél no existiera, mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

La sección del firme se modificará para adaptarla al tránsito de vehículos.

7.5.1.2.4 CANALIZACIONES

Las canalizaciones de infraestructuras se situarán discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público.

7.5.1.2.5 ALUMBRADO

El alumbrado público podrá ser de báculo o columna vertical colocado sobre la acera.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial. Cuando el ancho de aceras lo permita, se instalarán los báculos o columnas a una distancia máxima de 50 cm del bordillo delimitador de acera y calzada.

Las luminarias serán cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación.

7.5.1.2.6 ALCORQUES

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro interior de 50 cms. en aceras de hasta 2,50 metros y de 80 cms. en aceras mayores de 2,50 metros, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 3,50 m. y 9,00 m. dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en todo su perímetro con bordillos o elementos pétreos o prefabricados. Asimismo se instalará la correspondiente red de riego para el arbolado de alineación y se justificarán las especies a plantar en función de su exposición, porte, distancia a fachada, etc. En todos los casos los árboles dispondrán de tutor que asegure su estabilidad y arraigo.

7.5.1.2.7 OTRAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se produzcan soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación; deben preverse estacionamientos para vehículos de discapacitados, pesados y de transporte público.

Los pavimentos de calzada serán de aglomerado asfáltico en caliente, en calles con pendiente elevada; en otros casos podrán acabarse con hormigón acabado rugoso justificándolo adecuadamente, con una resistencia característica mínima de 175 kg/cm² y juntas transversales selladas cada 8 m máximo.

Los firmes se dimensionarán de acuerdo con la Instrucción de carreteras del MOPTMA, y su control de calidad en la ejecución con el PG3 ó PG4.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado con doble recubrimiento silíceo o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En las calzadas para tráfico rodado se adoptará una pendiente longitudinal mínima de 4 por mil. Además se le darán las pendientes transversales precisas para el desagüe de las aguas pluviales de forma que no se produzcan encharcamientos en las superficie del pavimento.

7.5.1.3 RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

7.5.1.3.1 CARRETERAS

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Legislación Autonómica sectorial correspondiente, que definen una zona de dominio público de 3 m. de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, aumentando a 8 m en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 m y hasta 25 m en el segundo en ambos márgenes, medidos desde la misma arista. Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 m de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 m.

7.5.1.3.2 CAMINOS

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 4 m. medidos desde el eje del mismo.

7.5.1.4 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público. En cualquier caso, se entenderá la existencia de un vial peatonal en el perímetro del espacio libre a efectos de establecer servidumbres de luces y vistas.

7.5.1.4.1 TOPOGRAFÍA

Se mantendrán, siempre que se pueda, sin alteraciones sustanciales, las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

7.5.1.4.2 MATERIALES Y TEXTURAS

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

7.5.1.4.3 ARBOLADO

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, Zonas de Ordenación natural o ajardinamiento. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. La superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m. El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas o de bajo mantenimiento. En todos los casos, los árboles dispondrán de tutor que asegure su estabilidad y arraigo. El estudio se completará con la previsión del mantenimiento; conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad. Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

7.5.1.4.4 RIEGO

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. Salvo justificación especial se adoptará el sistema de riego por goteo.

7.5.1.4.5 ACCESIBILIDAD

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

7.5.1.5 ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo no ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano. Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios según la normativa estatal y autonómica de protección contra incendios y la que se pueda establecer mediante ordenanza específica. En la zona de los espacios libres que se destine a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

7.5.1.6 INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen. Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminación que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

	LUMINANCIA MEDIA (LUX)	UNIFORMIDAD MEDIA	LÁMPARA RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	25/30	0,40-0,45	V.S.A.P.
CALLES LOCALES	20/25	0,30-0,40	V.S.A.P.
PEATONALES Y Z. VERDES	5/7	0,15 - 0,20	V.M.C.C.

Se admitirán, para el control del deslumbramiento, luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, se integrará en la edificación alejada o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no sea posible, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectados a tierra mediante pica individual y red equipotencial corrida.

7.5.1.7 INFRAESTRUCTURA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes correspondientes.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará obligatoriamente de modo subterráneo bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público, mientras que en el Suelo No Urbanizable cumplirá lo dispuesto en la legislación que le sea de aplicación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea resolviendo su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

Alternativamente, la ubicación en zonas públicas de los centros de transformación siempre será en subterráneo, sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en concesión administrativa de uso del subsuelo, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

7.5.1.8 INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor de las Actuaciones Urbanísticas derivadas de la Revisión del Plan General; todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del órgano competente por razón de la materia, el Canal de Isabel II. A tal efecto, se estará a lo dispuesto en las "Normas para Abastecimiento de Agua del CYII" en cuanto a dotaciones, coeficientes punta y de red, diseño, cálculo y condiciones constructivas.

Así mismo, todas las Actuaciones Urbanísticas estarán a lo acordado en el Convenio de Suministro de Agua desde la aducción comarcal del Canal Alto, suscrito por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y el Canal de Isabel II.

En cualquier caso, los promotores de las Actuaciones Urbanísticas deberán garantizar el enlace a la red pública.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Se considerarán aptas las aguas que reúnan las condiciones generales de potabilidad química y bacteriológica expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo. Si no existe garantía suficiente se dispondrá de una instalación automática de depuración hasta que sea posible el enlace a la red del CYII.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán, preferentemente, tuberías de fundición dúctil o polietileno. Cualquiera que sea la tubería a utilizar, estará homologada por organismo competente.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³; se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos.

7.5.1.9 INFRAESTRUCTURAS DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA, DE RIEGO, DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las condiciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según Normas de la Compañía Suministradora.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse, entre otros, la fundición dúctil o gris, el acero, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad.

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/s como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/s como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las Unidades de Ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable, que fijará así mismo la máxima distancia entre dos consecutivos, medida sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para la extinción de incendios.

7.5.1.10 INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO.

En tramos separativos, cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados; la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbentes de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m. de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 10:1 (diez partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/s, pudiendo admitirse hasta 6 m/s en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/s a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos; caso de ser inferior, será exigible la

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

7.5.1.12.2 RELLENO DE ZANJAS Y COMPACTACIONES

Se hará de acuerdo con el pliego de condiciones de la Dirección General de Carreteras (PG3 ó PG4). En casos precisos se recurrirá a rellenar con grava-cemento para garantizar que no se formen baches.

Encima de cada tubo (entre 15 y 35 cm. de distancia se colocará una cinta de señalización con los siguientes colores: roja para las líneas eléctricas, verde para la red de agua potable, amarillo para la red de alcantarillado y azul para las redes de telecomunicaciones. Estos colores podrán ser modificados por acuerdo municipal.

7.5.1.12.3 COMPROBACIÓN DE CALIDAD

Los ensayos de laboratorio y demás gastos precisos para la comprobación de la calidad de las obras de urbanización serán a cargo del promotor, debiendo incluir en los proyectos un anejo con el Plan de Control de Calidad específico para la obra que se pretende realizar en el que se indiquen, describan y valoren los diferentes ensayos y controles, así como el Estudio Geotécnico que fuera preciso.

Terminada la obra se justificará documentalmente ante el Ayuntamiento la realización de dichos ensayos.

7.5.2 PARÁMETROS INFRAESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS

7.5.2.1 INSTALACIONES DE FONTANERÍA

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso y la red de distribución hasta los puntos de consumo de agua.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis y garantía de su suministro autorizado por la Administración Competente.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones legales para las instalaciones interiores de suministro de agua.

Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento, en base a las dotaciones de agua fría y caliente, exigidas en las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.1.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- que la velocidad del agua en la instalación sea $< 1,5$ m/s y la estanqueidad doble a la prevista y no inferior a 15 kg/cm^2 y no expuesta a las heladas
- la continuidad del servicio, mediante las instalaciones necesarias que aseguren el mantenimiento de lo exigido como dotación en las Normas Técnicas de Diseño
- la presión de servicio por medio de un grupo de presión a partir de dos alturas, excepto en viviendas unifamiliares o cuando se garantice por la empresa que no es inferior a 10 m.c.d.a. Válvulas reductoras de presión, cuando ésta exceda de 35 m.c.d.a., considerándose el punto más desfavorable en cada caso
- la mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario
- la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo o vaciado de la red
- la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo

disposición de cámaras de descarga o de limpieza en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Las juntas serán del tipo señalado.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 m. Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal: el convenio suscrito por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes junto con el de Alcobendas con la Consejería de Medio Ambiente y el CYII -como responsables de la calidad de la depuración en la Comunidad de Madrid y de la gestión de las instalaciones- ha permitido la formulación del Plan de Saneamiento y Depuración Integral de ambos municipios, en ejecución. A esta red de colectores emisarios, verterán -ineludiblemente- la totalidad de las Actuaciones Urbanísticas en ejecución, programadas y No programadas, incluso las ahora no previstas: se establece como condición normativa para toda Actuación Urbanística en el municipio el vertido de sus efluentes en la red municipal, con las condiciones establecidas en Convenio suscrito.

Esta red es tan extensa al Oeste del Jarama que incluso en Suelo No Urbanizable, sean instalaciones existentes o nuevas, se establece la obligatoriedad del vertido a la red pública; en la vertiente Este del río Jarama deberá estudiarse la conexión de los efluentes a la nueva red de Aligete. Si en algún caso no fuera posible la conexión en Suelo No Urbanizable, el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

7.5.1.11 INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

Se prevén conducciones y arquetas capaces de albergar las infraestructuras de telecomunicaciones: Telefonía Básica (TB), Red Digital de Servicios Integrados (RDSI) y Telecomunicaciones por Cable (TLCA) para dar servicio a las futuras edificaciones de acuerdo con la legislación vigente. La instalación de estos conductos será obligatoria en todos los sectores Urbanizables y Unidades de Actuación del Suelo Urbano del municipio. Las antenas de telefonía móvil necesitarán aportar proyecto técnico que comprenda tanto aspectos propios de la instalación, como estructurales y constructivos, como la ordenanza de desarrollo que apruebe el Ayuntamiento.

7.5.1.12 OTRAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN

7.5.1.12.1 VEGETACIÓN

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

- la previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso
- la disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado
- la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores, cuando exista
- la disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente y en edificios con producción de agua caliente centralizada, contadores de agua caliente individual y llave de corte accesible desde el exterior de las viviendas
- la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente
- la instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero
- el aislamiento térmico de las canalizaciones de agua, exceptuando las de incendios
- el trazado de las conducciones de agua fría, de modo que no queden afectadas por el área de influencia de los focos de calor y que en los paramentos verticales discurra por debajo de las canalizaciones paralelas de agua caliente con una separación mayor o igual de 4 cm.
- la separación de protección entre las canalizaciones paralelas de fontanería y cualquier conducción o cuadro eléctricos, de modo que sea mayor o igual de 30 cm.
- la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos
- la protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

7.5.2.2 INSTALACIONES DE SANEAMIENTO

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.2.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de saneamiento, se resolverá:

- la red horizontal de desagüe, en viviendas y zonas comunes del edificio con pendientes > 1,5%
- el desagüe de lavabos, bidés, baños y duchas con sifones individuales o botes sifónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes
- el desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo a través de sifones individuales registrables, antes de su acometida a las bajantes
- la disposición de rebosadero en los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos
- el desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual a 1 m
- la provisión de rejilla desmontable y cierre hidráulico en los sumideros
- la ventilación de las bajantes por su extremo superior, para evitar succiones
- los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida
- la instalación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado
- la disposición de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento u otras que contengan fangos o grasas
- la posibilidad de dilatación libre en las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos
- la protección de los materiales empleados de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y de las aguas sucias

7.5.2.2.2 DESAGÜES DE PLUVIALES

Las aguas pluviales no se verterán nunca directamente a la calle, sino que se conducirán uniformemente con el saneamiento general, o por separado, con canalización diseñada de acuerdo con la Norma Técnica, hasta el alcantarillado urbano.

7.5.2.3 INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos domésticos, calefacción, ascensores y otros usos, de acuerdo con las condiciones de dotación de las Normas Técnicas de Diseño.

Las instalaciones en los edificios cumplirán las disposiciones legales.

7.5.2.3.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de la instalación eléctrica, se resolverá:

- una tensión nominal de servicio de 220 v
- la posibilidad de que los circuitos de alumbrado admitan una simultaneidad de uso del 66% en las viviendas y del 100% en las zonas comunes
- las tomas de corriente se diseñarán conforme a la normativa sectorial exigible
- la canalización de los circuitos bajo tubo, con posibilidad de registro, para facilitar el tendido y reparación de las líneas
- la situación de los contadores en la acometida a la red general de distribución, de forma que facilite su lectura
- la instalación de un dispositivo de protección al comienzo de cada circuito
- que las instalaciones especiales como ascensores, grupos de presión, etc. tengan acometida propia, contador y dispositivo de protección
- la protección, con toma de tierra, de las tomas de corriente y puntos de luz
- la instalación de los interruptores y tomas de corriente y puntos de luz de los cuartos de aseo cumplirán la normativa sectorial
- la separación de protección entre cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas y/o cruzadas de otras instalaciones cumplirán las normativas sectoriales
- que el tiempo de duración del alumbrado automático en las zonas comunes del portal, escaleras y el acceso a las viviendas, permita realizar el recorrido hasta el portal desde la vivienda más alejada, considerándose como mínimo un tiempo de 20 segundos para recorrer un tramo de escalera de 16 peldaños.

7.5.2.4 INSTALACIONES DE PUESTA A TIERRA

Será obligatoria dicha instalación en toda nueva construcción, afectando a instalaciones y estructura, con las condiciones de diseño de la Norma Técnica.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

7.5.2.4.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de las instalaciones de puesta a tierra se resolverá:

- la línea de puesta a tierra sin utilizar para ella otras conducciones no previstas para este fin.
- una tensión de contacto inferior a 24 V en cualquier masa del edificio.
- una resistencia menor de 20 ohmios, desde el punto más alejado de la instalación.
- la conexión a la línea principal de bajada a tierra de las líneas de protección de las viviendas, de las antenas, de los pararrayos y de las grandes masas metálicas del edificio.
- la conexión a la conducción enterrada mediante arqueta registrable.

7.5.2.5 INSTALACIONES DE COMUNICACIONES

Comprende las instalaciones de:

- a) Radio y Televisión
- b) Telefonía y Telecomunicaciones por Cable

c) Interfonía

d) Recepción de Correspondencia.

Cumplirán la normativa sectorial aplicable.

7.5.2.5.1 RADIO, TELEVISIÓN, TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIÓN POR CABLE

En viviendas habrá para cada dos piezas habitables o fracción un registro para telefonía (TB+RDSI), otra para radio-televisión y otra para comunicación por cable, con un mínimo de dos registros por vivienda. En locales, un registro por local.

En ningún caso podrán instalarse antenas fuera de la alineación exterior o interior.

7.5.2.5.2 INTERFONÍA

Será obligatoria la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el acceso al edificio a cada local o vivienda.

7.5.2.5.3 BUZONES

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

7.5.2.6 INSTALACIONES DE PARARRAYOS

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

7.5.2.6.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de pararrayos, se resolverá:

- la protección de los edificios cuando la experiencia local lo aconseje
- la longitud del mástil de modo que esté comprendida entre 2 y 4 m.
- la situación del mástil sobre un soporte resistente no metálico en la parte más alta del edificio
- el tendido de la red conductora, formada por cable desnudo, que quede por el exterior de las fachadas o patios y de forma que no sea directamente accesible desde las ventanas o terrazas de las viviendas y protegido en su base con un tubo resistente hasta una altura de 2 m a partir del suelo
- el tendido de la red sobre las cubiertas, de modo que discurra por los caballetes y limatesas, evitando las limahoyas
- la disposición de una arqueta de conexión a la toma de tierra y que quede asegurada una resistencia menor de 10 ohmios.

7.5.2.7 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO

Toda edificación que cuente con espacios destinados a la permanencia continuada de personas deberá contar con instalación de calefacción de cualquier tipo.

Deberá considerarse, prioritariamente, la adecuación del sistema elegido con el necesario ahorro energético entre instalaciones alternativas posibles.

En viviendas y terciario será obligatorio prever la localización del aire acondicionado (lugar del equipo exterior y pasatubos). Adicionalmente, se recomienda la ejecución de, al menos, la preinstalación.

La instalación de calefacción quedará definida por la potencia calorífica necesaria para calentar los locales calefactados según Normativa Técnica Sectorial.

Las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, teniendo en cuenta las condiciones higrótérmicas exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y los coeficientes de transmisión térmica de los cerramientos /carpintería / cubiertas, serán como máximo de 1,30 / 5 / 1,30 Kcal/h.m²OC, respectivamente.

Para la justificación de las características técnicas se exigirá que en el cálculo de las pérdidas globales de calor del edificio no se superen las permitidas según la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

7.5.2.7.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de la instalación de calefacción, se resolverá:

- la regulación manual y/o automática de los focos de calor.
- el fácil registro, limpieza y mantenimiento de los generadores de calor.
- la regulación automática, por temperatura, de la instalación o de los focos de calor cuando éstos sean autónomos.
- la estanqueidad de las canalizaciones de la instalación.
- la posibilidad de vaciado, purgado de aire y expansión del agua en las calefacciones por agua caliente.
- la posibilidad de libre dilatación de las canalizaciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.
- la calorificación de las canalizaciones cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
- la separación de protección entre las canalizaciones paralelas de calefacción por agua caliente y cualquier conducción o cuadro eléctrico, conforme a Normativa Técnica Sectorial.
- la protección de los materiales de la instalación de calefacción de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua caliente.
- será obligatoria la instalación de termostatos de ambiente en las instalaciones individuales.
- en ningún caso los equipos de acondicionamiento podrán sobresalir de la alineación exterior.

7.5.2.8 INSTALACIONES DE GAS

La instalación de gas quedará definida por la capacidad de suministro en base a las demandas de gas para cocinas, agua caliente y calefacción, según las dotaciones indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.8.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá según Normativa Técnica Sectorial aplicable:

- la estanqueidad de la red y su apariencia en todos sus tramos, no estando expuesta a choques ni deterioros
- la libre dilatación de las canalizaciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos
- la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso situadas al menos en cada aparato de consumo, en cada contador y al principio de cada derivación
- la situación de los aparatos de consumo de modo que sean fácilmente registrables y desmontables
- la separación de protección entre las canalizaciones de gas y cualquier conducción
- la situación de los calentadores
- la evacuación de agua condensada en las conducciones de gases húmedos
- la protección de los materiales de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del gas utilizado.

7.5.2.9 INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de combustión.

7.5.2.9.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

Las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación resolverán según Normativa Técnica Sectorial aplicable, las siguientes condiciones:

- conductos necesarios según tipo de aparatos y combustibles
- que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustibles o casas
- el remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración, teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno

- la acometida, desde el aparato hasta la canalización de evacuación
- la estanqueidad de los conductos
- la separación de protección entre el conducto de evacuación y las canalizaciones paralelas y cruces de otras instalaciones
- el aislamiento térmico de los conductos
- la protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.
- El punto de salida de humos deberá sobrepasar en un metro la altura del edificio propio o colindante en un radio de 15 metros.

7.5.2.10 INSTALACIONES DE DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

La instalación de depósitos de combustibles quedará definida por las necesidades de consumo de combustible y la autonomía fijada por las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.10.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de la instalación, se resolverán, según Normativa Técnica Sectorial aplicable, tanto los aspectos de seguridad en caso de incendio como de cálculo y condiciones de los elementos.

Capacidad mínima de 5.000 litros en instalaciones centralizadas de combustibles líquidos y la correspondiente a 15 días para gases licuados.

La protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental, del tipo de combustible y de otros materiales no compatibles.

7.5.2.11 INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE BASURAS

Todo edificio de carácter colectivo -de uso residencial, económico o dotacional- contará con un local de basuras o, si se trata de un sistema neumático, la justificación de no tenerlo.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño y de almacenamiento del servicio de recogida.

7.5.2.11.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En la solución de los elementos constructivos que compongan la instalación, se resolverá:

- las dimensiones del cuarto de basuras, para almacenamiento de cubos con capacidad ≤ 110 litros por unidad
- estará ventilado mediante ventilación natural, conducida o mecánica
- la protección contra el fuego del local de almacenamiento según Normativa Técnica Sectorial aplicable
- la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero.
- los paramentos serán adecuados para local húmedo
- en las instalaciones con conducto de vertido, la estanqueidad de las compuertas en las acometidas a los conductos, con una luz mínima del hueco de 35 cm y la terminación en tolvá, con cierre hermético, para su vaciado
- el aislamiento acústico del conducto
- la ventilación de los conductos de vertido por su extremo superior
- la incombustibilidad, impermeabilidad e imputrescibilidad de los conductos
- que sus paramentos sean lisos, con ángulos redondeados, verticales, rectos y sin codos
- se prohíbe la instalación de trituradores de basura con vertido a la red de saneamiento.

7.5.2.12 INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación

de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido, por el INCE o laboratorio homologado. Decreto 2215/1974 de 20 de julio, B.O.E. 1974-08-07).

7.5.2.12.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- En las cocinas:
 - A. Un sistema de ventilación por conducto que podrá ser de tipo shunt, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases.
 - B. Un sistema individual para ventilación mecánica forzada al que se le podrá conectar las campanas extractoras de las cocinas.
 - C. Orificio de entrada de aire de ventilación a ras de suelo conectado con el exterior o patio de superficie mayor de 60 cm².
 - D. Entrada de aire para combustión en aparatos de gas según Normativa Técnica de gas aplicable.
- En los cuartos de basura:
 - un sistema de ventilación por conducto, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.
- En los cuartos de calderas:
 - un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.
- En garajes bajo rasante y con superficie mayor de 40 m²:
 - ventilación mecánica que suministre 5 l/m² y 7 renovaciones hora, además de una mínima de seguridad por tiro natural.
- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto se resolverá el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- Que la sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar sea de 200 cm².
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

7.5.2.13 INSTALACIONES DE ASCENSORES

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

Se aplicará la Normativa Sectorial vigente y el Decreto de la Comunidad de Madrid de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El ascensor será obligado para salvar diferencias de nivel entre pisos superior a 9 m, contados a partir de la cota de planta de acceso.

El acceso desde la calle hasta el ascensor será itinerario practicable, según definición del Decreto Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En edificio de uso público, ya sea de propiedad pública o privada, su instalación será obligada si tiene más de una planta.

7.5.2.14 CUARTOS DE CALDERAS Y CONTADORES

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.

7.5.2.15 INSTALACIONES DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS
7.5.2.15.1 ENERGÍA SOLAR

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.
Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura.

7.5.2.15.2 COGENERACIÓN ELÉCTRICA POR GAS U OTRAS FUENTES ENERGÉTICAS

Se recomienda que la edificación de nueva construcción con suficiente dimensión considere la instalación de sistemas propios de producción de energía eléctrica, ya sea desde fuentes fósiles como el gas natural, o alternativas como biomasa, eólicas o fotovoltaicas.

7.6 PARÁMETROS Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD
7.6.1 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Los edificios cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.6.2 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente al menos a su numeración para su identificación tanto de día como de noche.

7.6.2.1 SEÑALIZACIÓN DE VÍAS Y PUERTAS DE EVACUACIÓN Y DE ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS

Cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.6.3 ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

7.6.4 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todos los edificios y urbanizaciones deberán cumplir el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todos los edificios, excepto las viviendas unifamiliares, tendrán itinerarios practicables:

A entre el exterior y el interior

B entre el acceso interior y la distribución interior de uso común.

7.6.5 BALAUSTRES, ANTEPECHOS, BARANDILLAS

Condiciones de protección contra la caída.

Los petos macizos tendrán una altura mínima de 0,95 m., y las barandillas de 1 m. mínimo.
Los elementos de cerramiento de huecos deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un Ø> 12 cm (enrejados o cristal de seguridad) ni dispondrán de detalles que puedan ser escalables o representen filas peligrosas.

En cuanto a resistencia cumplirán la Normativa Básica aplicable.

7.6.6 ACCESIBILIDAD INTERIOR

Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior.

Portales

Escaleras

Rellanos

Rampas

Galerías

Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

La anchura mínima de escalera en edificios de uso público será de 1,50 m.

La huella y la tabica serán uniformes en todo el desarrollo.

61 < 2 Tabicas + Huella ≤ 65

13 ≤ Tabica ≤ 18,5

Huella ≥28 cm. (a 40 cm. de ambos bordes).

Se permiten las escaleras con directriz curva (la directriz es perpendicular al frente de tabica), total o parcial, si Huella > 28 cm a 40 cm de ambos bordes.

Quedan prohibidas las escaleras con escalones compensados (la directriz -recta o curva- no es perpendicular al frente de tabica).

Se admitirá la iluminación y ventilación cenital de las cajas de escaleras en edificios que tengan 4 plantas o menos. La superficie mínima en planta del lucernario es del 15% de la caja de escalera, con al menos 1 m² y con lado mínimo de 50 cm. La superficie mínima, en planta, del hueco en cada planta (ojo de la escalera) es igual a la mínima del lucernario cenital.

Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación en cada planta, mínima de 1m². La superficie de ventilación será de 400 cm² por cada planta.

Las escaleras interiores de vivienda o local de uso privado, tendrán la anchura, la pendiente y el diseño que mejor convengan al usuario, excepto escalones compensados.

Longitud máxima de tramos: 18 peldaños (tabicas).

La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio será del 12% de pendiente. El ancho mínimo será de 1,50 m en edificios públicos y del ancho de la escalera correspondiente en vivienda.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 16% en tramos curvos, medida al eje de la rampa.

7.6.7 USOS PERMITIDOS BAJO RASANTE

Instalaciones, garaje y trasteros.

Piezas habitables de viviendas unifamiliares (hasta 20% de la superficie útil total de la vivienda)

Industrial

Oficinas

Comercio

Restauración

Espectáculo

Todos estos usos se permitirán siempre y cuando cumplan las condiciones de ventilación, iluminación y recorridos de evacuación exigibles en esta Normativa y por la Normativa Sectorial aplicable; computarán según criterios de superficie edificable y ordenanza aplicable.

7.6.8 USOS PERMITIDOS EN PATIOS DE MANZANAS O PARCELAS

Los patios de parcela o manzana sólo podrán ocuparse con usos dotacionales, públicos o privados, sin edificación (instalaciones deportivas, verde privado, etc.).

7.7 PARÁMETROS Y CONDICIONES HIGIÉNICAS

7.7.1 CONDICIONES DE AISLAMIENTO FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se aplicará la Normativa Sectorial vigente en cada momento. Para permitir la aplicación del decreto 78/99 sobre Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid se establecen según planos las distintas Áreas de Sensibilidad Acústica conforme al decreto citado.

7.7.2 CONDICIONES DE SOLEAMIENTO

Para las áreas de nueva construcción, siempre que no vengán obligadas por alineaciones definidas en el Plan General, se deberá justificar un buen soleamiento.

7.7.3 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Todo local deberá tener garantizada un mínimo de 6 renovaciones por hora y se podrá resolver, salvo limitaciones impuestas a cada uso y local:

ventilación natural directa: mediante huecos abiertos o practicables al exterior.
ventilación natural conducta: mediante conductos individuales o tipo shunt, sin interposición de elementos mecánicos.
ventilación mecánica: mediante dispositivos mecánicos.

7.7.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Los espacios comunes de circulación y acceso en cualquier uso, deberán tener un nivel de iluminación artificial superior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal localizado a 75 cm. del suelo.

7.7.5 OSCURECIMIENTOS DE LOCALES

Todas las piezas habitables, excepto cocinas, en el uso VIVIENDA y Residencial Público deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional desde su interior.

7.7.6 HABITACIÓN EXTERIOR

Aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Dar a una vía urbana, pública o privada
 - b) Dar a un espacio libre permanente, público o privado
 - c) Dar a un patio cerrado, cumpliendo la normativa correspondiente.
- En el caso b), las dimensiones del espacio libre deberán superar las condiciones de patio cerrado.

Las condiciones de ventilación e iluminación vendrán reguladas por los usos.

7.7.7 HABITACIÓN INTERIOR

La que no cumpla ninguna de las condiciones indicadas en el punto 7.7.6.

7.7.8 HABITACIÓN EN SEGUNDAS LUCES

Aquella habitación interior que está conectada espacialmente con una exterior, por una embocadura permanente, no cancelable.

En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se considerarán piezas habitables a efectos de la adecuación a la ordenación en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso, de cualquier modo, la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

7.7.9 PIEZA HABITABLE

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable deberá ser exterior o, en el caso de cocinas de vivienda, encontrarse integrada en la pieza habitable comedor-cocina o estar-comedor-cocina en condiciones, como máximo, de habitación en segundas luces, con una embocadura mínima de 3 m².

7.7.10 PIEZA NO HABITABLE

Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada. Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

7.7.11 PATIOS

7.7.11.1 PATIO DE MANZANA

Es el espacio libre y comunal interior a la manzana.

7.7.11.2 PATIO DE PARCELA

Espacio libre interior a la parcela. Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida para los patios de luces.

7.7.11.3 PATIO DE LUCES

Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él.

7.7.11.4 PATIO ABIERTO

Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla apoyado en algún lindero, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación. Quedan prohibidos en el lindero de fachada cuando la edificación quede obligada a ajustarse a la alineación; en tal caso, quedan prohibidos también los que se desarrollan en fachada con el suelo por debajo de la rasante del terreno (patio inglés).

Se permiten en edificación aislada o retranqueada en la que podrán tener el suelo bajo la cota de rasante.

Los patios abiertos en los linderos con otras fincas cumplirán la condición de patios de luces y considerarán como paramento frontal ciego el de la linde aunque no se haya construido; podrá considerarse como patio único mancomunado si así se establece en el registro de la propiedad y se crea esa servidumbre, previamente a la concesión de licencias. No se podrá cancelar la inscripción si subsiste alguno de los edificios con ese patio.

7.7.11.5 CUADRO GENERAL DE DIMENSIONAMIENTO DE PATIOS

La dimensión del patio depende de las piezas que a él abran huecos y de la altura del patio. En cualquier patio al que abran huecos de piezas habitables, aseos y escaleras se podrá inscribir un círculo Ø3 m.

Además, la distancia entre cualquier hueco y el paramento del patio frente a él queda regulada de la siguiente forma:

tipo de pieza	ancho
habitacle excepto cocina	H/3, con un mínimo de 4 m
cocina	H/4
escalera y no habitable	H/5

En paramentos no paralelos o no rectilíneos será la perpendicular en el punto más desfavorable.

Todos los patios colectivos serán accesibles desde espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía.

7.8 PARÁMETROS Y CONDICIONES ESTÉTICAS

7.8.1 CONDICIONES URBANAS

En cualquier circunstancia, el Proyecto para el que se pide licencia, siempre que afecte al espacio urbano, estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, con formulación de los criterios razonados que le han llevado a adoptar la solución presentada.

La relación de la edificación con la ciudad permite distinguir las siguientes unidades:

Conjuntos urbanísticos (perfil urbano, contexto de la ciudad,...)

Edificios en relación con edificios (Entornos inmediatos)

Trazas reguladoras de la edificación.

7.8.1.1 CONJUNTOS URBANÍSTICOS

Cada Planeamiento deberá instrumentar una dialéctica con lo existente (construido o en proyecto), que justificará la relación funcional y formal con la ciudad ejecutada, con la aprobada sin ejecutar y con el paisaje al menos en estos temas: trazado, terreno y topografía, perfil, disposición del volumen edificado, disposición de la vegetación, materiales, colores, texturas y especies vegetales, paisaje y horizonte urbano.

Cada uno de los temas tratados deberá estar explicado expresamente y grafado expresivamente.

7.8.1.2 EL EDIFICIO EN SU ENTORNO

Con el proyecto presentado para la petición de licencia de edificación (nueva planta, reforma o ampliación), deberá adjuntarse memoria justificativa de la inclusión del edificio en

el entorno, que comprenderá, al menos, alzado a escala mínima 1:200 de la calle o espacio donde se localiza, en una longitud suficiente a cada lado de la parcela a edificar y que abarque siempre edificaciones completas.

Se considerarán dos tipos de entornos:

- a) Con homogeneidad a proteger:
Se deberán tomar medidas de armonización con la edificación circundante (a estudiar elementos que configuran la traza reguladora de fachadas).
- b) Sin unidad ambiental:
Los edificios de nueva planta en estas zonas sin unidad ambiental incluirán en el proyecto una memoria justificativa de la creación de una unidad coherente en el aspecto formal: generación de nueva ciudad.

7.8.1.3 EL EDIFICIO. TRAZA REGULADORA

El proyecto que se presenta ante el Ayuntamiento para la petición de licencia contará con un plano a escala mínima 1:200 en el que se expresarán los criterios adoptados al proyectar el edificio respecto a los siguientes parámetros: modulación general, proporción de los elementos que definan la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas armónicas entre los diferentes elementos que definen las trazas horizontal (basa, cuerpo y cubierta) y vertical de la edificación, y cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado, siempre dentro de la libertad de composición que incentiva esta normativa.

7.8.2 CONDICIONES DEL EDIFICIO

Se distinguen tres elementos en el cuerpo de la edificación:

- Basamento (planta baja incluso semisótano)
- Cuerpo intermedio (fachada)
- Coronación (cubierta)

7.8.2.1 BASAMENTO. PLANTA BAJA

La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada: las líneas de conformación deberán ser manifiestas en toda la edificación (huecos, macizos, aleros, cornisas, etc.) y los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley de composición de huecos del edificio, admitiéndose una mayor dimensión dentro de la unidad de composición de huecos.

Las fachadas, en planta baja, podrán estar resueltas con el mismo o diferente material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto. Los edificios deberán tener proyectado el cerramiento de la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales, en cuyo caso se podrán cerrar los huecos con materiales idénticos a los de fachada o con tratamientos específicos (revestimientos de chapa, revestimientos pétreos, etc.).

Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas o los que por mala calidad o heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación urbana. El tratamiento mínimo será enfoscar y pintar.

7.8.2.1.1 PORTAL

El portal, por su carácter emblemático, deberá ser tratado especialmente. Integración en trama-líneas de la fachada. Saliente máximo del gambaje respecto de la alineación exterior: 10% del ancho de la acera, con un máximo de 20 cm.

7.8.2.1.2 SOPORTALES

Si se proyectan soportales en edificación en la alineación oficial de calle, no podrán rebasar la alineación exterior con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre mínimo será de 2,5m.

7.8.2.1.3 ESCAPARATES Y VITRINAS

Los escaparates y vitrinas deberán respetar la geometría de ritmos (huecos-macizos y líneas) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

7.8.2.1.4 MOLDURAS

Cualquier saliente de decoración de la edificación en planta baja no podrá sobresalir más del 10% del ancho de la acera con un máximo de 20 cm.

7.8.2.1.5 TOLDOS

Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles.

Se prohíben los toldos fijos.

No podrán instalarse en aceras <1 m.

El saliente máximo del toldo podrá ser 2/3 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

La altura mínima sobre la rasante de la acera de cualquier elemento será de 2,50 m.

7.8.2.1.6 MARQUESINAS COMERCIALES

Marquesina: Elemento fijo horizontal que sobresale de la alineación oficial.

Quedan prohibidas.

7.8.2.1.7 MARQUESINAS EN EDIFICIOS SINGULARES (accesos, porches, etc.)

Será obligatoria su adecuación a la estructura urbana, su integración con el proyecto y su audacia estructural que lleve aparejada belleza.

7.8.2.1.8 MUESTRAS

Anuncios paralelos a la fachada. Saliente máximo 20 cm en el caso de que vaya adosado a fachada. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior del forjado de suelo de 1ª planta en edificios de uso vivienda.

7.8.2.1.9 BANDERINES

Anuncios normales al plano de fachada. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. Su dimensión máxima será de 75 x 75 cm.

No podrán instalarse banderines más que en planta baja y semisótano.

7.8.2.1.10 OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Se prohíbe la publicidad en vallas de cerramiento de parcela.

Cualquier otro elemento se regirá por la Ordenanza específica Municipal correspondiente, en lo que no resulte disconforme con el Plan General.

7.8.2.1.11 REJAS - CIERRES

El saliente máximo de los elementos de seguridad será de 5 cm.

Los cierres opacos serán de chapa o madera pintadas, no admitiéndose la chapa galvanizada.

La caja de alojamiento del cierre tendrá unas dimensiones máximas de 50 x 50 cm; no sobresaldrá de la alineación exterior más de 20 cm.

7.8.2.1.12 CERRAMIENTOS DE SOLARES (PROVISIONALES) Y DE PARCELA

Todos los solares sin edificar deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2 m. de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto. Estarán al menos enfoscados y pintados.

Todo cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

En caso de que la edificación esté retranqueada, los cerramientos opacos de parcela que den a la vía pública tendrán una altura máxima de 2 m y mínima obligada de 50 cm.

Si los cerramientos son diáfanos o mixtos podrán tener una altura máxima de 3 m; la altura máxima de cerramiento opaco será de 1 m. completándose la altura con elementos diáfanos hasta los 3 m. (Los elementos diáfanos podrán ser vegetales, setos, etc., o verjas). Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación urbana. Los patios de parcela o de manzana podrán cerrarse en las mismas condiciones que los cerramientos a la vía pública.

7.8.2.1.13 HUECOS DE SEMISÓTANOS

Los huecos de semisótanos seguirán la ley general de composición de la edificación. En el caso de que la superficie de iluminación y ventilación recorriera la fachada en toda su longitud, podrán utilizarse cerramientos adecuados que configuren este elemento (hueco de semisótano-raja) como una basa de la edificación.

7.8.2.2 CUERPO INTERMEDIO (FACHADA)

7.8.2.2.1 HUECOS

De composición libre, con acuerdo de la basa y coronación de la edificación. En los casos en que queden afectados por un entorno urbano de interés topológico que se pretenda proteger, quedarán sujetos a la relación de los elementos de definición de la fachada (huecos y macizos) con los ritmos y proporciones de la edificación del entorno.

7.8.2.2.2 BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES

En cuanto a vuelos se les aplicará la normativa de salientes (7.2.9); en cuanto a composición, la de huecos y en cuanto a materiales, quedarán en relación con el resto del edificio, aunque no tienen porqué ser idénticos.

7.8.2.2.3 CUERPOS VOLADOS CERRADOS

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresalientes de la alineación exterior o interior, excepto miradores.

7.8.2.2.4 TENDEDEROS

Si la distribución de la edificación obligara a situar tendedores en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma coherente con el resto de la fachada, armonizando las líneas de referencia de la composición de la fachada y los ritmos y proporción de huecos y macizos. La ventilación de los tendedores quedará resuelta por medio de ventilación natural o ventilación conducida por tubo, por conducto tipo shunt o por ventilación mecánica. Los cerramientos de tendedores podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

7.8.2.5 PARAMENTOS DE PATIOS

Los paramentos de patios de luces deberán ser tratados en su composición y materiales con dignidad. En los patios de manzana, las fachadas que den a ellos deberán ser tratadas como las que dan a la vía pública.

7.8.2.6 INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, de radio-televisión, telefonía, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada, excepto los conductos de las calderas estancas que podrán salir hasta un máximo de 20 cm. También se exceptúan las instalaciones existentes de calderas en viviendas que, por adecuación a normativa sectorial, sólo puedan evacuar en fachada; si esta adecuación implica cambio de caldera ésta deberá ser estanca, por su menor impacto en fachada. En ningún caso, la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada; las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones con los huecos y macizos del cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

Ninguna instalación de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos podrá tener salida a fachada en vía o espacio público en la planta baja.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical. Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg, distará como mínimo 3 m de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m en plano horizontal situada en su mismo paramento. Asimismo la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 m y en todo caso, con altura mínima de dos metros.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 ppm. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición. Cuando por condiciones de inmisión admisibles en una actividad específica, las concentraciones en evacuación superen las 30 ppm deberá presentarse, para su aprobación, proyecto de sistema de evacuación en el que se garantice que no se encontrarán concentraciones mayores a 30 ppm en ningún punto de acceso al público. Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 m de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos se aplicarán efectos aditivos para lo que se considerará:^{1º} como concentración la media ponderada de las obtenidas de cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos y 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas. La evacuación de gases, polvos, etc., a la atmósfera se hará a través de chimeneas, que cumplirán lo especificado en el Anexo II de la Orden del Ministerio de Industria y Energía de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

7.8.2.7 JARDINERÍA EN EDIFICACIÓN

Se considera interesante la posibilidad de utilizar los elementos vegetales en la configuración de la edificación como camuflaje de fachadas, siendo especialmente a considerar el ajardinamiento de zonas comunes, como cubiertas, etc..

7.8.2.8 MEDIANERÍAS

Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas. Todo proyecto reflejará en planos, en memoria y en presupuesto los materiales y calidades de las mismas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento,

adjuntándolo al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de medianería correrá a cargo de los propietarios de la nueva edificación.

En edificios existentes el tratamiento de la medianería correrá a cargo de los propietarios del inmueble que la tiene al descubierto.

7.8.2.9 MODIFICACIONES EN FACHADA

Queda prohibida la modificación de los materiales y configuración existentes en fachada. En las obras de reforma se procurará recuperar el aspecto inicial de la edificación (en cuanto a materiales, color y proporciones hueco-macizo).

En las rehabilitaciones, se procurará obtener las calidades y texturas de los materiales originales, prohibiéndose la adulteración de la imagen original.

7.8.2.4 ELEMENTOS ORNAMENTALES

Los canales y gargolas, atlantes y cariátides, incubos y súcubos y demás fantasías ornamentales de fachadas, así como los tempestes y pérgolas, etc. en cubierta, pretenderán elevar la imagen urbana. Se recomienda no caer en lo banal, sino buscar el diálogo espacio público-edificación.

7.8.2.5 MATERIALES

Los materiales de construcción se podrán utilizar y distribuir libremente según las normas de la buena construcción y la armonía general de la edificación. Los materiales empleados deberán justificarse en su despiece, textura y color en función de los criterios de composición propios de la edificación y los criterios que le afecten por la armonización con el entorno en que se sitúen. Además, los materiales a utilizar deberán tener unas características técnicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio a que están expuestos.

Las fábricas de ladrillo serán de un único tipo, prohibiéndose los ladrillos y plaquetas bicolores y, en general, los exotismos de mal gusto.

7.8.3 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN CONEXIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

Los espacios libres privados visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de limpieza y ornato. Para el ajardinamiento de los mismos se deberá considerar la necesaria introducción de las especies autóctonas que supongan la recuperación del paisaje vegetal e impidan el extrañamiento de la percepción tradicional. Se deberán limitar las áreas ajardinadas con césped, además de por ser extraños al paisaje local, por gasto de agua que exige su mantenimiento, sustituyéndose por especies herbáceas autóctonas de poco riego (manzanilla, vinca, etc...). La consideración de las plantaciones no ávidas de agua deberá ser un condicionante primordial de los proyectos de ajardinamiento de cualquier espacio privado o público. Debe considerarse la posibilidad de riego con agua reciclada.

7.8.3.1 ARBOLADO PRIVADO, PÚBLICO

El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, tanto en los espacios públicos como privados. Los espacios ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.

Se prohíbe la tala de árboles en la vía o espacio público. Los ejemplares enfermos se sustituirán. Se utilizarán especies autóctonas.

En espacios privados, la edificación se hará salvando los elementos de vegetación existentes. Si esto no fuera posible se adjuntará una memoria al Proyecto justificando la imposibilidad de una solución alternativa, que será revisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, los cuales emitirán un informe resolutorio previo a la concesión de la licencia.

En el caso de que el informe fuera negativo, se procederá a revisar el Proyecto dándole otra solución. Si el informe es positivo y los árboles afectados no se pudieran trasplantar, será obligatorio plantar árboles cuyas edades sumen doble que la de los talados. Esta plantación deberá hacerse en los espacios libres de la parcela o en espacios públicos (de la ciudad o del término municipal) necesitados de reforestación.

Es evidente el convencionalismo que ha adquirido el ajardinamiento en urbanizaciones, con introducción de especies que pretenden el simple decorativismo y que no pueden ser consideradas como un tratamiento de arbolado aceptable. Es necesario retornar a la tradición del jardín español y a la defensa de la vegetación autóctona. El arbolado se tratará de forma masiva.

Los proyectos de edificación en manzana cerrada deberán contar con solución de ajardinamiento de los espacios libres privados. En el caso de que se conformara un espacio interior unitario a modo de patio de manzana y éste fuera patio de accesibilidad colectiva, mancomunado o mixto, con espacios públicos y espacios privados, se presentará un proyecto de ajardinamiento que lo resuelva unitariamente. Este proyecto se hará a cargo de los propietarios afectados y deberá presentarse conjuntamente con el de edificación. La densidad de arbolado que se debe proyectar supondrá: 1 árbol/100 m² de parcela neta, mínimo.

Especies recomendadas: plátano, falsa acacia, olmo, castaño, arce, tilo, chopo, etc...

Queda prohibido pintar los ladrillos vistos y la llaga puntualmente (en las terrazas existentes o alrededor de las ventanas).

La solución de oscurecimientos no alterará los huecos. En el caso de que deban ir provistos de capialzado, éste se resolverá en el interior de la vivienda o del local.

No habrá modificación de las características de una fachada de forma individualizada, sino que debe responder a un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Quedará prohibida la sustitución de carpinterías de forma individualizada.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de resolución, al igual que la duplicación o sustitución de carpinterías.

Las modificaciones contempladas en esta ordenanza afectan tanto a los elementos que dan a la vía o espacio público como a los elementos colectivos del interior de la edificación.

Queda por tanto prohibida toda actuación individualizada de modificación de elementos. Los proyectos que se presenten deben contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios y en el caso de cerramientos de terrazas y/o sustitución o duplicación de carpinterías, deberán contar con el acuerdo del conjunto de propietarios para colocar idénticas soluciones.

7.8.2.2.10 MUESTRAS EN FACHADA

A excepción de planta baja y semisótano quedan prohibidas las muestras en fachada.

7.8.2.2.11 MUESTRAS EN MEDIANERÍAS

Se permiten anuncios luminosos en medianerías, a excepción de los casos en que, por el entorno, lo prohíba el Área de Ordenación de la Zona.

Se admitirán soluciones singulares en edificios exclusivos, tales como fachadas cubiertas de luminosos-vídeo, etc.

Las muestras luminosas además de cumplir las Normas Técnicas de la instalación, requerirán el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. del luminoso o a 40 m., si están enfrente.

7.8.2.3 CORONACIÓN - CUBIERTAS

Las cubiertas no podrán desaguar a la vía pública.

Podrán ser planas o con pendientes de 30° como máximo.

Los tejados a aguas no tendrán antepecho. Deberán nacer del forjado de la última planta, sin elementos verticales de recrecido, cuando no alberguen los usos permitidos en cubierta.

7.8.2.3.1 CORNISAS Y ALEROS

Como elementos fundamentales de la definición del edificio, constituyen unas de las líneas de referencia de la composición que deberá tratarse adecuadamente y condicionar al resto de la edificación.

7.8.2.3.2 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

Deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

Las celosías de cerramiento de los espacios de juego y uso comunitario en cubierta no podrán ser de prefabricados cerámicos o de hormigón.

7.8.2.3.3 CHIMENEAS, ANTENAS, VELETAS

Las instalaciones técnicas en cubierta, además de su función específica, podrán ser soporte de estructuras ingeniosas que completen la imagen de la edificación.

7.8.2.3.4 MUESTRAS EN CUBIERTA

Excepto en edificios de vivienda las muestras en cubierta podrán ocupar toda la longitud de fachada.

La altura máx. será 1,5 m.

7.8.3.2 MATERIALES: AMUEBLAMIENTO - ILUMINACIÓN - VALLADO

El tratamiento de la urbanización de los espacios libres, aun cuando sea de libre imaginación, deberá estar en relación armónica tanto con la edificación con la que linda, como con los espacios libres secuenciales que de una forma u otra (física o visual) queden ligados.

En la urbanización de los espacios libres, la calidad de los materiales empleados deberá estar de acuerdo con el uso continuado a que son sometidos, por lo que quedan prohibidas aquellas soluciones que permitan suponer una durabilidad escasa o una degradación temprana por el uso a que se destinan.

7.8.4 EDIFICIOS SINGULARES

Se consideran edificios singulares en general, aquéllos destinados a equipamiento y en particular cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Los edificios singulares, en tanto en cuanto difieran de las Normas de esta Ordenanza Estética, deberán hacerlo constar, especificando en qué aspectos difieren en el Documento que se someta a licencia ante este Ayuntamiento, que deberá someterlo a la revisión de los técnicos para su aprobación mediante Declaración de Edificación Singular por el Pleno Municipal.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la obligación de armonizar con su entorno inmediato, en aquellas áreas que deben ser protegidas.

7.8.5 PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento puede redactar los Planes Especiales de Protección necesarios para la adecuada protección de las edificaciones o los espacios libres.

7.8.6 ORDENANZA ESTÉTICA DEL USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS

7.8.6.1 FACHADAS

Los usos exclusivos industriales y terciarios que se localicen en el casco urbano, en áreas de protección o en su proximidad, deberán tratar las fachadas a la vía pública en armonía de ritmos, proporciones y materiales con la edificación del entorno. Del mismo modo serán tratadas las fachadas que den a los espacios interiores.

7.8.6.2 MATERIALES DE CERRAMIENTO

Presentarán la dignidad y el decoro de cualquier edificación, por lo que se utilizarán materiales duraderos y resistentes a los agentes exteriores, con similar calidad al de la edificación residencial.

7.8.6.3 CERRAMIENTOS DE PARCELA

Altura máxima -con elementos opacos- de 1 m, pudiendo llegar -con elementos diáfanos- hasta una altura máxima de 3m.

No estarán permitidos los cerramientos heterogéneos o de mala calidad. La industria en el campo no está obligada a cerrar la parcela.

7.8.6.4 ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres en contacto con la vía o espacios públicos deberán presentar un aspecto general de limpieza y decoro que no desdiga del medio urbano general.

Las edificaciones que se hubieran retranqueado respecto a la alineación oficial a la vía pública, deberán arbolar toda el área retranqueada, siguiendo las directrices de la ordenanza específica de arbolado.

7.8.6.5 PUBLICIDAD

Las edificaciones en polígono de uso específico industrial o terciario podrán adoptar libremente la disposición de los elementos publicitarios sobre los paramentos en cuanto a grafismo, distribución, altura, concepción.

Las edificaciones en el casco urbano quedan sujetas a las ordenanzas específicas de elementos publicitarios.

Las edificaciones comprendidas en áreas de protección quedarán sujetas a las limitaciones singulares del Planeamiento específico.

7.8.7 CONDICIONES DE LA GENERACIÓN DE TRAMA URBANA

Esta Ordenanza será de obligado cumplimiento para todas aquellas actuaciones que incluyan acciones de viario local o deban establecer relaciones entre edificaciones y espacios públicos de nuevo diseño (Por ejemplo en el Planeamiento Especial, Parcial, Actuaciones en Suelo Urbano y Estudios de Detalle).

La trama viaria y de espacios públicos presentará una sistemática de generación de la misma modular, secuencial, rítmica o cualquier otra que permita determinar, sin titubeos, el esquema morfológico desarrollado. Las tipologías edificatorias podrán ser de manzana cerrada, edificación abierta o soluciones mixtas o singulares.

En manzana cerrada, la superficie de los patios de manzana debe ser >25% de la superficie de la manzana.

En edificación abierta, los elementos serán preferiblemente laminares. La crujía máxima será de 25 m, pudiendo resolverse con patios interiores.

Las tipologías mixtas o singulares (macias, habitats...) y los solares de dimensión superior a 60x60 m podrán establecer la cota de rasante en el interior de la parcela donde se desarrollen.

Las cubiertas pueden ser utilizadas como espacio colectivo.

La continuidad entre edificaciones se puede establecer a través de elementos puentes, que no computarán a efectos de edificabilidad si son abiertos.

Para longitudes de edificación > 100 m, se establecerán pasos públicos que permitan acceder de un lado a otro, en segmentos con una longitud máxima de 75 m, con ancho mínimo igual al doble de su altura libre.

En los pasos bajo edificación el galbo mínimo para uso peatonal será igual a la altura libre mínima. Para paso de vehículos el galbo mínimo será el doble de la altura libre mínima.

7.9 USOS

7.9.1 DEFINICIONES

7.9.1.1 USO GLOBAL

Corresponde a los usos fundamentales: *VIVIENDA / ECONÓMICO / DOTACIONAL*.

7.9.1.2 USO CARACTERÍSTICO

Es el uso, ya sea global o pormenorizado, que caracteriza una Zona de Ordenación por ser el predominante, o el dominante en la utilización de una parcela.

Pueden coexistir varios usos como característicos de la Zona o Solar.

7.9.1.3 USO ALTERNATIVO

Uso no caracterizador del ámbito, en general minoritario, que puede coexistir y/o sustituir libremente -parcial o totalmente- al uso característico de la parcela, manzana o zona.

7.9.1.4 USO CONDICIONADO

Aquéllos que, no siendo los característicos de la Ordenación de una área, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico, el establecimiento de condiciones de implantación u ocupación o mediante medidas correctoras específicas que lo compatibilicen con aquél.

7.9.1.5 USO ASOCIADO

Es aquél que se considera equipamiento o dotación, o complemento justificado implícito en el uso característico, por lo que su presencia en cuantía razonable no altera ni sustituye ni desvirtúa a éste, ni es necesaria su previsión específica para su implantación simultánea y vinculada al uso característico.

7.9.1.6 USO PROHIBIDO Todos los que en la Zona de Ordenación no aparecen como característico o alternativos o condicionados. También, aquéllos que se prohíban en el desarrollo del Plan, por los Planes Parciales o Especiales.		
7.9.2 CLASIFICACIÓN DE USOS.		
USO GLOBAL VIVIENDA	USO PORMENORIZADO VIVIENDA PROTEGIDA	Unifamiliar Colectiva Unifamiliar Colectiva Industria Almacén Taller Oficina ComercioC1≤2.500 m² construidos C2> 2.500 m² construidos
ECONÓMICO	VIVIENDA LIBRE	Residencial Público Restauración Espectáculo Estación de Servicio
	INDUSTRIAL	Asistencial Cultural-Social Deportivo Docente
	TERCIARIO	Recreativo Religioso Sanitario Servicio Público
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	
	ESPACIO LIBRE INFRAESTRUCTURA GARAJE	
7.9.2.1 USO GLOBAL VIVIENDA Es el uso relativo al alojamiento permanente. Comprende los usos pormenorizados VIVIENDA PROTEGIDA y LIBRE . Éstos, a su vez, por el tipo de tenencia del suelo, se dividen en: Unifamiliar: la situada en parcela independiente. Colectiva: viviendas con acceso y servicios comunes, agrupadas horizontal o verticalmente, en general en una parcela de propiedad colectiva, en régimen de división horizontal..		
7.9.2.1.1 USO VIVIENDA PROTEGIDA Cuando tiene algún tipo de protección pública; en este PGOU tienen carácter de uso pormenorizado la VPP≤110 m² construidos (o VPO) y la VPP>110 m² construidos de acuerdo con la política de protección pública de vivienda de la Comunidad de Madrid.		
7.9.2.1.2 USO VIVIENDA LIBRE Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.		
7.9.2.2 USO GLOBAL ECONÓMICO Es el uso que, relativo a las actividades productivas y mercantiles de los sectores secundarios y terciarios, comprende los usos INDUSTRIAL y TERCIARIO .		

7.9.2.2.1 USO INDUSTRIAL Comprende los usos de Industria; Almacén; Taller.	
7.9.2.2.1.1 INDUSTRIA	Actividad relativa a la obtención, transformación, tratamiento, reparación, mantenimiento y elaboración posterior de productos, sin servicio de venta directa al público. Incluye los servicios y talleres del automóvil.
7.9.2.2.1.2 ALMACÉN	Actividad relativa a la guarda, conservación y distribución de productos, sin servicio de venta directa al público..
7.9.2.2.1.3 TALLER	Actividades de artes u oficios, o corresponde a actividades necesarias para servir a una zona inmediata necesitando una superficie menor de 250 m² y una potencia instalada menor de 5 Kw, excluidos los servicios y talleres del automóvil.
7.9.2.2.2 USO TERCIARIO Comprende los usos de: Oficina; Comercio; Residencial Público; Restauración; Espectáculo; Estación de Servicio.	
7.9.2.2.2.1 OFICINA	Actividad relativa al desarrollo de gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquéllas.
7.9.2.2.2.2 COMERCIO La venta al público de mercaderías o a la prestación de servicios privados al público. Se divide en dos categorías: C1≤ 2.500 m² construidos C2> 2.500 m² construidos Se realizará un estudio de impacto para ocupación > 2.500 m²; se condicionan las licencias de edificación y apertura a su autorización por la Comunidad de Madrid.	
7.9.2.2.2.3 RESIDENCIAL PÚBLICO Actividades relativas al alojamiento temporal de personas y otros servicios complementarios o asimilados del alojamiento. Comprende los hoteles, apartahoteles, residencias de ancianos, de religiosos, de estudiantes y todos aquéllos cuya organización interna sea semejante a las instalaciones hoteleras. Este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con uso Oficina. Le es de aplicación el art. 3.4.	
7.9.2.2.2.4 RESTAURACIÓN Actividades relativas a los servicios de consumo de bebidas y comidas, con posibles zonas de permanencia asociadas a ellos.	
7.9.2.2.2.5 ESPECTÁCULO Actividades reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, los centros de reunión, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección o bien estrados o decoraciones que confieren carácter de escena.	
7.9.2.2.2.6 ESTACIÓN DE SERVICIO Actividades relativas al suministro de carburantes para vehículos a motor, normalmente asociadas al lavado de vehículos y al suministro de lubricantes y accesorios, incluso con servicios a los viajeros como aseos, tienda de urgencia o restauración ligera.	

en la sustitución las dotaciones de equipamiento público de los Planes Parciales que por su ejecución en la actualidad ya son Suelos Urbanos.

7.9.2.3.2 USO ESPACIO LIBRE
Corresponde a las actividades de relación colectiva en lugares al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los recintos simbólicos urbanos o las actividades de esparcimiento colectivo como ferias, verbenas, mercadillos, aulas al aire libre, etc... establecidas con carácter no permanente. Estos espacios libres podrán incluir la parte proporcional de vías de tránsito rodado y/o aparcamientos públicos en superficie anejos al viario que fuese necesario establecer para su uso, o subterráneos, siempre y cuando mantengan una capa vegetal mínima de 1 metro.

7.9.2.3.3 USO INFRAESTRUCTURA
Uso correspondiente a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento o similares. Se regularán por la normativa de ámbito estatal o local que las afecte y por la reglamentación de las Compañías que las gestionen.

7.9.2.3.4 USO GARAJE
Uso relativo a la guarda y estancia permanente de vehículos automóviles. No se consideran en este uso los locales o edificios destinados a la reparación, mantenimiento, o venta de automóviles.
A los efectos de la aplicación de la normativa y de la licencia de instalación y apertura sólo se considera garaje cuando están destinados a más de tres vehículos.

7.9.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL VIVIENDA
No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.
Se permitirán piezas habitables bajo rasante en viviendas unifamiliares hasta un 20% de la superficie útil total cuando cumplan las condiciones de iluminación, ventilación y accesibilidad exigibles.

7.9.3.1.1 USO ASOCIADO A LA VIVIENDA
Despacho profesional, en el interior de la vivienda, hasta el 50% de la superficie total.

7.9.3.2 VIVIENDA MÍNIMA
Será aquella que conste de: tendadero, estancia-comedor-cocina, cuarto de aseo completo, un dormitorio y superficies de almacenaje correspondientes.
El aseo completo constará de lavabo, inodoro, bidé y bañera o espacio de ducha de 0,70 x 1,20 m mínimos.

7.9.3.3 SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA
La superficie útil cerrada mínima será de 35 m², (es decir, sin la inclusión de espacios exteriores o comunes).

7.9.3.4 ALTURA
La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m en piezas habitables, que se podrá reducir a 2,20 m en piezas no habitables. Se permitirán alturas menores puntualmente, por descuelgues de vigas o instalaciones, de 2,20 m en piezas habitables y 2,00 m en piezas no habitables.
Bajo cubierta se considerará útil la superficie con altura igual o superior a 1,50 m.

7.9.3.4.1 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
Se accederá al edificio de viviendas por espacios públicos.
Hueco de portal: Ancho libre mínimo igual al ancho de la escalera.
Portal: el espacio mínimo será de 2 x 2 m.
Escaleras: tendrán un ancho mínimo de 1 m. Si las escaleras sirven a más de cuatro viviendas y hasta 20 viviendas tendrá un ancho de 1,25 m ó de 1 m si existe ascensor

7.9.2.3 USO GLOBAL DOTACIONAL
Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación de los servicios - no exclusivamente económicos o mercantiles- a la población, el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público o privado.
Comprende los usos de ESPACIO LIBRE, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO y GARAJE.

7.9.2.3.1 USO EQUIPAMIENTO
Conjunto de actividades que permiten asegurar a la población los servicios colectivos, públicos o privados, de los que tiene necesidad y comprende los usos de: Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Docente, Deportivo y Servicios Públicos.

7.9.2.3.1.1 ASISTENCIAL
Actividades relativas al conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, infancias, ancianidad, discapacidad, familia, marginación, etc. La actividad de asistencia puede estar acompañada de espacios de uso Residencial comunitario.

7.9.2.3.1.2 CULTURAL-SOCIAL
Actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

7.9.2.3.1.3 DEPORTIVO
Actividades relativas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

7.9.2.3.1.4 DOCENTE
Actividades relativas a la enseñanza, pública o privada, en todos sus grados.

7.9.2.3.1.5 RECREATIVO
Actividades relativas al esparcimiento, descanso, solaz y ocio de la población.

7.9.2.3.1.6 RELIGIOSO
Actividades de culto y sus actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, etc...).

7.9.2.3.1.7 SANITARIO
Actividades que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

7.9.2.3.1.8 SERVICIO PÚBLICO
Conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende las actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica y Local de la protección ciudadana, de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, de correos y teléfonos, cocheras de medios de transporte, comisaría, cementerios, etc.

7.9.2.3.1.9 SUSTITUCIÓN DE USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE
La dinámica propia de la ciudad exige que, como las dotaciones que se prevén hoy son distintas de las que se puedan necesitar mañana, los usos comprendidos dentro del uso equipamiento son intercambiables entre ellos, incluidas las dotaciones de Planeamiento Parcial con estos usos, una vez que por su ejecución pasen a ser Suelo Urbano.
Cualquier uso equipamiento puede ser sustituido por otro uso equipamiento con un informe técnico en el que quede justificado que el tipo de equipamiento inicialmente previsto no responde a necesidades reales o que éstos quedan resueltos de otra manera. Se incluyen

Si sirven a más de 20 viviendas, los anchos respectivos serán de 1,25 m. y 1,75 m.
Si la escalera es de varios tiros el ancho mínimo de cada uno será de 1 m.
Las escaleras interiores de vivienda tendrán la anchura, la pendiente y el diseño que mejor convengan al usuario.
Hueco de acceso a las viviendas: Ancho libre mínimo 0,80 m.
Pasillos y descansillos: tendrán al menos el mismo ancho que la escalera.
Toda la vivienda tendrá en contacto con el espacio exterior un hueco practicable de 1,50 m² con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida de mobiliario.

7.9.3.5 CONDICIONES SUPERFICIALES Y DIMENSIONALES MÍNIMAS

SUPERFICIE	DIMENSIÓN
------------	-----------

ESTANCIA:	12,00 m²
ESTANCIA - COMEDOR:	14,00 m²
ESTANCIA - COMEDOR - COCINA:	18,00 m²
En toda estancia se podrá inscribir un círculo de Ø3,00 m	
COCINAS:	2,50 m
COCINA:	1,60 m
COCINA - COMEDOR:	2,10 m
DORMITORIOS (sin incluir superficie de armario):	2,50 m
PRINCIPAL:	2,40 m
DOBLE:	10,00 m²
SENCILLO:	6,00 m²
CUARTO DE ASEO:	2,00 m
CUARTO DE ASEO:	3,00 m²
VESTIBULO:	1,20 m
VESTIBULO:	1,50 m²
ALMACENAMIENTO GENERAL VIVIENDA	0,50 m²
ALMACENAMIENTO GENERAL VIVIENDA	0,50 m²/habitante. 0,55 m fondo mínimo.
ARMARIO ROPERO:	0,50 m²/habitante. 0,55 m fondo mínimo.
PASILLOS Y ESCALERAS INTERIORES:	0,85 cm., pudiendo existir interrupciones de la anchura mínima hasta 0,80 m., debido a elementos estructurales.
TENEDERO:	2,00 m²

La superficie destinada a tendedero no será obligatoria si se dispone de lugar de secado, para la vivienda o colectivo, con un desarrollo mínimo de cuerda de 10 m. por vivienda.

7.9.3.6 CONDICIONES DE COMPARTIMENTACIÓN, LOCALIZACIÓN Y CONEXIÓN DE ESPACIOS

Los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes.
Los cuartos de aseo no abrirán directamente a la cocina ni a la estancia.

7.9.3.7 CONDICIÓN DE ILUMINACIÓN

Los espacios destinados a estancia, dormitorio y cocina tendrán huecos al exterior para iluminación natural cuya superficie no será inferior al 15% de la superficie en planta.
La medición se efectuará en el hueco.

7.9.3.8 CONDICIÓN DE VENTILACIÓN

Los huecos exteriores serán practicable a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 8% de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile al exterior sólo por hueco en fachada o patio cumplirá las mismas condiciones.
La medición se hará en el hueco.

Ventilación en cocinas:

A un sistema de ventilación por conducto que podrá ser de tipo shunt, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases de calderas.

B un sistema para ventilación mecánica forzada individual hasta cubierta, único, al que se le podrá conectar la campana extractora de la cocina.

C orificio de entrada de aire a ras de suelo conectado con el exterior o patio de superficie mayor de 60 cm².

D entrada de aire para combustión según Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación. Las calderas estancas que evacuen directamente a fachada no podrán sobresalir más de 20 cm y no podrán estar en la vertical de huecos de piezas habitables.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio tendrán ventilación conducida (forzada estática) o ventilación mecánica.

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación conducida (forzada estática) o mecánica (forzada dinámica)

7.9.3.9 REHABILITACIÓN - REFORMA DE VIVIENDA

Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso, dada la importancia social de la rehabilitación.

Para ello, con el proyecto se presentará una Memoria en la que se justifiquen qué aspectos de la Ordenanza General se cumplen, y cuáles no y por qué no pueden ser cumplidos.

7.9.3.10 USO EN CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN

Los usos en cubiertas de la edificación tendrán siempre el carácter de colectivos e inenajenables. No supondrán incremento alguno del valor de expropiación aplicable al inmueble.

La obligación de establecerse en áreas permanentemente abiertas, vocaciona los usos hacia actividades colectivas al aire libre de ocio y esparcimiento o servicios, tales como azoteas ajardinadas, huertas comunitarias, áreas deportivas, tendaderos colectivos, etc.

7.9.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL ECONÓMICO

7.9.4.1 USO INDUSTRIAL

Los locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en esta Normativa.

7.9.4.1.1 ILUMINACIÓN

Se exigirá iluminación natural según la naturaleza del proceso productivo y la Normativa Sectorial aplicable, complementada por la artificial justificada según proyecto técnico.

Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser >12.5% de la superficie en planta del local.

El proyecto técnico de iluminación artificial deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará las instalaciones antes de conceder la licencia de apertura del local y, posteriormente, en cualquier momento.

7.9.4.1.2 VENTILACIÓN

Los huecos exteriores serán practicable, para ventilación, al menos en una superficie > 5% de la superficie en planta del local.

El proyecto técnico de ventilación artificial deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará las instalaciones antes de conceder la licencia de apertura del local y, posteriormente, en cualquier momento.

7.9.4.1.3 ASEOS

Hasta 5 empleos se establecerá 1 aseo completo. (Aseo = 1 retrete, 1 lavabo, 1 ducha); para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá 2 aseos independientes, y por cada grupo adicional de 15 empleos o fracción, habrá 1 aseo adicional.

Se establecerán vestuarios según Normativa de Seguridad e Higiene.

7.9.4.1.4 ACCESIBILIDAD INTERIOR

Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos,...) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

7.9.4.1.5 CONSTRUCCIÓN

Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán cumplan la Normativa Técnica Sectorial aplicable de aislamiento, sensibilidad acústica, de protección de incendios, etc.

7.9.4.1.6 ENERGÍA

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kw. No se computará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 0,25 kw (1/3 CV) cuando el número de éstos no exceda de cuatro, ni las de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores y bombas para elevación de agua, así como la destinada a la conservación de alimentos o géneros cuando no constituyan la principal actividad de la instalación.

Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas u oficina se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de 0,05 Kw/m². Esta densidad es de 0,075 Kw/m² (en el caso de actividades industriales localizadas en edificio exclusivo en zonas de uso característico vivienda) y de 0,2 Kw/m² (en zonas de uso INDUSTRIAL predominante: Hoya y Praderón)

Para la Industria en polígono (Zonas de Ordenación con uso característico INDUSTRIAL) no se establece ninguna limitación respecto a la densidad de potencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes y deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

7.9.4.1.7 CONDICIONES AMBIENTALES

No podrá utilizarse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos que por cada tipo de efecto y clase de local se establecen en esta Normativa o en la Normativa Técnica Sectorial aplicable

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos, cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbraamientos, olores o similares.

7.9.4.1.7.1 RUIDO

Cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable y, en este sentido, se han delimitado en planos las áreas de sensibilidad acústica, ya que en función del área en que se encuentre tendrá que cumplir, según Decreto 78/1999 sobre Régimen de Protección Contra la

Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, unos valores límites de emisión de ruido al exterior y unos niveles máximos de inmisión en ambientes interiores propios o de edificios colindantes.

7.9.4.1.7.2 VIBRACIONES

Ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior que superen los dados por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.9.4.1.7.3 FUEGO Y EXPLOSIÓN

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. Todos los edificios cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.9.4.1.7.4 RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

7.9.4.1.7.5 DESLUMBRAMIENTOS

Desde los puntos de medida especificados en esta Normativa, no podrá ser visible ningún deslumbraamiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

7.9.4.1.7.6 HUMOS

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión que supere las permisibles por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en límites de emisión como calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. En este sentido podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

7.9.4.1.7.7 OLORES

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

7.9.4.1.7.8 OTRAS FORMAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

7.9.4.1.7.9 AGUAS RESIDUALES:

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos; a este fin, el Ayuntamiento deberá disponer de dichas ordenanzas que atiendan a los siguientes criterios:

- a) Defensa de la obra civil (explosión, corrosión, incrustación, sedimentos)
- b) Defensa del personal encargado de limpieza y mantenimiento (gases, humos, vapores)

- c) Evitar interferencias en el funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos)
- d) Carga de contaminación (caudal y calidad) atendiendo a las características de la estación depuradora final.

Mientras no existan ordenanzas, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración garanticen que el efluente reúna las características que figuran en el ANEJO I DEL PGMOU. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL, VERTIDOS LÍQUIDOS.

7.9.4.1.7.10 BASURAS

Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad. Se estará a lo dispuesto en el ANEJO I DEL PGMOU. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL, VERTIDOS SÓLIDOS

7.9.4.1.8 OTRAS CONDICIONES

7.9.4.1.8.1 SERVICIOS Y TALLERES DEL AUTOMÓVIL

Además de serles aplicable el régimen correspondiente al uso INDUSTRIAL, les será de aplicación el de COMERCIO, si procediera. y siempre las condiciones del uso DOTACIONAL GARAJE

7.9.4.1.8.2 LOCALES INDUSTRIALES EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO DE EDIFICIOS DE VIVIENDA U OFICINA, CON ACCESO INDEPENDIENTE

Cuando la superficie industrial sea superior a los 250 m² dispondrán de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con capacidad mínima para un camión.

7.9.4.1.8.3 EDIFICIO INDUSTRIAL EN ZONAS DE USO CARACTERÍSTICO VIVIENDA

Las paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejarán un espacio libre medio de 15 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Deberán disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública. La superficie de esta zona será proporcionada a las necesidades de la actividad.

7.9.4.1.8.4 ACTIVIDADES INSALUBRES MOLESTAS Y NOCIVAS

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en la Normativa Técnica Sectorial aplicable simultánea con las Normas contenidas en este Plan.

7.9.4.2 USO TERCIARIO

7.9.4.2.1 OFICINA

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos industriales u otros servicios sin limitación de localización; en plantas bajas y/o semisótanos, pudiendo ocuparse la planta 1ª si no tiene la planta baja uso Residencial y la sótano si está comunicada con la semisótano o baja, teniendo en cuenta que los locales en planta sótano no serán habitables.

En el caso de uso Oficina en planta 1ª de edificio de viviendas y acceso común, para el ancho de la escalera común registrará el del uso Residencial
Las escaleras de comunicación entre plantas de oficina, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Tendrán una altura libre mínima de 2,50 m, siempre que cuando cumplan con una superficie por trabajador de 2 m² y un volumen por trabajador de 10 m³. De no cumplirse estas condiciones, la altura libre mínima será de 3m.

La luz y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial justificada según proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie >10% de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en una superficie >5% de la superficie en planta del local.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100m², 1 retrete y 1 lavabo; por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo; se independizarán respecto a los sexos y no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición. En los edificios de oficinas donde se instalen varias firmas podrán agrupar los aseos, rigiendo la superficie total para cómputo de aseos.

7.9.4.2.2 COMERCIO

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos industriales o usos terciarios, en plantas bajas y/o semisótanos, pudiendo ocuparse la planta 1ª si está conectada con la baja y la sótano si lo está con la semisótano o baja, teniendo en cuenta que los usos en planta sótano no serán habitables.

En el caso de que en el edificio existan viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y en su caso, ascensores independientes.

La zona destinada al público en el local comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer de un vestíbulo con puerta resistente a 90 minutos de fuego.

Las escaleras de comunicación entre plantas de comercio, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total > 10% de la superficie de planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será >5% de la superficie de planta del local accesible al público. Si la luz y ventilación fueran artificiales, se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de 7 volúmenes/hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso INDUSTRIAL.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100 m², 1 retrete y 1 lavabo; por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo; se independizarán respecto a los sexos y no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición. En los edificios de comercio donde se instalen varias firmas podrán agrupar los aseos, rigiendo la superficie total para cómputo de aseos.

7.9.4.2.3 ESPECTÁCULO

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas, pudiéndose ocupar la planta 1ª si está conectada con la baja. Las plantas bajo rasante se podrán ocupar si el desnivel de evacuación es menor de 4 metros.

7.9.5.1.2 CULTURAL-SOCIAL

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además, les serán de aplicación las específicas de los usos TERCARIO, Comercio y Espectáculo Centro de Reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integrarán un complejo cultural, así como las de Industria para las instalaciones.

7.9.5.1.3 DEPORTIVO.

Podrá situarse en edificios o espacios de uso exclusivo o en planta baja y semisótano y en planta primera cuando quede unida a la baja.

Deberán ajustarse, en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de Espectáculo definidas y la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Para los recintos deportivos será de aplicación la Ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

7.9.5.1.4 DOCENTE

Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios de uso TERCARIO.

Deberán cumplir las condiciones particulares del uso Docente establecidas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable. Las edificaciones escolares deberán ajustarse en cuanto a las condiciones de confort y diseño a la normativa que sea vigente en cada momento.

7.9.5.1.5 RECREATIVO

Se adecuarán, en función de las características, a las condiciones del Comercio, Cultural-Social, Espectáculo o Deportivo y, en todo caso, a la Normativa Técnica Sectorial que fuera aplicable

7.9.5.1.6 RELIGIOSO

A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por la Normativa de Comercio, Espectáculo.

7.9.5.1.7 SANITARIO

Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.9.5.1.8 SERVICIO PÚBLICO

Se regularán con arreglo a la Normativa específica de ámbito estatal, autonómico o local que les sea de aplicación, en función del tipo de instalación, y por la ordenanza del uso que les sea de aplicación, como del uso Oficina en relación con las oficinas de la Administración. Dentro de este uso quedan comprendidos:

- Servicios de Mantenimiento y Limpieza: centros de limpieza, centros de protección animal, depósito de automóviles
- Servicios de Seguridad: comisaría, parque de bomberos, cuarteles, cárceles.
- Servicios de Comunicación: correos
- Servicios Alimentarios: mercados y centros de distribución, matadero, siempre que sean públicos.
- Servicios Funerarios: tanatorios, cementerios.
- Servicios Administrativos: servicios administrativo y técnicos municipales y supremos, registros, juzgados.
- Servicios Especiales: instalaciones del Ministerio de Defensa

7.9.5.2 USO ESPACIO LIBRE

Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de los espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc.

El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja. En el caso de que en el edificio existan viviendas deberán disponer éstas de accesos, escaleras y en su caso, ascensores independientes.

Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial; las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables al uso INDUSTRIAL.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la Norma Técnica Sectorial aplicable. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Si se localiza en edificación con viviendas, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afeción, estará regulado por la Normativa propia del uso INDUSTRIAL anejo a vivienda y por la Norma Técnica Sectorial aplicable. En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genere no afecte en modo alguno al vecindario.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 6 volúmenes/hora, conseguida sin enfriamiento brusco de los locales. Se exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de Apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por la Normativa Técnica Sectorial aplicable. Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

7.9.4.2.4 RESTAURACIÓN

Cumplirán las condiciones establecidas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable, así como las establecidas para espectáculos y locales de reunión si son aplicables.

Tendrán un mínimo de dos aseos (2 retretes, 2 lavabos), cualquiera que sea su superficie, independizados por sexo.

7.9.4.2.5 RESIDENCIAL PÚBLICO

Este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con usos terciarios.

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso Residencial, VIVIENDA Unifamiliar o Colectiva complementariamente con las disposiciones en materia hotelera y la Normativa Sectorial que fuera aplicable.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Cuando el uso Residencial Público se establezca en edificios con usos terciarios se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

7.9.4.2.6 ESTACIÓN DE SERVICIO

Se considerará incompatible con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela, excepto con los que han sido definidos como usos complementarios o implícitos, o cuando hayan sido establecidos como usos del área.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

7.9.5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL DOTACIONAL.

7.9.5.1 USO EQUIPAMIENTO

7.9.5.1.1 ASISTENCIAL

Según los usos concretos se asimilarán a los usos más afines como Residencial Público, Vivienda, Cultural-Social, etc.

Por ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.
Serán usos compatibles con el de Espacio Libre, el Cultural y el Deportivo, ambos al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por sus respectivas ordenanzas y por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

7.9.5.3 USO INFRAESTRUCTURA

Se regularán por la normativa de ámbito estatal autonómico o local que las afecte y por la Reglamentación de las Compañías que las gestionen.

7.9.5.4 USO GARAJE.

7.9.5.4.1 CLASIFICACIÓN

GARAJE ANEJO A UN USO, con capacidad regulada en función del uso.

GARAJE APARCAMIENTO en edificio exclusivo, sobre rasante o subterráneo, gestionado como explotación comercial.

AREA DE APARCAMIENTO en superficie, explotada comercialmente, con superficie >150 m².

7.9.5.4.2 DISEÑO

Los garajes deberán cumplir las condiciones particulares del uso de garajes y aparcamientos, reguladas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable. Además:

A La entrada de vehículos a aparcamiento interior de parcela o a garaje subterráneo tendrá unas dimensiones acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas.

B En los accesos y con su misma anchura se dispondrá una meta de espera, antes de comenzar la rampa, de 4,5m. de longitud sin incluir zonas de dominio público; esta meta tendrá una pendiente máxima del 5%.

En vivienda unifamiliar: la meta de espera (siempre dentro de la propiedad) será de 3,50m de longitud mínima, con pendiente máxima del 9%; las soluciones de acceso a garajes en grupos de viviendas unifamiliares pretenderán evitar la sucesión de ritmos que provoquen interrupciones continuas por vados.

C La anchura mínima tanto de la meta de fondo como de acceso será de 3 m.
D Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 18% y las rampas en curva del 16% medida por la línea media; su anchura mínima será de 3m y el radio de curvatura (en el eje) será ≥6 m.

E La capacidad máxima de aparcamiento será igual a la correspondiente a adjudicar 20 m² por coche. Para las operaciones de rehabilitación o de nueva edificación en solares del casco, que presenten dificultades de distribución, podrá adoptarse un standard por coche menor, siempre que quede garantizada la maniobrabilidad interior.

F La dimensión mínima de plaza de vehículo será:

- de 2,20 por 4,50 m.
- de 2,50 por 5,00 m para vehículo grande
- de 2,50 por 1,50 m para motocicleta
- para vehículo de discapacitado: según Normativa Técnica Sectorial aplicable.
- de 2,50 por 5,70 m para vehículos industriales ligeros
- de 9,00 por 3,00 m para vehículos industriales pesados y autobuses

En todos los aparcamientos habrá un 15% de plazas para vehículos grandes. Las plazas delimitadas por muro o tabique tendrán un sobreancho en ese lado de 20 cm, que se considerará elemento común.

G Se señalarán en el pavimento las plazas, pasillos de acceso y dirección de los vehículos. El esquema de funcionamiento habrá quedado reflejado en los planos de los proyectos presentados para la solicitud de las licencias.

H Altura libre mínima: 2,20 m.; en descuelgues de vigas o instalaciones: 2 m. mínimo

I Los garajes con superficie hasta 1.000 m² podrán tener un solo acceso de entrada y salida de vehículos que deberá regular por semáforo la posibilidad de acceder a él, con independencia de las condiciones de señalización y evacuación que prescribe la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

J Los garajes de más de 1.000 m² tendrán independientes o diferenciadas la entrada y la salida, con ancho mínimo para cada dirección de 3,00 m.

K Los garajes con superficie > 600 m² dispondrán de acceso exclusivo para peatones.

L En los garajes menores de 600 m² la puerta de vehículos se podrá considerar salida a efectos de evacuación si se cuenta con un sistema que permita su apertura manual fácilmente desde el interior y dispongan el acceso de peatones fuera de la zona de paso de vehículos.

M Ningún origen de evacuación podrá estar a más de 50 m de alguna salida.

N La puerta no sobrepasará la alineación y, si es automática, tendrá un sistema de seguridad que haga que se pare al existir un obstáculo.

Ñ Los accesos se situarán de manera que no se destruya el arbolado existente, salvo autorización expresa por imposibilidad manifiesta.

O Los acuerdos entre planos de la rampa serán mediante una superficie curva con radio mayor de 12m o con 2m de rampa al 9%, excepto en vivienda unifamiliar.

P Se admite la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) con espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte al dominio público, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

Q Los espacios interiores de circulación se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

Según el ángulo que forma la plaza y el vial de acceso, los anchos de vial serán:

- para ángulo menor de 30º, un ancho de 3,00m
- para ángulo entre 30º y 60º, un ancho de 4,00m
- para ángulo mayor de 60º, un ancho de 4,50m.

R Aseos: para superficie hasta 1.000 m² se instalará un retrete y un lavabo; por encima de los 1.000 m² se instalarán dos retretes y dos lavabos, separados por sexos, incrementándose en 1 retrete y lavabo a partir de los 2.500 m², por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

S ESTACIONAMIENTOS (áreas en lugares abiertos, fuera de las vías, destinadas a aparcamiento o terminal de vehículos): cumplirán las anteriores condiciones de diseño en todo lo que les pueda afectar; además:

La capacidad máxima será la correspondiente a adjudicar 20 m² por coche.

Existirá un extintor cada 20 plazas como mínimo.

Deberán contar con una trama de arbolado que cubra la superficie ocupada con densidad mínima de 1 árbol por plaza de estacionamiento

7.9.5.4.3 CONSTRUCCIÓN

Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

7.9.5.4.4 VENTILACIÓN

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, contruados con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura

máxima permitida por las Normas de edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetedos.
Cumplirán la Norma Técnica Sectorial aplicable.

7.9.5.4.5 CALEFACCIÓN

La calefacción de los locales, y demás medios con los que se realice combustión de sustancias, se dispondrán de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados forzosamente.

7.9.5.4.6 ILUMINACIÓN

El nivel de iluminación será, como mínimo, de 50 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio. Las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

7.9.5.4.7 SEGURIDAD

En garajes aparcamientos existirán dispositivos de cierre de seguridad que impidan el acceso a personas ajenas a la utilización del servicio.

7.9.5.4.8 PRESCRIPCIONES:

- A Queda prohibido hacer fuego y fumar dentro de la zona definida legalmente como peligrosa en todo local de garaje, en los locales de servicio o en sus establecimientos anexos: visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "Peligro de incendio", "No fumar"
- B Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches.
- C Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- D Se prohíben las reparaciones, excepto en los Servicios y Talleres del Automóvil; será perseguida la utilización de la vía pública para realizar trabajos de reparación o aparcamiento de vehículos en reparación.
- E Queda prohibido en los locales destinados exclusivamente a garaje todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, con excepción de lo perceptuado anteriormente.

7.9.5.4.9 REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEJAS A CADA USO

Estas plazas deberán estar resueltas dentro de la propiedad, pudiendo hacerse en garaje situado en sótano, semisótano, baja, etc, o en aparcamiento en superficie, según regulación.

7.9.5.4.9.1 VIVIENDA:

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
En los nuevos desarrollos de Planeamiento Parcial o Especial será obligatoria la dotación de dos plazas por vivienda, debiendo estar vinculada, al menos, una plaza a cada vivienda; las plazas de aparcamiento deberán estar resueltas en el interior de la edificación (garaje).

7.9.5.4.9.2 INDUSTRIAL:

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Quedarán vinculadas a la propiedad del uso.

7.9.5.4.9.3 OFICINA, COMERCIO, RESTAURACIÓN

Dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos (máximo del 75% al aire libre).
Para el uso comercio solo se computará la superficie de venta. Quedarán vinculadas a la propiedad del uso.

7.9.5.4.9.4 ESPECTÁCULO, CENTRO DE REUNIÓN:

Una plaza cada 20 espectadores. (máximo del 75% al aire libre)

7.9.5.4.9.5 RESIDENCIAL PUBLICO

Una plaza cada 100m² construidos (máximo 50% al aire libre).

7.9.5.4.9.6 DEPORTIVO, RECREATIVO

Una plaza de aparcamiento cada 25 usuarios, número en el que quedan comprendidos tanto la capacidad de usuarios de las instalaciones como los espectadores posibles.

7.9.5.4.9.7 RESTO DE EQUIPAMIENTOS

Una plaza de aparcamiento cada 100m² construidos.

7.9.5.4.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN ÁREAS CONSOLIDADAS U OPERACIONES SINGULARES DE REHABILITACIÓN

En el caso de que una Memoria Técnica, aneja al Proyecto, justifique la imposibilidad física o económica de cumplir con la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de la propiedad, se deberá adquirir los derechos de aparcamiento para la totalidad de las plazas (descontadas las que se pudieran resolver en la propia edificación) en el área inmediata (que el Ayuntamiento definirá con la flexibilidad adecuada a cada caso). Los derechos de aparcamiento se adquirirán sobre plazas excedentes de la dotación necesaria aneja al uso característico de la parcela donde se localicen.
La rehabilitación de edificaciones de interés para cualquier uso puede quedar exenta de la dotación obligatoria de aparcamientos cuando:

- A Se trate de edificaciones hasta 6 viviendas.
 - B Afecte a edificación de cualquier uso cuyo interés social o cultural sea preferente, y sea insalvable la dificultad de construir las plazas, en su totalidad o en parte.
- El Ayuntamiento, de oficio, declarará la extensión específica de la dotación de aparcamientos.

7.9.5.4.11 PLAZAS DE APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE

Las plazas de aparcamiento en cualquier uso, resueltas al aire libre quedarán reguladas por las condiciones de diseño de ESTACIONAMIENTOS.

7.9.5.4.12 CONDICIONES AMBIENTALES DEL USO GARAJE

Deberán adecuarse a las establecidas para el uso INDUSTRIAL.

8

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		
clase de suelo	nombre	zona
Situación del planeamiento * consolidado * transformación * incorporado * en ejecución	Nombre por el que se identifica el área usualmente, el nombre representa bien situaciones históricas o el nombre de la calle más significativa	Número por el que se define en el plano de Regulación de Usos
descripción	Origen de la procedencia histórica de la ordenación anterior al Plan del 85 o en desarrollo del mismo.	
objetivos	Objetivos que propone la revisión a la situación existente: mantenimiento de la ordenación, adecuación, revisión, mejora, transformación, etc.	
uso	CARACTERÍSTICO	Uso global o pormenorizado que caracteriza una zona de ordenación por ser el predominante, o el dominante en la utilización de la parcela. Pueden coexistir varios usos como característicos de la Zona.
	ALTERNATIVO	Uso no caracterizador del ámbito, en general minoritario, que puede coexistir y/o sustituir libremente -parcial o totalmente- al uso característico de la zona.
	CONDICIONADO	Aquellos que, no siendo los característicos de la ordenación de un área, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico: el establecimiento de condiciones de implantación u ocupación mediante medidas correctoras específicas que lo compatibilicen con aquel.
zona acústica	Propuesta de definición de área acústica en desarrollo del Decreto 78/1999 Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.	
edificación	Condiciones de ocupación, altura y volumen, para el desarrollo de los usos en la zona	
observaciones	Observaciones encaminadas a concretar, completar o especificar parámetros o determinaciones para el desarrollo de la zona o parte de ella.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	CASCO ANTIGUO	1
descripción	Es el núcleo más antiguo de la población, alrededor del cual ha crecido la nueva ciudad; fue ordenado en 1997 mediante Plan Especial de Reforma Interior.	
objetivos	Mantenimiento del planeamiento especial en ejecución: Área de Planeamiento Incorporado	
uso	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: aprobación definitiva 18/10/1997. MODIFICACIÓN PERI: aprobación definitiva 30/7/99.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	AREA EXTERIOR DEL ENSANCHE URBANO	3
descripción	Área del ensanche urbano consolidada en su práctica totalidad con edificaciones de 4 y 5 plantas, escasos equipamientos y reducidas zonas libres.	
objetivos	Reequipamiento; Terciariaización; Potenciación de la renovación urbana y de la diversidad de actividades mediante una ordenanza de usos plural, pero manteniendo el carácter eminentemente residencial.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² 100
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4 y bajo cubierta
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % libre
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos
observaciones	La edificación deberá situarse sobre la alineación oficial. En aquellos casos en que no se pueda consumir la edificabilidad se autorizará el bajo cubierta. Le serán de aplicación las determinaciones del artículo 2.2.1.1	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE	2
descripción	Extensión principal del área central coincidente, en gran parte, con las zonas definidas por el PGOU '68 como casco y ensanche	
objetivos	Reequipamiento; Terciarización; Potenciación de la renovación urbana y de la diversidad de actividades mediante una ordenanza de usos plural, pero manteniendo el carácter eminentemente residencial.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² 50
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9,5 con 3 plantas max m 6,5 con 2 plantas
	PLANTAS	max ancho de calle ≥ 9 m max ancho de calle < 9 m
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max nº 2 y bajo cubierta max % libre
	RETRANQUEO	a lindero frontal m a otros linderos m
observaciones	La edificación se situará sobre la alineación oficial. Le serán de aplicación las determinaciones del artículo 2.2.1.1	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	FLEMING	5
descripción	Área homogénea de desarrollo unitario en la corona exterior del ensanche.	
objetivos	Disminución de alturas y adecuación de la tipología edificatoria cuando se produzca la sustitución de la edificación.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo EQUIPAMIENTO
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 3
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min m
	a lindero frontal a otros linderos	min m
observaciones	La parcela sobre la que se aplicará el coeficiente de edificabilidad es la ocupada por la edificación.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	MALDONADO Y CALLE PILAR	4
descripción	Promoción consolidada, con carácter homogéneo.	
objetivos	Reurbanizar el área de espacios libres de la promoción, hoy degradadas, y promover una estructura mixta de actividades, a través de la ordenanza de usos, al sustituir la edificación.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 4
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min m
	a lindero frontal a otros linderos	min m
observaciones	La parcela sobre la que se aplicará el coeficiente de edificabilidad es la ocupada por la edificación existente.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	HABITAT	7
descripción	Área consolidada por el PGOU del AM 68, límite con el casco y ensanche.	
objetivos		
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración EQUIPAMIENTO
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La edificabilidad se computa sobre la superficie ocupada por la edificación, cuyos límites son la alineación oficial.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL MERCADO	6
descripción	Área consolidada por el PGOU 85 que a través de una reparcelación.	
objetivos	Mantener su estructura urbana actual	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 9 672
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % libre
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La rasante de la edificación será la de la calle peatonal. La edificación queda obligada a mantener en su fachada a la calle comercial un soportal de 5 m. El aprovechamiento es según la reparcelación llevada a cabo.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	PLAZA DE TOROS	9
descripción	Edificación singular. Plaza de toros.	
objetivos	Rehabilitación de la edificación y el entorno para su adecuación al uso.	
uso	CARACTERÍSTICO	Espectáculo
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Oficina/comercio C1/Restauración
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 1
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	Debido a la importancia creciente que ha ido tomando la llamada "Tercera", puede emprenderse un estudio de las necesidades de ampliación por lo que se autorizaría la construcción de nuevos tendidos, con soluciones que comprenderían el tratamiento adecuado del entorno. La ampliación (con un máximo de 10 m ocupando el espacio libre público) será de iniciativa pública, mediante la formulación de un Plan Especial que podrá ser conjunto con las zonas de ordenación 13, 14 y 11 (en las proximidades del área)	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	LA VIÑA	8
descripción	Área ordenada por el PGOU'85	
objetivos	Mantener la estructura urbana actual	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Almacén/Taller Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9 con 3 plantas max m 12 con 4 plantas
	PLANTAS	max nº 3 ver plano alineaciones max nº 4 ver plano alineaciones max %
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	Los parámetros de edificabilidad son los de la reparcelación realizada o las del sólido capaz definido en plano de alineaciones para los edificios que no entraron en la reparcelación.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	ESPACIOS LIBRES	11
descripción	Áreas consolidadas como espacios libres en el tejido urbano o propuestas por el PGOU.	
objetivos	Dotar a la ciudad de espacios libres cuantitativamente y cualitativamente, desdensificando las zonas más congestionadas de edificación o introduciendo la vegetación como elemento básico del paisaje urbano, así como las referencias clásicas del mobiliario urbano (estatuas, fuentes, kioscos).	
USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
	COMPLEMENTARIO	casetas para periódicos, libros, aguaduchos, flores, bebidas, Aula de la Naturaleza
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 0.01
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº 2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos
		min m min m
	observaciones	Se permiten construcciones no vivóteras que sean soporte de las arquitecturas de jardín (pérgolas, bancadas, estanques,... incluso invernaderos o estufas aun cuando fueran accesibles al público). Construcciones admisibles: Pabellón de jardinería, invernaderos, Aula de la Naturaleza, casetas de mantenimiento, campos de deporte. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES ANEJOS : Antigua N-I/Fleming/Reyes Católicos/Baunatal/Rosa Luxemburgo
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO	10
descripción	Áreas de equipamiento público.	
objetivos	Se pretende flexibilizar los cambios de uso dentro del de equipamiento, de forma que constituyan una estructura abierta y dinámica capaz de adaptarse a los cambios de la sociedad.	
USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	Vivienda del empleado al servicio del uso característico.
zona acústica	AREA carácter	II y III
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos
		min m min m
	observaciones	Las condiciones de volumen se entienden como máximas y se adaptarán a cada localización específica y el número de plantas se remite a las zonas de ordenación próximas a las que se pueda a similar.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CEMENTERIO VIEJO	12
descripción	Cementerio que por su dimensión y localización ha quedado saturado.	
objetivos	Integrarlo en la trama de la ciudad.	
uso	CARACTERÍSTICO	Servicio Público
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 1
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 6
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	ESTACIÓN TRANSEPTORA DE LA ARMADA	13
descripción	Área dotada de instalaciones radioeléctricas de la Armada. Instalación militar complementaria. La localización y el uso imponen una servidumbre de uso y altura sobre el entorno inmediato.	
objetivos	Desafección del uso existente y transformación en área dotacional pública, uniéndose a toda el área dotacional existente.	
USO	CARACTERÍSTICO	Servicio Público
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 0,06 característico
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²/m² 0,20 condicionado
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 6 característico
	PLANTAS	max m 9 condicionado
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max nº 2 característico
	RETRANQUEO	max nº 3 condicionado
observaciones	a lindero frontal a otros linderos	min m
	Los usos condicionados lo están a la desafección del uso característico actualmente existente. El desarrollo será a través de un Plan Especial que podrá ser conjunto con las zonas de ordenación 9, 14 y 11 (en las proximidades del área).	min m
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	PARQUE DE LA MARINA	14
descripción	Sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario	
objetivos	Reorganizar un área de equipamiento, que se ha convertido en centro de la ciudad, como lugar de encuentro, de esparcimiento y de satisfacción de necesidades ciudadanas.	
uso	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
	ALTERNATIVO	Espectáculo Deportivo (al aire libre)
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 0.10
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 10
	RETRANQUEO	min m a lindero frontal a otros linderos min m
observaciones	El uso equipamiento queda condicionado a ocupar un máximo del 15 % de la superficie total de la parcela. Aquellas instalaciones que lo requieran podrán rebasar la altura máxima permitida teniendo en cuenta las limitaciones de las instalaciones de la Marina.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	VELÓDROMO	15
descripción	Área deportiva pública donde se encuentran emplazados un velódromo y un polideportivo.	
objetivos	Mantenimiento del uso y ordenación de la zona integrando todas las áreas existentes.	
uso	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Vivienda al servicio del área
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² indivisible
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 1
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 50
	RETRANQUEO	min m
observaciones	a lindero frontal a otros linderos	min m
	FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION	

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	LA ESTACIÓN	16
descripción	Área que comprende suelos de equipamiento público y de vivienda, que la estación ha impedido que se edifique.	
objetivos	Relocalizar las áreas de equipamiento y viviendas.	
uso	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Oficina/Comercio/Restauración/Espectáculo
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 1.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 100
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	Se desarrollará según un Estudio de Detalle que sitúe los usos y defina alineaciones y rasantes. El uso terciario no superará nunca el 50%. Entre los usos deportivos se incluirá una piscina cubierta. El Ayuntamiento desarrollará la forma de gestión del suelo y la implantación de los usos.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	URESA	17
descripción	Unidad homogénea colindante con el casco histórico, desarrollada en los años 70.	
objetivos	Mantenimiento de la estructura. Rehabilitación de viviendas, recreación y reestructuración del espacio inter bloques.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La edificabilidad se establece sobre la superficie actualmente ocupada por la edificación. Las parcelas con uso terciario y dotacional tienen una edificabilidad de 2 m²/m² y una altura máxima de 2 plantas, sobre el suelo que ocupan.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL CASTILLA	18
descripción	Área desarrollada según Plan Parcial y Estudio de Detalle del PGOU '68	
objetivos	Mantenimiento de la estructura y usos.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio C-1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La edificabilidad a efectos de sustitución se computa sobre la superficie de solar ocupada por la edificación, cuyos límites constituirán la alineación oficial.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	LOMAS DEL REY	19
descripción	Área residencial constituida en los años 80.	
objetivos	Mantenimiento de las características.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio C-1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 4
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La edificabilidad señalada se aplicará sobre la superficie actualmente ocupada, cuyos límites constituirán la alineación oficial. No se podrá ocupar la superficie actualmente libre.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	LA HOYA	21
descripción	Barrio eminentemente industrial-artesanal, absorbido por el crecimiento de la ciudad y la conversión de la antigua N-1 en vía urbana.	
objetivos	Adecuar la función del barrio a su nueva situación, ampliando el abanico de usos e incrementando la intensidad de usos económicos para potenciar la función de servicio urbano del área, diferente de la función supralocal de los ámbitos económicos colindantes	
uso	CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo	
	ALTERNATIVO DOTACIONAL	
	CONDICIONADO VIVIENDA	
zona acústica	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² 100
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 1.5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % libre
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	El uso condicionado está limitado a consumir un máximo del 20 % de la superficie edificable.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	LA ZAPORRA	20
descripción	Área consolidada con mayoría de uso residencial y subsistencia de talleres industriales, artesanales, originarios del barrio.	
objetivos	Mantenimiento de la estructura del barrio y consolidación del carácter mixto del mismo	
USO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Estación de Servicio DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² 100
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 1.25
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La edificación se situará sobre la alineación oficial y/o sobre los sólidos capaces. Las parcelas con edificabilidad adjudicada por proyecto de reparcelación conservarán el aprovechamiento adjudicado. Le son de aplicación las determinaciones del artículo 2.2.1.1	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	PRADERÓN	22
descripción	Barrio mixto industrial, artesanal, residencial nacido de una parcelación no ordenada, de reducidas dimensiones, anterior al PGOU '85, que ha quedado rodeado por los crecimientos urbanos industriales, residenciales y dotacionales del entorno.	
objetivos	Facilitar la renovación de la edificación flexibilizando los usos y manteniendo el carácter de barrio de actividades económicas, con talleres, oficinas, almacenes, industrias, servicios y dotaciones al servicio de la ciudad residencial, transición funcional y física entre ésta y los polígonos industriales, de clara vocación supralocal.	
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL
	CONDICIONADO	VIVIENDA
zona acústica	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº min m² 50
	PARCELA MÍNIMA	
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 2 neta
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 8
	PLANTAS	max nº 2 y bajo cubierta
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % libre
	RETRANQUEO	min m a lindero frontal a otros linderos
	observaciones	La vivienda queda condicionada a consumir un máximo del 50 % de la edificabilidad. El bajo cubierta estará conectado y vinculado a la planta inferior
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	PIRÁMIDES	23
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU '85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM '68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.	
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU '85.	
USO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 236 min m² 200
	PARCELA MÍNIMA	
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² neta
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 25 874
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9 con 3 plantas min m 12 con 4 plantas
	PLANTAS	max nº 3 min nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min m a lindero frontal a otros linderos
	observaciones	De la superficie edificable un mínimo de 3,795 estará destinado a uso Terciario. Alineaciones y número de plantas según sólido capaz definido en plano de Alineaciones. La edificabilidad de los usos Comercio y Restauración se encuentra agotada en el edificio comercial existente.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	EXTREMADURA	24
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU '85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM '68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.	
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU '85.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 284
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 29 564
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	Alineaciones según sólido capaz definido en plano de Alineaciones.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	VALENCIA	25
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU '85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM '68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.	
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU '85.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 304
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 32 267
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	Alineaciones según sólido capaz definido en plano de Alineaciones	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	RIOJA	26
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU '85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM '68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.	
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU '85.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 194
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 20 876
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 9 con 3 plantas max m 4 con 1 planta
	PLANTAS	max nº 3 max nº 1 max %
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Alineaciones y número de plantas según sólido capaz definido en plano de Alineaciones. El sólido capaz de una altura es de uso exclusivo Comercio/DOTACIONAL .
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	LAS CUMBRES	27
descripción	Área reordenada y consolidada por el PGOU '85 proveniente del planeamiento parcial del ensanche del PGAM '68; incluye una estructura de cruce y accesibilidad interior en espacios libres públicos.	
objetivos	Mantenimiento de estructura, uso, volumen y edificación determinados por PGOU '85.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	Comercio C1, Restauración DOTACIONAL
	CONDICIONADO	Asistencial guardería
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 5
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La parcela sobre la que se aplicará el coeficiente de edificabilidad es la ocupada por la edificación. La dotación de aparcamiento se puede resolver en subterráneo bajo los espacios libres interiores de la manzana. La alineación es la de la edificación existente, no pudiéndose ocupar los espacios libres de edificación, públicos y privados.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	ESPACIO	29
descripción	Manzana urbanizada y desarrollada a través de Plan Parcial del PGAM '68; reordenada en PGOU 85 y ultimada la ordenación mediante Estudio de Detalle.	
objetivos	Mantenimiento de la estructura.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	Oficina/Comercio C1/Residencial Público/Restauración/Espectáculo DOTACIONAL
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 306
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 32 220
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 15
	PLANTAS	max nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max m 28 000
observaciones	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	m m
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	ROSA LUXEMBURGO	28
descripción	Urbanización de viviendas unifamiliares adosadas, homogénea, creada en el borde urbano sobre suelos de extensión del PGAM'88 que consolidó el PGOU'85; la corona exterior programada por éste, ya urbanizada y habitada, junto con los desarrollos actualmente previstos dejan el ámbito prácticamente en el centro del continuo urbano.	
objetivos	Mantenimiento de la estructura, uso y configuración.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Taller<1.500 m²/Oficinas<500 m²/Comercio<5 Comercio < 5.000 m² Residencial Público<100 habitaciones/Estación de Servicio DOTACIONAL
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	PARCELA MÍNIMA:	la existente
	VOLUMEN:	No podrá incrementarse la superficie construida preexistente en cada parcela.
	ALTURA:	La edificación quedará obligada a mantener las anteriores relaciones de altura con los colindantes.
	OCUPACIÓN:	En cuantía y forma será idéntica a la de la edificación existente en cada parcela.
observaciones	El uso condicionado no superará el 30% del característico.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO-INFRAESTRUCTURAS	30
descripción	Zonas con las infraestructuras de la urbanización	
objetivos		
uso	CARACTERÍSTICO	INFRAESTRUCTURA
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD	max neta m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min a lindero frontal a otros linderos m m
observaciones	Se construirán las instalaciones necesarias con las dimensiones requeridas por las propias instalaciones o compañías.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zonas
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO	30-40
descripción	Urbanización unifamiliar sobre terrenos de gran interés natural y paisajístico, antiguos encinares que se pretende proteger.	
objetivos	Mantenimiento de la Urbanización conservando el encinar.	
uso		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	Se regulan las zonas en las fichas 30 a 40, ambas inclusive.	
observaciones	Se constituirá una Entidad de Conservación que redactará un Proyecto de Obras para reurbanización y renovación de las infraestructuras existentes, de muy baja calidad, contaminables y contaminantes: AGUA POTABLE: enganche a la red del CYII en la N-1, ejecutada según convenio CYII- Ayto; red de distribución interior, con calidad suficiente, por zonas públicas; los actuales pozos y conducciones de amianto-cemento pueden mantenerse para riego. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN: Deberá realizarse el vertido a los colectores de la Red de Saneamiento Integral en el Camino de Barajas Torrelaguna, en ejecución mediante convenio CIMA- Ayto San Sebastián de los Reyes-Ayto Alcobendas-CYII. Se permitirán retranqueos en cerramientos de parcela para conformar accesos de vehículos o peatones Las edificaciones construidas con licencias amparadas en anteriores planeamientos conservarán sus condiciones. El ámbito Ciudadcampo está sujeto al cumplimiento de los deberes de cesión pendientes, aún sin materializarlas desde 1968. Deberá protegerse íntegramente todo ejemplar de vegetación autóctona (encina o asociado) con un diámetro de tronco mayor de 15 cm. A excepción de las obras de acondicionamiento del terreno exigidas por la instalación de los usos posibles, se conservará la topografía del terreno evitando la alteración de cotas, especialmente en aquellos casos en los que se originen situaciones de dominancia que no existieran previamente respecto de otras parcelas. Se remite a la normativa general las determinaciones sobre vallados de parcela y dimensión máxima de piscinas privadas. Se permiten las construcciones auxiliares en viviendas unifamiliares, las desmontables, no adosadas y que respondan inequívocamente a su fin no computando ocupación ni edificabilidad.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO COLECTIVA	32
descripción	Área de vivienda colectiva	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Colectiva
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.60
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 20
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m 10 min m 7
observaciones	Densidad máxima de vivienda por parcela neta: 40 viv/Ha.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO UNIFAMILIAR	31
descripción	Área de vivienda unifamiliar con tipología aislada	
objetivos	Mantenimiento	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Unifamiliar
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 1 viv/parcela
	PARCELA MÍNIMA	min m² 2 500
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 8
	PLANTAS	max nº 2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 10
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m 10 min m 7
observaciones	Solo podrán segregarse las parcelas con superficie mayor o igual a 5.000 m². No podrán agruparse parcelas existentes para dar lugar al aprovechamiento de los residuos en posteriores segregaciones. Las piscinas tendrán una dimensión máxima de 50 m². Frente mínimo de parcela a vía pública de 3 m. En la zona afectada por la Vía Pecuaria "Vereda de las Tapias del Monte Viñuelas", las parcelas conservaran la edificabilidad correspondiente a la superficie registral previa al deslinde..	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO-GOLF	34
descripción		
Área de golf		
objetivos		
USO	CARACTERÍSTICO	Deportivo
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	2 viviendas al servicio del área (máximo 108 m² construidos/viv)
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD	max neta m²/m² 0.002
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 5
	PLANTAS	max nº 1
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min a lindero frontal min a otros linderos
observaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO MIXTO	33
descripción		
Área de vivienda unifamiliar y colectiva		
objetivos		
USO	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 1/2.500 m² de parcela
	PARCELA MÍNIMA	min m² 2.500
	EDIFICABILIDAD	max neta m²/m² 0.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 10
	RETRANQUEO	min a lindero frontal min a otros linderos
observaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO-AUTÓDROMO	35
descripción	Área dedicada a Autódromo	
objetivos	Mantenimiento	
USO	CARACTERÍSTICO	Deportivo
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL
	CONDICIONADO	2 viviendas al servicio de área (máximo 108 m² construidos/viv)
zona acústica	AREA carácter	V especialmente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº min m² la existente max m²/m² 0.02
	PARCELA MÍNIMA	
	EDIFICABILIDAD	neta m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos
		min m min m
	observaciones	La modificación y ampliación del circuito están sujetos a medidas correctoras para que queden garantizadas las condiciones de confort y seguridad de las áreas residenciales. Son usos Asociados al Característico todos los TERCARIO (excepto Residencial Público y Comercio C2) e INDUSTRIAL; son usos implícitos en el Deportivo, necesarios para su funcionamiento y para dar servicio -exclusivamente- a los usuarios del uso Característico Deportivo.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	CIUDALCAMPO DOTACIONAL-COMERCIAL	36
descripción	Área comercial a la entrada de la urbanización	
objetivos	Mantenimiento	
USO	CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Comercio/Restauración
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº min m² indivisible max m²/m²
	PARCELA MÍNIMA	
	EDIFICABILIDAD	neta m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 1 500
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 8
	PLANTAS	max nº 2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 30
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos
		min m min m
	observaciones	La dotación de aparcamientos mínima será de una plaza por cada 25 m² construidos en subterráneo. Los usos condicionados están sujetos a la formulación de convenio que explicita las condiciones de implantación, configuración, cesiones pendientes y recuperación de plusvalías; el convenio vinculará (convenio único) los ámbitos de las zonas de ordenación 36, 39 y la U.E.1 (ámbitos 11 y 40). El uso condicionado Restauración no superará el 25%.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO-CULTURAL SOCIAL	38
descripción	Áreas deportivas y cultural-social	
objetivos	Mantenimiento	
uso	CARACTERÍSTICO	Cultural-Social Deportivo
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE
zona acústica	CONDICIONADO	Oficina Restauración 2 viviendas al servicio del área
	AREA	carácter
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 0.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min m 10
observaciones	a otros linderos min m 7	
	Es uso Asociado el de Oficina para administración y gestión de las instalaciones y el de Espectáculo (espacios de reunión).	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	CIUDALCAMPO-DOCENTE	37
descripción	Áreas escolares	
objetivos	Mantenimiento	
uso	CARACTERÍSTICO Docente	
	ALTERNATIVO Deportivo EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m 10 min m 7
observaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	CIUDALCAMPO-CENTRAL	40
descripción	Área de la unidad de ejecución en suelo urbano nº 1 en la que se localiza la edificación y se mantiene bajo propiedad privada: en ella se concentran las 50 viviendas correspondientes a la unidad de ejecución en razón a 1 vivienda por cada 2.775 m² de la Unidad de Ejecución.	
objetivos	Integrar la edificación en el entorno aprovechando que la zona seleccionada para la ubicación de las viviendas es la menos vegetada de la manzana, incluso con una gran zona degradada a recuperar por la intervención. Obtención para el patrimonio público -mediante la concentración de la edificación- del resto del área de la manzana (U.E.1) excluido de la zona 40 e integrado en la zona 11, Espacios Libres Públicos, al servicio del conjunto de la Urbanización Ciudadcampo (100.000 m² de bosque de encinas en torno al Arroyo de las Chinas).	
uso	CARACTERÍSTICO EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO VIVIENDA	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº 50
	PARCELA MINIMA	min m² 500
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUP. EDIFICABLE USOS CONDICIONADOS	max m² 15 000
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 8
	PLANTAS	max nº 2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	La implantación de usos condicionados está sujeta a la formulación de convenio que explicite las condiciones de implantación, configuración, cesiones pendientes y recuperación de plusvalías; el convenio vinculará (convenio único) los ámbitos de las zonas de ordenación 36, 39 y la U.E. 1 (ámbitos 11 y 40). Se procurarán soluciones colectivas de aparcamiento subterráneo que minimicen el número de accesos. Aunque tipológicamente sea un objetivo la vivienda unifamiliar, la ordenación podrá establecer la tenencia colectiva del terreno, íntegra o parcialmente, en forma indivisa o mediante división horizontal.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	CIUDALCAMPO DOTACIONAL	39
descripción	Áreas dotacionales privadas localizadas entre zonas de vivienda unifamiliar en diversos puntos de la urbanización.	
objetivos	Establecimiento de Dotaciones y Servicios cercanos a la vivienda.	
uso	CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Comercio C1/Restauración/Espectáculo
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.20
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 20
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m 5 min m 5
observaciones	Contará con una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1 plaza por cada 25 m², en subterráneo. La implantación de usos condicionados está sujeta a la formulación de convenio que explicité las condiciones de implantación, configuración, cesiones pendientes y recuperación de plusvalías; el convenio vinculará (convenio único) los ámbitos de las zonas de ordenación 36, 39 y la U.E.1 (ámbitos 11 y 40).	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	POLIGONO INDUSTRIAL SUR	41
descripción	Poligono industrial consolidado por el PGOU'85.	
objetivos	Flexibilización del régimen de usos, adecuándolo a la nueva funcionalidad terciaria y dotacional del polígono apoyado en la antigua N-I, hoy vía estructurante local y en el eje nudo T7-Rosa Luxemburgo.	
uso	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio
	ALTERNATIVO	Residencial Público/Restauración DOTACIONAL
	CONDICIONADO	Vivienda (guardería 108m² para implantaciones > 5000 m²)
zona acústica	AREA carácter	IV ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² 500
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 1.17
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 12
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 70
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m 5 min m 3
observaciones	Independientemente de las condiciones de ocupación urbanísticas deberán observarse las derivadas del reglamento de prevención de incendios.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	FUENTE EL FRESNO	42	
descripción	Urbanización consolidada, localizada sobre terrenos de gran interés natural, antiguos encinares, carente de equipamientos comunitarios.		
objetivos	Protección del encinar y consolidación de la urbanización. Establecimiento de dotaciones, mejora del nudo de acceso y comunicación con N-I y M-100, incorporando el espacio de borde con accesibilidad y servicios.		
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Unifamiliar	
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO al servicio de la urbanización en ámbitos de SG	
	CONDICIONADO	ESPACIO LIBRE Comercio	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	PARCELA	m² >1,000 >2,500	
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²	
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²	
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 8,50 8,50	
	PLANTAS	max nº 3 3	
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 15 10	
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	max m² 225 min m 8 10 min m 5 7	
	observaciones	No podrá ejecutarse ninguna tala del Encinar. Las zonas verdes públicas se vegetarán con especies y estructura autóctona. Deberá efectuarse el enganche a la aducción comarcal ejecutada según convenio con CYLI, evitándose la utilización de los pozos existentes para el consumo humano. Las dos depuradoras existentes quedarán sustituidas por emisarios y depuración pública: se realizará el vertido de los efluentes de las dos cuencas a los colectores previstos en el Plan de Saneamiento Integral municipal, según convenio con CIMA, CYLI y Ayto Alcobendas. Se constituirá una entidad urbanística colaboradora para la conservación de la urbanización (art 25 R.G.U.). Las parcelas existentes serán indivisibles excepto las parcelas con superficie mayor o igual a 5,000 m², que podrán parcelarse en unidades mayores o iguales a 2,500 m². A excepción de las obras de acondicionamiento del terreno exigidas por la instalación de los usos posibles, se conservará la topografía del terreno evitando la alteración de cotas, especialmente en aquellos casos en los que se originen situaciones de dominancia que no existieran previamente respecto de otras parcelas. Zona afectada por la vía pecuaria Vereda de las Tapias del Monte Viñuelas. Se permitirán retranqueos en cerramientos de parcela para conformar accesos de vehículos o peatones. Se remite a la normativa general las determinaciones sobre vallados de parcela y dimensión máxima de piscinas privadas. Se permiten las construcciones auxiliares en viviendas unifamiliares, las desmontables no adosadas y que respondan inequívocamente a su fin no computando ocupación ni edificabilidad.	
	FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	PUENTE CULTURAL	45
descripción	Área de equipamiento deportivo Metropolitano que ha ido quedando más cercana a la ciudad, conforme ésta ha ido creciendo; inicialmente instalada en suelo Rústico, en la actualidad es colindante con las zonas ajardinadas, terciarias y deportivas de Dehesa Vieja, en el modelo territorial previsto queda insertada en el continuo urbano rodeado de suelo residencial y terciario.	
objetivos	Potenciar la función de centro de equipamiento metropolitano mediante la ampliación del espectro de usos e intensidades; compatibilización de los usos de ocio, Deportivos, Recreativos y Sociales actuales con los de Restauración, Hospedaje, Espectáculos, Reunión, etc y la totalidad de los usos DOTACIONALES: EQUIPAMIENTO Y ESPACIO LIBRE, adecuándose al nuevo modelo territorial.	
USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO TERCARIO
	ALTERNATIVO	HOSPEDAJE
	CONDICIONADO	Residencial Público/Restauración/Espectáculo
	AREA carácter	II levemente ruidosa
zona acústica	VIVIENDAS	max nº
edificación	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 0,32
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 10
	PLANTAS	max nº 2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 20
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos min m 20 min m 20
observaciones	La totalidad de la parcela se constituye como parcela mínima por lo que no será reparcelable. El ajardinamiento procurará disminuir el impacto de la edificación, de los aparcamientos y del resto de los equipamientos. Se reintroducirán especies vegetales autóctonas. El uso condicionado está sujeto a no superar el 25% de la superficie edificable y a la formulación de un convenio. Zona afectada por la Vía Pecuaría "Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas". Para su desarrollo se formulará un Estudio de Detalle . Según convenio urbanístico	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	LA GRANJILLA	44
descripción	Urbanización consolidada en zona de afección sonora del aeropuerto.	
objetivos	Mantenimiento de la urbanización con sus características actuales. Cumplimiento de los deberes de cesión pendientes.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA Unifamiliar ESPACIO LIBRE
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	Comercio EQUIPAMIENTO
	AREA carácter	II levemente ruidosa
	VIVIENDAS	max nº
edificación	PARCELA MÍNIMA	min m² 1 000
	EDIFICABILIDAD	max m²/m² 0,6 residencial
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 8,5
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 15
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos min m 8 min m 5
observaciones	Se procederá a realizar las cesiones pendientes. Se constituirá una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización (art. 25 R.G.U.). Los usos condicionados se localizarán exclusivamente en las parcelas de cesión, al servicio de la urbanización. La superficie edificable del equipamiento y comercio será en función de los parámetros de ocupación y altura permitida en cada parcela. Se eliminará la actual depuradora, realizándose el vertido al colector de saneamiento del Arroyo Viñuelas previsto en el Plan de Saneamiento Integral del Municipio. Se prohibirá la alteración topográfica original de la parcela. Zona afectada por la vía pecuaria Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas. Se permitirán retranqueos en cerramientos de parcela para conformar accesos de vehículos o peatones. Se remite a la normativa general las determinaciones sobre vallados de parcela y dimensión máxima de piscinas privadas. Se permiten las construcciones auxiliares en viviendas unifamiliares, las demontables, no adosadas y que respondan inequívocamente a su fin no computando ocupación ni edificabilidad.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	H1; H2; H3; H4; H5	47
descripción	Área del Sector E situada entre la Calle Isla Graciosa y la antigua N-I.	
objetivos	Dotar a la antigua N-I de los usos, intensidades, volumetría y espacios abiertos convenientes para su transformación en vía urbana estructurante de la ciudad, con actividad, atractiva. Formación de zócalo con usos terciarios, con acceso desde la N-I; sobre el edificación esbelta evitando efectos pantalla y de confinamiento de la vía; limitación de la superficie ocupable, para formación de jardín y espacios peatonales integrados visualmente en la vía parque.	
uso	CARACTERÍSTICO	Segun Zona de Ordenación 65
	ALTERNATIVO	Segun Zona de Ordenación 65
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	nº
	PARCELA MÍNIMA	max
	EDIFICABILIDAD neta	min
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max
		m² la existente
		solar s. edificable
		H-1 m² 4.285 5.141
		H-2 m² 4.285 5.141
		H-3 m² 3.036 3.644
		H-4 m² 4.826 5.792
		H-5 m² 9.246 11.096
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	
	sobre rasante N-I	m 25
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 50
	RETRANQUEO a lindero N-I	min m 15
	a lindero I.Graciosa	min m 10
	ALINEACIONES	definidos en planos
observaciones	El desnivel entre I.Graciosa y N-I permite establecer usos entre ambas que -a los efectos de usos permitidos- se considerarán sobre rasante.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO SISTEMA GENERAL	INSTALACIONES DEPORTIVAS DEHESA	46
descripción	Terrenos consolidados para usos deportivos en la Dehesa Boyal; constituye la gran área de equipamiento deportivo público del municipio.	
objetivos	El polideportivo, que estuvo alejado de la ciudad por crecimiento de ésta ya es limitrofe y se integra en el continuo de espacios libres y equipamientos del Parque Dehesa Vieja.	
uso	CARACTERÍSTICO	Deportivo
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO
	CONDICIONADO	Comercio/Restauración
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.50
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones	Los usos condicionados están sujetos a servir a los usuarios y espectadores de las instalaciones deportivas, son usos Asociados. Zona afectada por la Vía Pecuaria "Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas".	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONSOLIDADO	GASOLINERA	51
descripción	Áreas con instalaciones existentes de Estación de Servicio, localizadas sobre terrenos de propiedad pública mediante concesión administrativa.	
objetivos	Mantenimiento del uso.	
uso	CARACTERÍSTICO	Estación de Servicio EQUIPAMIENTO
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MINIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.50
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº 2
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 25
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	LOS PINOS	50
descripción		
objetivos		
uso	CARACTERÍSTICO	ECONÓMICO TERCIARIO: todos los usos salvo estación de servicio DOTACIONAL
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m² 7000
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 25
	PLANTAS	max nº 6
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 50
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m libre min m libre
	observaciones	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	CENTRO SILVIO ABAD	53
descripción	Área de propiedad pública dentro del casco, con espacios libres, aparcamiento subterráneo de barrio y locales para actividades de equipamiento, servicios, comercio.	
objetivos	Aprovechar la edificación existente potenciando los usos de servicio del barrio.	
uso	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m² 0.50
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 5
	PLANTAS	max nº 1
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max % 50
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
observaciones		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre		zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	VIVIENDAS PROTEGIDAS LA HOYA		52
descripción	Solar municipal cercano al centro urbano, situado en los límites del suelo urbano del PGAM'68 y PGOU'85, rodeado por desarrollos recientes de vivienda libre y terciario.		
objetivos	Dotar al casco más antiguo con un conjunto de viviendas de protección pública de reducida dimensión, para jóvenes y mayores, que permita políticas de primera vivienda o de realojamiento temporal en régimen de alquiler o de cesión de uso por tiempo prefijado.		
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA PROTEGIDA Colectiva EQUIPAMIENTO	
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE	
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II	levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m² la existente
	EDIFICABILIDAD neta	max	m²/m² 2
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº 5
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% 60
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min min	m m 5
observaciones	Las viviendas serán protegidas, de menos de 70 m² útiles, de promoción pública, en régimen de alquiler o concesión administrativa.		
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION			

clase de suelo	nombre	zona
URBANO NO CONSOLIDADO	TEJAS VERDES	55
descripción	Área de restauración en Suelo No Urbanizable del PGOU'85, al borde de la antigua N-1, con edificación y vegetación de interés que ha quedado enclavada entre los suelos urbanos y los que se encuentran en ejecución.	
objetivos	Dar continuidad a la ciudad con los nuevos desarrollos de la actuación de Moscatelares, consolidando su incorporación con los usos del casco urbano histórico, residencial, dotacional y de servicios, al otro lado de la antigua autovía.	
uso	CARACTERÍSTICO ALTERNATIVO CONDICIONADO	VIVIENDA TERCIARIO
zona acústica	AREA carácter	II
edificación	VIVIENDAS PARCELA MÍNIMA EDIFICABILIDAD SUPERFICIE EDIFICABLE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN PLANTAS SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA RETRANQUEO	II levemente ruidosa rº max min m² max m²/m² 1,25 max m² max m max rº max % min m min m
observaciones	El volumen máximo construable se establece en 1,25 m²/m² sobre la totalidad del Área de Ordenación, modulando el uso de vivienda libre en un máximo del 67% y los usos de actividades económicas en un mínimo del 14% (considerando que en el caso de optar por la realización del uso residencial previsto deberá contemplarse la realización de vivienda de protección pública en un mínimo del 19%), estos porcentajes se establecen sobre la base de la edificabilidad máxima bruta del ámbito, antes señalada. Se señalará la dimensión mínima de la vivienda en 100 m² construíbles. Se establece en sólo la dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento para automóviles por vivienda y actividad económica, y por cada 100 metros cuadrados de edificación para cualquier uso distinto al de vivienda, y en uso de vivienda de protección pública reducirá dicho estándar a una plaza por vivienda, debiendo quedar vinculada regístralmente una plaza a cada vivienda, en cualquiera de los casos. Se mantendrá el edificio existente "Tejas Verdes" y el uso de Restaurante del mismo en una parcela de 10.000m². Independientemente, a través del instrumento oportuno, se otorgará a la edificación existente el grado de protección adecuado para su conservación en sus características constructivas actuales, admitiéndose solamente obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación interior. La ordenación urbanística se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito será la totalidad de la Unidad de Ejecución, y mediante el sistema de compensación, con los correspondientes Proyectos de Urbanización, Compensación y Edificación.	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO CONVENIO	PILAR DE ABAJO	54
descripción	Área en el lado Este de la N-1, separada por la autovía del ensanche del casco del PGAM'68 y PGOU'85; aunque se ha mantenido como Suelo no Urbanizable protegido, está siendo rodeada por usos urbanos, en actual ejecución por PAU y PP.	
objetivos	Dar continuidad a la ciudad con los nuevos desarrollos de la actuación de Moscatelares, consolidando su incorporación con los usos del casco urbano histórico, residencial, dotacional y de servicios, al otro lado de la antigua autovía.	
uso	CARACTERÍSTICO	VIVIENDA
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	TERCIARIO
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	bruta sobre U.E. max m²/m² 1.25
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m 25
	PLANTAS	sobre rasante N-I max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos min m min m
observaciones	El volumen máximo construable de vivienda libre será del 67%. El volumen mínimo de vivienda protección pública será del 19%. El volumen mínimo de actividades económicas será del 14%. Vivienda mínima: 100 m² construidos. Dotación aparcamiento: VPP, 1 plaza/viv; Vivienda Libre, 1,5 plazas /viv Su desarrollo será mediante Estudio de Detalle según convenio urbanístico	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	1BB	57
descripción	Área predominantemente terciaria-dotacional programada por el PGOU '85 ordenada, urbanizada y equidistribuida en desarrollo del Plan	
objetivos	Regulación según planeamiento parcial aprobado: Plan Parcial 1BB.	
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial 1BB: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 1/3/1993 Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial: 18/9/1997 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU. A tal efecto, los usos compatibles y condicionados tendrán la consideración de alternativos excepto el de vivienda de guardería que mantendrá sus condiciones.	
	observaciones	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	12AA	56
descripción	Área predominantemente residencial programada por el PGOU '85 ordenada, urbanizada y equidistribuida en desarrollo del Plan	
objetivos	Regulación según planeamiento parcial aprobado: Plan Parcial 12AA.	
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial 12AA: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 15/5/1997 Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial: 29/7/98 Aprobación Definitiva 2ª Modificación Plan Parcial: 29/7/1998 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.	
	observaciones	
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
SUELO URBANO	OP3 MOSCATELARES	59
descripción		
objetivos		
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Documentación incorporada en ANEXO A: SUELO URBANO CON ORDENACIÓN CONSOLIDADA Z.O.59 Y U.E..14: MOSCATELARES. Zona afectada por la Vía Pecuaria "Colada al Abrevadero del Arroyo Viñuelas". CARGAS: Las derivadas del cumplimiento del CONCURSO de referencia OP 3 "MOSCATELARES". Entre las cargas pendientes se encuentra el traslado de la Estación de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos, al haber variado la situación de la misma, excluyéndose de este ámbito y trasladándose a una zona distinta.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
	ÁREA 58	58
descripción		
objetivos		
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Documentación incorporada en ANEXO A: SUELO URBANO CON ORDENACIÓN CONSOLIDADA Z.O.59 Y U.E..14: MOSCATELARES
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	SECTOR AA	61
descripción	Área programada por el PGOU '85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector AA, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.	
uso	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial Sector AA: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 5/12/1989 (exp 2/89) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
	OP1 DEHESA VIEJA	60
descripción		
objetivos		
uso	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Documentación incorporada como ANEXO B: SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO Z.O.60 Y U.E.4: DEHESA VIEJA. Es necesario presentar una propuesta de modificación de trazado de la Coleta del Atrevadero del Arroyo Viñuelas.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	SECTOR CC	63
descripción	Área programada por el PGOU '85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector CC, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.	
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector CC: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 29/12/1987 (exp.5/86) Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial Sector CC: 19/19/1991 (exp.2/91) Aprobación Definitiva 2ª Modificación Puntual Plan Parcial Sector CC: 6/3/1995 (exp7/94) Aprobación Definitiva 3ª Modificación Puntual Plan Parcial Sector CC: 4/12/1996 (exp5/95) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	SECTOR BB	62
descripción	Área programada por el PGOU '85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector BB, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.	
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa
edificación	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD neta	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO a lindero frontal a otros linderos	min m min m
	observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector BB: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 17/11/1988 (exp.1/87) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	SECTOR EE	65
descripción	Área programada por el PGOU '85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante INDUSTRIAL/TERCIARIO, ordenada según Plan Parcial Sector EE, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.	
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio
	ALTERNATIVO	Residencial Público/Restauración DOTACIONAL
	CONDICIONADO	Vivienda (guardería 108m² para implantaciones > 5000 m²)
	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa
zona acústica	VIVIENDAS	max nº
edificación	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos min m min m
	observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector EE: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 12/5/1988 (exp 8/86). Aprobación Definitiva 2ª Modificación Plan Parcial Sector EE: 20/7/1995 (exp7/95). Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU. A tal efecto, los usos compatibles y condicionados tendrán la consideración de alternativos excepto el de vivienda de guardería que mantendrá sus condiciones. Del ámbito queda excluida la manzana H (Z.O.47). El Sector tiene aún pendiente la ejecución de los espacios libres públicos ante la N-I.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	SECTOR DD	64
descripción	Área programada por el PGOU '85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante residencial, ordenada según Plan Parcial Sector DD, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.	
USO	CARACTERÍSTICO	
	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
	AREA carácter	II levemente ruidosa
zona acústica	VIVIENDAS	max nº
edificación	PARCELA MÍNIMA	min m²
	EDIFICABILIDAD	max m²/m²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos min m min m
	observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial Sector DD: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 27/10/90 (exp 10/89) Aprobación Definitiva 1ª Modificación Plan Parcial Sector DD: 21/5/1998 (exp 10/97) Aprobación Definitiva 2ª Modificación Puntual Plan Parcial Sector DD: 5/10/1998 (exp10/98) Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9 Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO TRANSFORMACIÓN	LA BUITRERA	67
descripción	Parcela propiedad municipal situada entre el polígono industrial/terciario Sur y la actuación terciaria/comercial Moscatelares, que ha ido perdiendo terreno para viarios y dotaciones colindantes, sin compensación.	
objetivos	Nueva calificación más adecuada a su situación entre usos terciarios y comerciales e integración con la actuación "Moscatelares".	
uso	CARACTERÍSTICO	Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo
zona acústica	ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE
	CONDICIONADO	
	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa
	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ² la existente
edificación	EDIFICABILIDAD	max m ² /m ² neta
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ² 30 000
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº sin límite
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min m a lindero frontal
		min m a otros linderos
	observaciones	Se desarrollará con un Estudio de Detalle que localice los usos, fije alineaciones, rasantes, volúmenes, trazados viarios y zonas ajardinadas; la superficie no ocupada de la parcela, viario o espacio libre se incorporará al dominio público; a ejecutar y mantener por la propiedad de la edificación. El aparcamiento será integralmente subterráneo.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

clase de suelo	nombre	zona
URBANO INCORPORADO	SECTOR FF	66
descripción	Área programada por el PGOU 85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante INDUSTRIAL/TERCIARIO, ordenada según Plan Parcial Sector FF, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.	
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.	
uso	CARACTERÍSTICO	
zona acústica	ALTERNATIVO	
	CONDICIONADO	
	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa
	VIVIENDAS	max nº
	PARCELA MÍNIMA	min m ²
edificación	EDIFICABILIDAD	max m ² /m ² neta
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max m
	PLANTAS	max nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max %
	RETRANQUEO	min m a lindero frontal
		min m a otros linderos
	observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial Sector FF: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 5/12/1989 (exp 3/89). Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9. Los usos básicos, pormenorizados y característicos autorizados por el Plan Parcial tienen una correlación directa (art. 3.3) con los de este PGOU. En caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia este PGOU. A tal efecto, los usos compatibles y condicionados tendrán la consideración de alternativos excepto el de vivienda de guardería que mantendrá sus condiciones.
FICHERO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION		

9 FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		
nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
Nombre por el que se identifica el área usualmente, representa bien situaciones históricas o el nombre de la calle más significativa	Se especifica el sistema de actuación que se propone	Número por el que se define en el plano de Regulación de Usos
gestión	Se definen las zonas de ordenación (Z.O.) incluidas; criterios de equidistribución, objetivos de la unidad y fórmulas para su desarrollo	
delimitaciones	Se cuantifica de forma pormenorizada los suelos que se aportan a la unidad de ejecución y la superficie total de la misma	
aprovechamiento	Se concreta el aprovechamiento a equidistribuir en metros cuadrados construibles y/o número máximo de viviendas.	
cargas	Se especifican las cargas legales de cesión y urbanización y/o los acordados en los convenios si los hubiere.	
desarrollo	Figura de ordenación por la que se ha desarrollado la ordenación o se va a desarrollar.	
iniciativa	Carácter público o privado de la ejecución de la unidad.	
otros condicionantes	Son condiciones para su desarrollo y ejecución en razón de los objetivos de la ordenación.	
programación	Plazos dentro de los cuales se irán haciendo realidad las previsiones de la ordenación urbanística.	

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
ESPACIO DOTACIONAL EN URBANIZACIÓN CIUDALCAMPO	REPARCELACIÓN	1
gestión	La unidad de ejecución delimitada engloba terrenos de dos zonas a) Z.O.11 Espacios Libres Públicos: es un ámbito de bosque de encinas muy íntegro en torno al arroyo de las Chinas b) Z.O.40 Vivienda: ámbito que corresponde a los terrenos de menor intensidad de vegetación, con un área central degradada. Otorgando aprovechamiento lucrativo en la Z.O.40, el sistema de ejecución para equidistribución permitirá la incorporación de los terrenos de Espacio Libre al dominio público, al servicio de la Urbanización Ciudadcampo.	
delimitaciones	U.E.1 136 245 m² Z.O.40 35 300 m² Z.O.11 100 945 m²	
aprovechamiento	superficie edificable 17.000 m² nº viv 54 en Z.O.40 ordenación según Z.O.40	
cargas	LEGALES URBANIZACIÓN zona 11 iniciativa pública zona 40 iniciativa privada CESIÓN 10% aprov DE CONVENIO (sin formular, sin exponer, sin ratificar) suelo: Espacio Libre/Viario	
desarrollo	Z.O.40 Estudio de Detalle Z.O.11 Proyecto de Urbanización (si fuera preciso) Plan Especial de Ordenación de Dotaciones Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Z.O.40 EQUIDISTRIBUCIÓN Privada/Pública PLANEAMIENTO Privada URBANIZACIÓN Privada Z.O.11 PLANEAMIENTO Pública URBANIZACIÓN Pública	
otros condicionantes	La implantación del uso condicionado vivienda está sujeta a la formulación del convenio conjunto con las Z.O.36 y 39 y a la cesión del dominio público de los viarios, espacios libres e infraestructuras de la urbanización Ciudadcampo. El Espacio Libre Z.O.11 acogerá los equipamientos públicos que establezca el P.E. La gestión de equipamientos podrá realizarse, en concesión administrativa, por la Asociación de Vecinos.	
programación	E.D.40 2 años desde AD PGOU P.E.11 2 años desde AD PGOU P.REP.40/11 1 año desde AD E.D.40 P.U./P.O.U.40 1 año desde AD E.D.40 P.U./P.O.U.11 2 años desde AD P.E.11	

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
SOBRE FUENTE EL FRESNO	REPARCELACIÓN ECONÓMICA	2
gestión		
delimitaciones	U.E.2	12 095 m²
aprovechamiento	Z.O.42	
cargas		
desarrollo		
iniciativa	Privada	
otros condicionantes	CONVENIO	
programación		

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PUENTE CULTURAL	COMPENSACIÓN	3
gestión	Unidad de ejecución en la que la ordenanza permite su transformación. Incluye las zonas diferenciadas: a) Z.O.45: suelos urbanos de equipamiento y servicios terciarios (procedentes de PGOU 85) correspondientes al antiguo Puente Cultural que contienen el aprovechamiento lucrativo de la U.E. b) sistema general B2.12: Espacio Libre de borde de N.I. El sistema de ejecución permite la equidistribución, la urbanización de Sistemas Generales y su incorporación al dominio público.	
delimitaciones	U.E.3	203 173 m²
	Z.O. 11 B2.12	12 722 m²
	Z.O.45	190 451 m²
aprovechamiento	Superficie edificable Ordenación segun: Z.O.45	65 015 m²
cargas	LEGALES	URBANIZACIÓN
		zona 45 zona 11 (B2.12)
		CESIÓN
		10% aprov suelo: Espacio Libre /Vario 10% aprov adicional
desarrollo	Ordenación U.E.3 URBANIZACIÓN U.E Proyecto de Urbanización	
iniciativa	Privada	
otros condicionantes		
programación	Primer cuatrienio	

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
DEHESA VIEJA		4
gestión		
delimitaciones		
aprovechamiento		
cargas		
desarrollo		
iniciativa		
otros condicionantes		
programación		

Documentación incorporada en ANEXO B: SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO
Z.O. 60 Y U.E. 4: DEHESA VIEJA

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PRADERÓN	COMPENSACIÓN	5
gestión	Suelo clasificado en el PGOU '85 como Sistema General en la que no es posible la edificación y el establecimiento de usos lucrativos para los propietarios del suelo, por ser colindante a las instalaciones del Iº de la Defensa; por acuerdo AyP-Ministerio, el ámbito de servidumbre de la ley de Defensa quedó acotado en 50 m desde la valla, dado que el barrio se encontraba consolidado.	
delimitaciones	U.E.5 / E.D.	9 234 m²
aprovechamiento	Según Z.O. 22	
cargas	Cesión y ejecución de viario	
desarrollo	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización una vez desafectados los suelos por el Ministerio de Defensa	
iniciativa		
otros condicionantes		
programación		

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
ESPACIO LIBRE EN LA ZAPORRA	EXPROPIACIÓN	6
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio de la Zaporra. Se trata de edificaciones fuera de alineación y que están situadas sobre zona calificada de Espacios Libres, muy necesaria, pues es un barrio con muy poca dotación. La expropiación es la única solución viable, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.6	197 m²
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.11 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP. P.O.U.	1 año desde AD PGOU 1 año desde AD P.EXP.

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
SAN ONOFRE	REPARCELACIÓN	7
gestión	Se trata de una pequeña unidad en el casco que, por modificación de alineaciones, las parcelas liberan suelo para viales. Es un ámbito ya delimitado en el PGOU 85 que no se ha ejecutado: conforme al planeamiento precedente se mantiene la delimitación. los objetivos y el instrumento de equidistribución: una reparcelación que fije las parcelas donde puedan hacer efectivo su aprovechamiento los propietarios, según las alineaciones definidas por el Plan. La edificabilidad, según normativa, se establece sobre la parcela original.	
delimitaciones	U.E.7	716 m²
aprovechamiento	2 m²/m² sobre suelo bruto U.E. Ordenación según Z.O.2	
cargas	LEGALES URBANIZACIÓN CESIÓN 10% aprov suelo:Vario	viario público iniciativa privada iniciativa privada
desarrollo	PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
iniciativa	EQUIDISTRIBUCIÓN Privada/Pública URBANIZACIÓN Privada/Pública	
otros condicionantes		
programación	P.REP. P.O.U.	1 año desde AD PGOU 1 año desde AD P.REP.

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PERI CASCO	SEGÚN PLANEAMIENTO INCORPORADO	10
gestión	El ámbito es el Casco Antiguo, ordenado mediante Plan Especial de Reforma Interior en 1997. Se incorpora el planeamiento, sistemas de ejecución, aprovechamiento, cargas urbanísticas y programación.	
delimitaciones	U.E.10	101 501 m²
aprovechamiento	Según PERI CASCO Ordenación según Z.O.1	
cargas	Según PERI CASCO	
desarrollo	Según PERI CASCO	
iniciativa	Según PERI CASCO	
otros condicionantes		
programación	Según PERI CASCO	

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PAÑUELO	REPARCELACIÓN	11
gestión	La Unidad de Ejecución abarca una manzana completa del barrio, muy congestionado, para formar una plaza mediante la concentración de derechos edificables en sólidos capaces de la edificación, incorporando el espacio libre al dominio público. El sólido capaz tendrá una altura de 4 plantas.	
delimitaciones	U.E.11	1 188 m²
aprovechamiento	2 m²/m² sobre suelo bruto U.E.11	
cargas	LEGALES URBANIZACIÓN CESIÓN espacio libre para formar la plaza según plano de alineaciones y rasantes	
desarrollo	Ordenación: Equidistribución: Urbanización Pública	Estudio de Detalle P Reparcelación Proyecto Obras Urbanización
iniciativa		
otros condicionantes		
programación	E.D. P.REP. P.O.U.	1 año desde AD PGOU 1 año desde AD E.D. 1 año desde AD P.REP.

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
TEJAS VERDES	COMPENSACIÓN	13
gestión	La Unidad de Ejecución incluye dos zonas: a) Z.O.55: ámbito en el que se concentra el aprovechamiento lucrativo, terciario y dotacional, privado. b) Z.O.11: espacio libre y viario, vinculado a la vía parque estructurante N-I, que se incorpora al dominio público. Forma parte, junto con el área Z.O.11 de la U.E.12 "Pilar de Abajo", del Sistema General L22.	
delimitaciones	U.E.13 Z.O.11 (L22) Z.O.55	24 641 m² 8 080 m² 16 561 m²
aprovechamiento	Ordenación según CONVENIO Z.O.55	
cargas	CONVENIO	
desarrollo	CONVENIO	
iniciativa	CONVENIO	
otros condicionantes	CONVENIO	
programación	CONVENIO	

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
PILAR DE ABAJO	COMPENSACIÓN	12
gestión	La U.E. incluye tres zona diferenciadas: a) Z.O.54: ámbito donde se concentra la totalidad del aprovechamiento lucrativo privado. b) Z.O.10 (Sistema General E4): terrenos calificados como equipamiento público que se incorporan al dominio público.	
delimitaciones	U.E.12 Z.O.54 Z.O. 10 E4	54 580 m² 51 572 m² 3 008 m²
aprovechamiento	Ordenación según CONVENIO	
cargas	CONVENIO CESIÓN Serán espacios libres públicos la franja de 30 m desde la línea de calzada de la antigua N-I, según plano de Clasificación	15% aprov
desarrollo	CONVENIO	
iniciativa	CONVENIO	
otros condicionantes	CONVENIO Superficie de propiedad pública en el ámbito: 15% = 8.187 m²	
programación	Primer cuatrienio	

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
OP3 MOSCATELARES		14
gestión		
delimitaciones		
aprovechamiento		
cargas		
desarrollo		
iniciativa		
otros condicionantes		
programación		

Documentación incorporada en ANEXO A: SUELO URBANO CON ORDENACIÓN CONSOLIDADA
Z.O. 59 Y U.E. 14: MOSCATELARES

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
ENTRE LA GRANJILLA	REPARCELACIÓN	15
gestión	Implantación en SNU que el PGOU'85 incorporó al SU con limitaciones edificatorias; se incluye ahora a la ordenación de la Granjilla comprendiendo dos zonas: Z.O.44: ámbito donde se concentran los derechos edificables de la U.E. Z.O.11: Espacio Libre B2.13 de borde de N-I, de 50 m de ancho, que se incorpora por cesión al dominio público; incluye parte de la futura glorieta en el acceso a la Granjilla.	
delimitaciones	U.E.15 Z.O.44 Z.O.11	11 731 m² 9 547 m² 2 184 m²
aprovechamiento	0,6 m²/m² sobre parcela resultante.	
cargas	Incorporación a la Entidad de Conservación de la Zona de Ordenación 44 Gestión Z.O.11 y urbanización	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización de Espacio Libre	
iniciativa	PRIVADA	
otros condicionantes		
programación		

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
VIAL EN CHAPARRAL	EXPROPIACIÓN	17
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio del Chaparral. Se trata de edificaciones fuera de alineación. La expropiación es la única solución viable pues no se puede situar el aprovechamiento en las parcelas resultantes, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.17	135 m²
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.2 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP. P.O.U.	1 año desde AD P.GOU 1 año desde AD P.EXP.

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
VIAL EN CHAPARRAL	EXPROPIACIÓN	18
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio del Chaparral. Se trata de edificaciones fuera de alineación. La expropiación es la única solución viable pues no se puede situar el aprovechamiento en las parcelas resultantes, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.18	93 m²
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.3 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP. P.O.U.	1 año desde AD P.GOU 1 año desde AD P.EXP.

ANEXO I

NORMAS DE PROTECCIÓN

0 ALCANCE Y CONTENIDO

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otras el arquitectónico.

Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes extremos:

- 1) Protección medioambiental.
- 2) Protección de la imagen y escena urbana.
- 3) Protección del Patrimonio edificado.
- 4) Protección del Patrimonio arqueológico.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

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

1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de Protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza, siendo en cualquier caso de aplicación los sistemas de control ambiental previstos en la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente para todos los tipos de proyectos, obras o actividades relacionados en sus Anexos.

- Se refieren a los siguientes extremos:
- Vertidos sólidos (basuras)
 - Vertidos líquidos (aguas residuales)
 - Vertidos gaseosos
 - Contaminación acústica y vibratoria
 - Protección contra incendios
 - Desarrollo de actividades diversas

nombre	sistema de ejecución	unidad ejecución
VIAL EN CALLE DEL PILAR	EXPROPIACIÓN	19
gestión	Se delimita una unidad para poder completar la urbanización del barrio del Pilar. Se trata de edificaciones fuera de alineación. La expropiación es la única solución viable pues no se puede situar el aprovechamiento en las parcelas resultantes, aunque el Ayuntamiento puede adjudicar aprovechamiento en otros sitios por el valor de la expropiación.	
delimitaciones	U.E.19	63 m²
aprovechamiento	Sin aprovechamiento Ordenación según Z.O.2 A efectos de valoración Título III ley 6/98	
cargas	Sin cargas	
desarrollo	Proyecto de Obras de Urbanización	
iniciativa	Pública	
otros condicionantes		
programación	P.EXP. P.O.U.	1 año desde AD P.GOU 1 año desde AD P.EXP.

1.1 VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos sólidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1975 de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica. Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de vertederos de residuos tóxicos o de cualquier otro tipo que no corresponda a residuos de origen domiciliario o agrícola. La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia de obras y de apertura, debiendo presentar los correspondientes proyectos y estudios de impacto ambiental. En cualquier caso tendrán la consideración de actividad sujeta al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, se clasifican en:

1.1.1 RESIDUOS DE TIERRAS Y ESCOMBROS

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la Urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza municipal correspondiente.

1.1.2 RESIDUOS ORGÁNICOS

Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

1.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)

Las aguas residuales no podrán verse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del effluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961, que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980, y lo establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid, Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones:

- a) Ausencia de materiales inflamables. Ausencia de materiales que puedan producir obstrucciones
- b) PH comprendido entre seis (6) y nueve (9).
- c) Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
- d) Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- e) Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
- f) Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1000 mg/l).
- g) Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅) menor de mil miligramos por litro (1000 mg/l).

h) Composición química:

PARÁMETRO-UNIDAD	NOTA	VALORES
LÍMITES		
Acetates y grasas (mg/l)		100
Aldehído (mg/l)	(H)	1
Aluminio (mg/l)	(L)	20
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Arsénico (mg/l)	(H)	1
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	3
Cadmio (mg/l)	(H)	0,5
Cianuros (mg/l)	(H)	5
Cinc (mg/l)	(H)	5
Cloruros (mg/l)		2.000
Cobre (mg/l)	(H)	3
Cromo total (mg/l)	(H)	5
Cromo Hexavalente (mg/l)	(H)	3
Detergentes (mg/l)	(M)	2
Estiáño (mg/l)	(H)	2
Fenoles totales (mg/l)		3
Fluoruros (mg/l)		15
Fósforo total (mg/l)		10
Fósforo total (mg/l)	(K)	0,5
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,1
Níquel (mg/l)	(H)	10
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Pesticidas (mg/l)	(N)	0,05
Plata (mg/l)		0,1
Plomo (mg/l)	(H)	1
Selenio (mg/l)	(H)	1
Sulfatos (mg/l)		2.500
Sulfuros (mg/l)		5
Tóxicos metálicos(J)	3	

Notas: (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3

Notas:

- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
- (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3, con un valor máximo de toxicidad de 25 Equitox/m3
- (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.
- (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.
- (M) Expresado en lauril-sulfato.
- (N) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.
- i) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- j) Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- k) Se prohíben gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- l) Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del effluente de la planta de tratamiento.
- m) No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración inferior a los tres meses por año.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en el apartado anterior.

2.5 ANUNCIOS

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiendo exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo 5.
- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reúniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento.

2.6 SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos.

- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.
- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas.

o) Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente donde no exista red de saneamiento y en ningún caso en Suelo Urbano.

1.1 VERTIDOS GASEOSOS

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

1.1.1 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid sobre protección frente a la contaminación acústica.

2 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA

2.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público como por ejemplo los privados de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas o el Planeamiento de desarrollo definirán la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

2.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo asimismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

2.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

2.4 ELEMENTOS DE SERVICIO PÚBLICO

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

2.7 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.
En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.
Para los tendidos de alumbrado se cumplirán las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

2.8 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANO

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

2.9 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada Zona de Ordenación.

3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

3.1 ARTICULACIÓN DE LA PROTECCIÓN

La Protección se articula mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de Protección.

3.2 RÉGIMEN DE USOS

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que determina la correspondiente Zona de Ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.
Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente.

3.3 ESTRUCTURA Y TIPOS DE PROTECCIÓN

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función de su grado de protección.
Se estructura la Protección del Patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

- A Protección individualizada de elementos.
- B Protección de Zonas urbanas.
- C Protección de vistas.

3.3.1 PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos, edificios y conjuntos urbanos, protección que se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de Protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º. Protección integral:

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza con especial valor arquitectónico o significación cultural y ciudadana.

Grado 2º. Protección estructural:

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del caso o del municipio.

Grado 3º. Protección ambiental específica:

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

3.3.2 PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS

La protección de zonas urbanas abarca la totalidad de la zona que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación, condiciones generales y particulares, así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- A Por una parte, unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- B Y, por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

3.3.3 PROTECCIÓN DE VISTAS

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa Urbanística posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales.

3.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO. TIPOS DE OBRA

A continuación se exponen, por una parte, la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte, la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.
Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar:

3.4.1 OBRAS DE MANTENIMIENTO

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.4.2 OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la

estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.4.3 OBRAS DE RECUPERACIÓN

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales. La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

3.4.4 OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.4.5 OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Son las que, al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznales, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pintura, revocos, etc., tanto en parámetros como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto, el departamento competente deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta,

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

4.1 OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS

4.1.1 MARCO LEGAL

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de San Sebastián de los Reyes, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de San Sebastián de los Reyes se regulan mediante estas Normas Urbanísticas, la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86) y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se establecen las condiciones de las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de Planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de Planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente articulado contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

4.1.2 VALOR ARQUEOLÓGICO

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

4.1.3 ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

El término municipal de San Sebastián de los Reyes, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en tres áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si está grafada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- b) **Área B:** Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

anterior, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente una revisión de sus funciones.

3.5.2 GRADO 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento y las obras de reconstrucción, siempre que éstas sean parciales y no afecten a los valores tipológicos básicos.

3.5.3 GRADO 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA:

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección se permiten, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, las obras de reconstrucción. Asimismo, se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura o de ocupación cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y siempre que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión. En todo caso, la potencial ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos de edificabilidad, ocupación y altura que fije la Ordenanza específica que le sea de aplicación.

3.6 ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS

Se aplicará a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, contemplará la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

3.7 ORDENANZA DE ATENUACIÓN Y ELIMINACIÓN DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle la presente Normativa. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

- c) **Área C:** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados ó su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

4.2 NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN

4.2.1 NORMAS PARA LAS ÁREAS A

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueológico colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con el permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de Madrid (Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el Planeamiento vigente.

- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes (para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse) seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

- c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor ó contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid ó por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor ó contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia ó carencia de interés del yacimiento.
 - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
 - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.
- e) Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:
- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de

Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo Solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, ó permitiendo el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, ó expropiando el aprovechamiento perdido, ó por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, ó se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio ó tipo del Sector, polígono ó Unidad de Actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor ó contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

4.2.2 NORMAS PARA LAS ÁREAS B

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V, artículo 42, puntos 1 y 2).
- b) El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.
- c) Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras ó, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.
- d) Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

4.2.3 NORMAS PARA LAS ÁREAS C

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación, en su caso, las prescripciones señaladas para las áreas B en el artículo precedente.
- b) Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

En el plazo máximo de cuatro años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, los propietarios de terrenos clasificados como Urbanos e integrados en la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano deberán acreditar el cumplimiento completo e íntegro de los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en la ordenación urbanística que les resulte de aplicación. Para ello, habrán de ofrecer al Ayuntamiento, en el citado plazo, las obras de urbanización completamente terminadas e implantadas los servicios urbanos, e inscribir en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio los terrenos que fueren objeto de cesión obligatoria, de acuerdo con el Planeamiento aplicable. En defecto de lo anterior, deberán prestar fianza o garantía suficiente por el importe total de las obras y obligaciones no ejecutadas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido de las presentes Normas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan.

El incumplimiento de los plazos y condiciones anteriores faculta al Ayuntamiento para aplicar el Sistema de ejecución forzosa y dar las correspondientes licencias de obra o primera utilización de los edificios.

Por el Equipo Redactor:

FRANCISCO VALVERDE CANDIL
JULIO 2001

4.2.4 NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN

4.2.4.1 NORMAS GENERALES

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarán las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del Suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en las áreas A y B.

4.2.4.2 NUEVOS DESCUBRIMIENTOS

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas ó creación de infraestructuras.
- Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano ó suburbano ó repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con la consideración de dotación ó equipamiento para el municipio.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

- Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública.
- Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.
- Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención municipal en materia de Medio Ambiente.
- Ordenanza General de protección del Medio Ambiente Urbano.
- Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.
- Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.
- Ordenanzas para la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.
- Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental.

CONDICIONES PARTICULARES. CÓDIGO R.

Art.1 - **Ámbito y características.**

Comprende las manzanas definidas en el plano de usos pormenorizados como usos residenciales con el código R.

El uso característico es el residencial colectivo.

Se desarrolla según dos modelos tipológicos.

a.- Bloque abierto de estructura laminar paralelo a la estructura de ordenación viaria de dimensiones aproximadas de planta de 12 x 72 metros.

b.- Bloque abierto de planta sensiblemente cuadrada de dimensiones aproximadas 25x25 metros.

Art.2 - **Condiciones de parcela.**

A efectos de segregaciones se considera parcela mínima aquella que tenga dos mil (2.000) metros cuadrados de planta.

Contará con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, resuelta en el interior de la parcela.

Art.3 - **Posición de la Edificación.**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los siguientes apartados.

Se fijan los retranqueos , las alineaciones obligatorias, así como el área de movimiento de la edificación, que se definen en el plano de alineaciones y en las fichas que se acompañan.

La separación entre planos de fachadas de edificios independientes será como mínimo igual a la altura del más alto, siempre que abran a estas fachadas habitaciones vivideras , y en caso de fachadas ciegas o de habitaciones no vivideras se podrá reducir esta separación a 1/2 de la altura.

Y en el caso de una fachada con habitaciones vivideras y otra no, la separación será la altura de la fachada opuesta a la de las habitaciones vivideras.

Art.4 - **Ocupación.**

La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 50% de la parcela edificable sobre rasante y del 80% bajo rasante.

Art.5 - **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para cada una de las parcelas expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

Art.6 - **Área de movimiento**

Se establecen dos grados:

Para el grado **(a)**

Se establece una dimensión longitudinal máxima de 72 m. no permitiéndose el adosamiento de bloques en sentido longitudinal.

Se establece una dimensión transversal máxima de 15 m.

Para el grado **(b)**

Se establece una dimensión longitudinal máxima de 25 m. no permitiéndose el adosamiento de bloques en sentido longitudinal.

Se establece una dimensión transversal máxima de 25 m.

En la ficha de cada parcela se definen las áreas de movimiento para cada una de ellas.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN:	MOSCATELARES	ZONA 59
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO, EN CURSO DE EJECUCIÓN	
CLASIFICACIÓN:	USO TERCIARIO-COMERCIAL	
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO CONSTITUYE UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	
GESTIÓN DEL SISTEMA:	LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA FUE OBJETO DE LICITACIÓN, MEDIANTE EL CORRESPONDIENTE CONCURSO PÚBLICO, CONVOCADO POR EL CONSORCIO URBANÍSTICO OP-3 MOSCATELARES.	
CARGAS:	LAS PENDIENTES DE CUMPLIMIENTO DERIVADAS DEL CONCURSO "PARA LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA ZONA 19 (OP-3) DENOMINADA "MOSCATELARES" , EN EL P.G.O.U. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, INCLUYENDO EL TRASLADO DE LA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	
OBSERVACIONES:	SE CONSTITUIRÁ UNA O VARIAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	

Art.7 - Altura máxima Se permitirá una edificación de seis (6) plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de veintitún (21) metros. La última planta se retronqueará una dimensión igual a su altura de piso. La medición se realizará desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación. Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse con carácter general: *Los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de (350) centímetros sobre la altura de cornisa. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar de más de (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo en ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones con una altura a su cornisa no superior a (350) centímetros. Por encima de la altura máxima que se determine no podrá realizarse construcción alguna excepto: *Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación y en su defecto el buen hacer constructivo. *Los paneles de captación de energía solar. Art.8 - Cota de referencia La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación. Art.9 - Altura de pisos La altura libre mínima de plantas, será de trescientos diez (310) centímetros en baja y doscientos setenta (270) centímetros en planta de piso. Art.10 - Condiciones higiénicas La distancia máxima desde el hueco de luz a los puntos más distantes de cada estancia será de ocho (8) metros. Las piezas habitables, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales del Plan General vigente en el momento de solicitud de la licencia. Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo con las mismas condiciones. Art.11 -Condiciones de estética Los materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona. 1.- Los cuerpos salientes y entrantes son: - En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos o soportales sin limitación de longitud o profundidad.	2.- Las cubiertas de la edificación: - Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales. Los faldones de cubierta que den a la calle deberán tener una inclinación con pendiente máxima como la arriba indicada. -El saliente máximo de cornisas y aleros medido desde el plano de fachada no rebasará: <table><tr><td>Distancia entre bloques</td><td>Saliente en m.</td></tr><tr><td>< 14 m</td><td>0,45 m</td></tr><tr><td>>=14 m</td><td>0,90 m</td></tr></table> Art.12 -Condiciones particulares de Edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios y no residenciales Se refiere a usos del tipo; casetas de conserje, servicios de piscinas, cuartos de contadores, basuras, casetas de jardinería, así como todos aquellos complementarios al uso residencial. - Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 4 m de las edificaciones y linderos de parcela, salvo que se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos. - La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 2% - Altura de la edificación: Sólo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 m. La altura máxima de coronación será de 6 m. - Todas las edificaciones complementarias computarán el 100% de su edificabilidad. CONDICIONES PARTICULARES. CÓDIGO PC-PCO. Art.13 - Ámbito y características. Comprende las manzanas definidas en el plano de usos pormenorizados con el código PC-PCO. El uso característico es el de Parque Comercial , compuesto de pequeñas, medianas y grandes superficies comerciales, así como de comercial de ocio y el mixto (Terciario/ Residencial Público / Dotacional Privado). Se permiten las agrupaciones comerciales, entendiéndose como tal, cuando sobre un mismo espacio se integran varias firmas comerciales, con acceso e instalaciones comunes. Permite implantar un establecimiento individual o colectivo, simultáneamente o no, actividades comerciales en cualesquiera de las superficies, usos dotacionales privados, y recintos destinados a espectáculos y lugares de pública reunión comprendidos en la Ley 17/1997 de 4 de Julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cualesquiera que fuera la superficie de dichos recintos. Art.14 - Condiciones de la parcela. Dadas las características de este tipo de actividades, con grandes variaciones en los valores de superficie de parcela necesarios para cada una de las distintas actividades, se define a efectos de segregaciones como parcela mínima aquellas que tengan mil (1000) metros cuadrados por planta. La dotación de aparcamientos se localiza en la zona AC (5000 plazas). La dotación mínima exigida por el P.G.O.U. , se encuentra cubierta en esta zona, en cuanto a las plazas al aire libre. Las plazas de aparcamientos cubiertas, se localizan en la parcela AC (1200 plazas).	Distancia entre bloques	Saliente en m.	< 14 m	0,45 m	>=14 m	0,90 m
Distancia entre bloques	Saliente en m.						
< 14 m	0,45 m						
>=14 m	0,90 m						

Art.15 - Separación a linderos.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales así como a las alineaciones obligatorias.

Art.16 - Ocupación máxima.

Sobre y bajo rasante el coeficiente de ocupación será del 100% excepto retranqueos obligatorios.

Art.17 - Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para esta parcela expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

Art.18 - Altura de la cornisa.

Para aquellas edificaciones que se determinen con 4 plantas, éstas no superarán los (20) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del aparcamiento exterior AC (643.20).

Para aquellas edificaciones que se determinan con 3 plantas estas no superarán los quince (15) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación, si no figura otra cota en su ficha específica.

Para las edificaciones que en el Estudio de Detalle se determinan con 2 plantas no superarán los ocho (8) metros , midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación , si no figura una cota fija en su ficha específica . Se permite la instalación por encima de cota de cornisa de maquinaria auxiliar , así como rótulos luminosos siendo la altura máxima de coronación de cuatrocientos (400) centímetros por encima de la altura máxima sobre rasante.

Art.19 - Altura de pisos.

Los establecimientos que tengan más de dos mil quinientos (2.500) m2 de sala de venta , la altura de esta será igual o superior a quinientos (500) centímetros.
Para los demás casos , será igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros para la planta baja. Será igual o superior a trescientos diez (310) centímetros para las demás plantas destinadas a locales comerciales o instalaciones terciarias asociadas.

Art.20 - Cota de referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación .

Art.21 - Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
Las edificaciones auxiliares serán construidas con materiales similares a los de la edificación principal para favorecer la integración con esta.
Las edificaciones podrán adoptar libremente la disposición de los elementos publicitarios.

Art.22 - Edificación singular.

Desde la singularidad de la edificación, se permite la construcción de cuerpos volados de edificación sobre edificios singulares, en los siguientes términos:

CUERPOS VOLADOS:

Vuelo máximo:3.00 ml
Longitud: 25% s/ longitud de fachada.
Altura libre mínima: 3.50 ml.

ELEMENTOS ORNAMENTALES EN CUBIERTAS:

Ocupación max. Superficie de cubierta : 50%
Altura máx: sin límite

Art.23 - Marquesinas.

Se permite la construcción de marquesinas con las siguientes limitaciones:

Vuelo máximo: 3.50 ml
Longitud: 60% s/ longitud de fachada.
Altura libre mínima sobre la rasante: 3.50 ml.

Art.24 - Condiciones higiénicas.

La iluminación y ventilación no podrán ser resueltas únicamente con mecanismos electromecánicos.

Es admisible la utilización de sistemas mixtos.

Estas deberán cumplir unas exigencias mínimas comparables a las que se producen con un sistema natural.

Se establece un mínimo de 175 lux para la iluminación y un grado de ventilación igual o superior a 4 volúmenes/hora de renovación completa del aire de la edificación .

Fuego.

Es obligatorio el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la NBE CPI 96.

Art.25 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Se define como uso compatible el terciario hasta el 30% de la superficie edificable de parcela.

Dotacional : El uso es compatible hasta un 50% de la superficie edificable de parcela.

Residencial Público hasta el 15% de la superficie edificable de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES. CODIGO T/RP/DP.

Art.26 - Ámbito y características.

Comprende las manzanas definidas en el plano de usos pormenorizados con el código T/RP/DP. Los usos característicos son Terciario/Residencial Público/Dotacional Privado.

Art.27 - Condiciones de parcela.

Se define a efectos de segregación, como parcela mínima aquellas que tengan mil (1000) metros cuadrados por planta.

Deberá resolverse dentro de la parcela, una dotación mínima de 1'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación.

Art.28 - Separación a linderos.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales así como a las alineaciones obligatorias, manteniendo, en cualquier caso, las condiciones de posición de la edificación marcadas en las fichas urbanísticas.

Art.29 - Ocupación máxima.

Bajo rasante el coeficiente de ocupación es el 100% de la parcela edificable.
Sobre rasante el coeficiente máximo de ocupación es el fijado en la ficha de cada parcela.

Art.30 - Área de movimiento.

El área de movimiento es el 100% de la parcela edificable.

Art.31 - Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para cada una de las parcelas expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

Art.32 - Altura de la cornisa.

a/ No superará once (11) plantas ni cuarenta y cinco (45) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación. Se indicará la altura en cada ficha independiente, o se definirá a través de Estudio de Detalle en concreto.

b/ No superará seis (6) plantas ni veinticinco (25) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación. Figurará la altura en la ficha específica de cada parcela, o la cota de referencia.

Art.33 - Altura libre.

La altura será igual o superior a trescientos (300) centímetros para todas las plantas.

Art.34 - Cota de referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.35 - Condiciones de estética.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Art.36 - Condiciones higiénicas.

La iluminación y ventilación no podrán ser resueltas únicamente con mecanismos electromecánicos. Si es admisible la utilización de sistemas mixtos.
Estas deberán cumplir unas exigencias mínimas comparables a las que se producen con un sistema natural.

Todo puesto de trabajo estará situado a una distancia máxima de diez (10) metros de un foco de luz natural.

Se establece un mínimo de 450 lux para la iluminación de las zonas de trabajo y un grado de ventilación igual o superior a 6 volúmenes / hora de renovación completa del aire de la edificación.

Fuego.

Es obligado el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la NBE CPI 96.

Art.37 - Número de habitaciones.

El uso Residencial Público se puede desarrollar sin límite al número de habitaciones, tanto en edificio exclusivo como en el edificio compatible con Terciario.

Art.38 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Se define como uso compatible el comercial, en el 30% de las superficies en situación de Planta Baja y 1ª.

CONDICIONES PARTICULARES. CODIGO IE.**Art.39 - Ámbito y características.**

Comprende las manzanas definidas en los planos de zonificación con el código IE.
El uso característico es el de la pequeña y mediana empresa con características de industria limpia desarrollando actividades industriales o de servicios.

Art.40 - Condiciones de parcela.

Se define una parcela mínima a efectos de segregaciones de mil quinientos (1500) metros cuadrados.

Deben permitir las operaciones de carga y descarga en el interior de las parcelas.

En el uso industrial, las parcelas deben tener capacidad para albergar al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Art.41 - Separación a linderos.

La separación a linderos de la línea de edificación será igual a tres (3) metros.

La edificación tendrá un retranqueo de cinco (5) metros con la alineación exterior en el camino "Escobares".

Art.42 - Ocupación máxima.

El coeficiente máximo de ocupación sobre rasante es el 60% de la parcela edificable y bajo rasante del 80%.

Art.43 - Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para cada una de las parcelas expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

La ordenación de las parcelas IE-1a y b, IE-2, IE-3/4 se realizará mediante Estudio de Detalle, conjunta o individualmente.

Art.44 - Altura de la cornisa.

No superará cinco (5) plantas ni veinte (20) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.45 - Altura de pisos.

Será igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros para la planta baja y a trescientos diez (310) centímetros en segunda y tercera.

Art.46 - Cota de referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.47 - Condiciones de estética.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Se procurará que el diseño sea concordante para todas las parcelas así como los materiales.

Las edificaciones auxiliares serán construidas con materiales similares a los de la edificación principal para favorecer su integración con esta.

Art.48 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Se define como uso compatible el comercial hasta el 50% de la superficie edificable y el Terciario y Residencial Público y Dotacional Privado hasta el 100%. No se limita la superficie destinada a exposición y venta de los productos industriales.

Art.49 - Reordenación de implantaciones y Estudios de Detalle.

En las zonas IE se podrá reordenar mediante Estudios de detalle.

En y entre las manzanas integradas en la zona IE, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, se podrá reordenar volúmenes, bien conjunta o individualmente por parcela.

ANEXO A

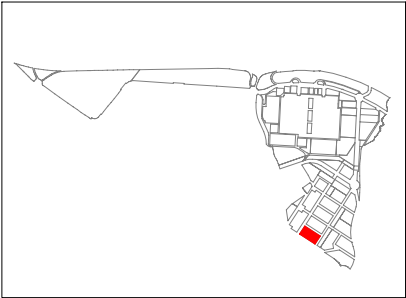
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-1

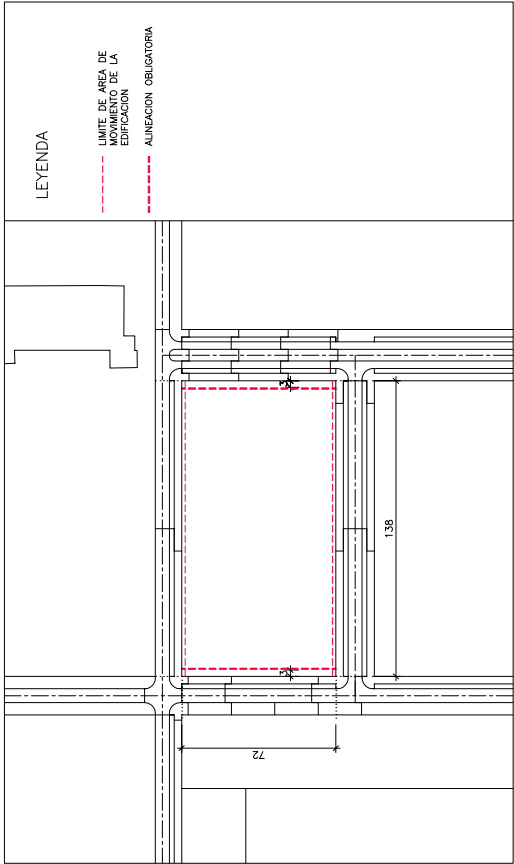
SUPERFICIE DE PARCELA	9.936 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	15.058 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	128
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	192
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	21 m. VI



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA	LIBRE COLECTIVA	15.058 m2	NORMATIVA Ra
USO	ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA



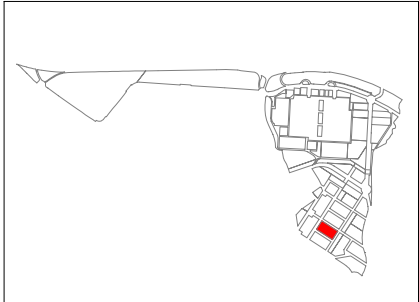
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-2

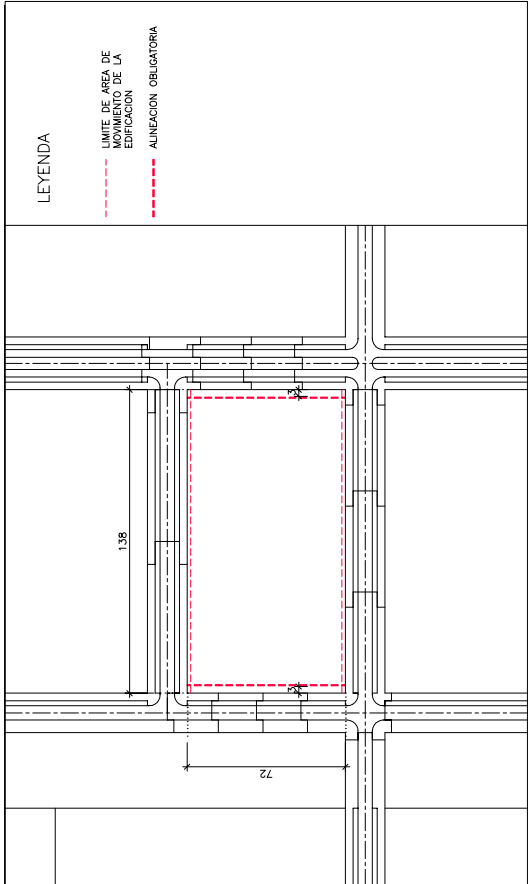
SUPERFICIE DE PARCELA	9.936 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	15.058 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	128
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	192
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MAXIMA	21 m.
N DE PLANTAS	VI



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	15.058 m2	NORMATIVA Ra
USO ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA



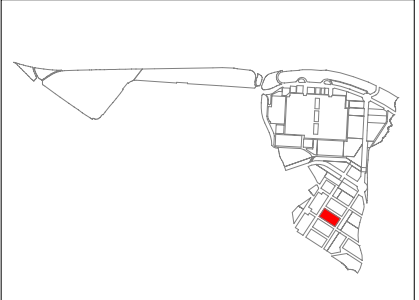
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-3

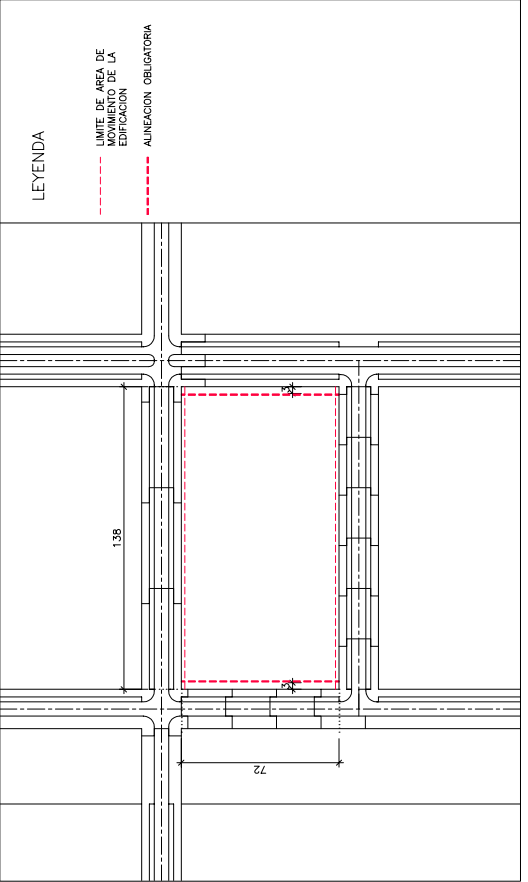
SUPERFICIE DE PARCELA	9.936 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	15.058 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	128
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	192
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MAXIMA	21 m.
N DE PLANTAS	VI



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	15.058 m2	NORMATIVA Ra
USO ALTERNATIVO		

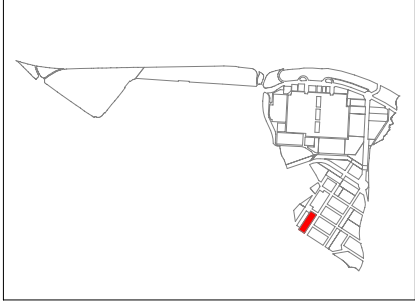
ORDENACION DE LA PARCELA



PARCELA *R-5a*

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION

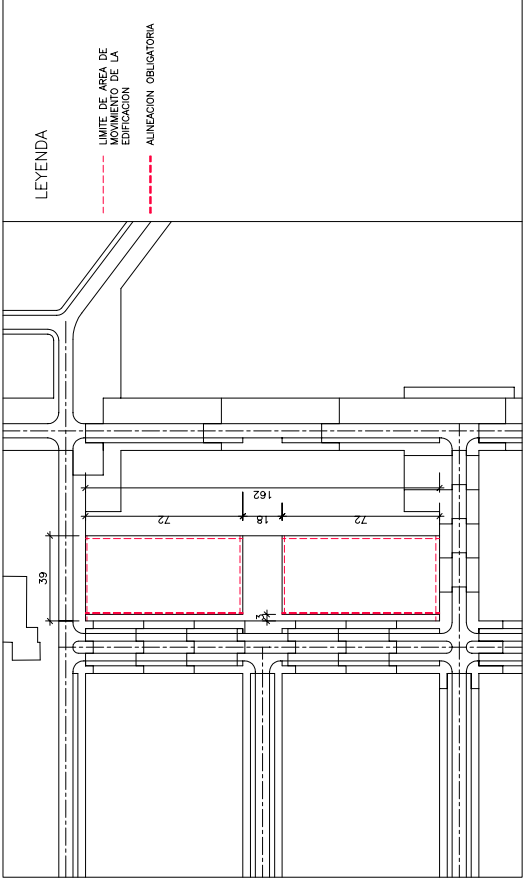


SUPERFICIE DE PARCELA	6.318 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	7.884 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	67
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	100
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	21 m. VI

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	7.884 m2	NORMATIVA Ra
USO ALTERNATIVO		

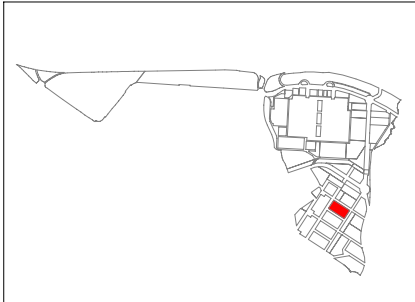
ORDENACION DE LA PARCELA



PARCELA *R-4*

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION

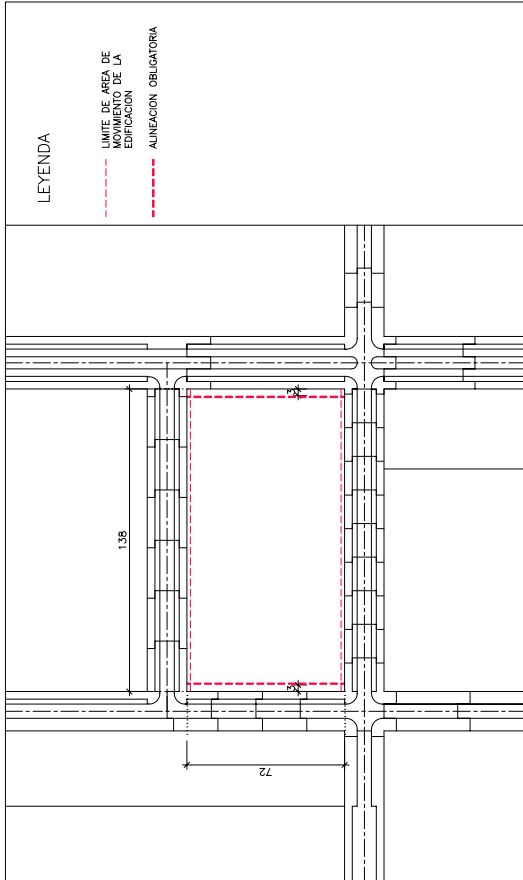


SUPERFICIE DE PARCELA	9.936 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	15.058 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	128
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	192
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	21 m. VI

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	15.058 m2	NORMATIVA Ra
USO ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA



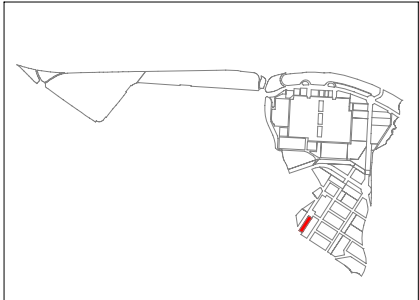
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-5b

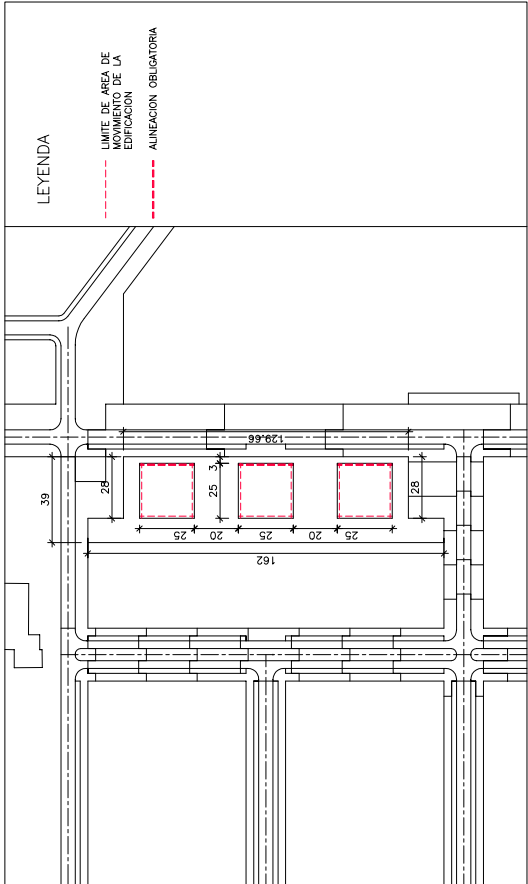
SUPERFICIE DE PARCELA	5.412 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	6.000 m2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	51
Ocupación	50%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	76
REGIMEN DE PROPIEDAD	PUBLICA
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MÁXIMA	21 m.
N DE PLANTAS	VI



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	6.000 m2	NORMATIVA Rb
USO ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA



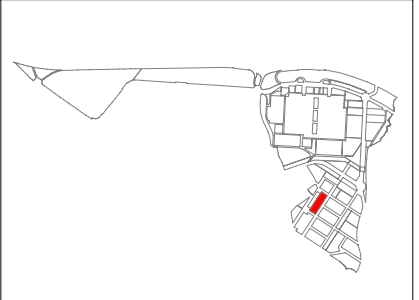
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-6a

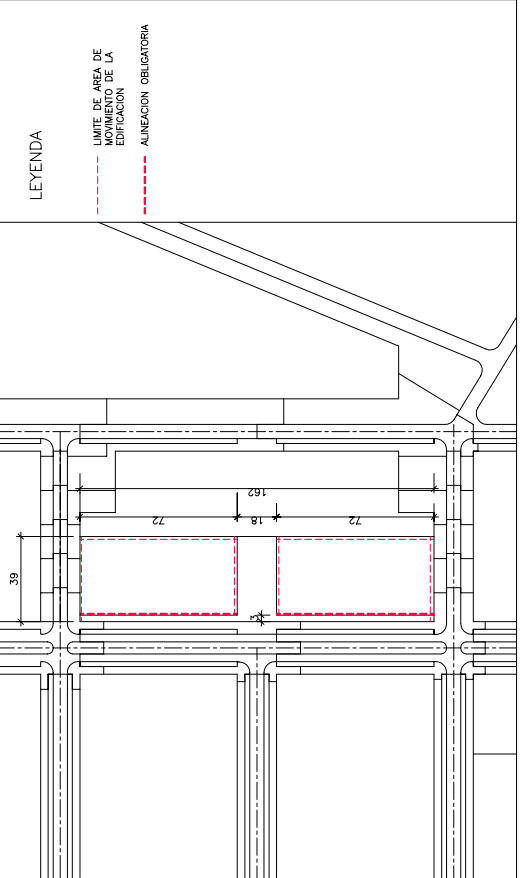
SUPERFICIE DE PARCELA	6.318 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	7.884 m2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	67
Ocupación	50%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	100
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MÁXIMA	21 m.
N DE PLANTAS	VI



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	7.884 m2	NORMATIVA Ra
USO ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA



AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-7

SUPERFICIE DE PARCELA	5.616 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	8.000 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	68
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	102
REGIMEN DE PROPIEDAD	50% PUBLICA, 50% PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	21 m. VI

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	8.000 m2	NORMATIVA Ra y Rb
USO ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA

LEYENDA

- LIMITE DE AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- ALINEACION OBLIGATORIA

AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

R-6b

SUPERFICIE DE PARCELA	5.412 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	6.000 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	51
OCUPACION	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	76
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	21 m. VI

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	6.000 m2	NORMATIVA Rb
USO ALTERNATIVO		

ORDENACION DE LA PARCELA

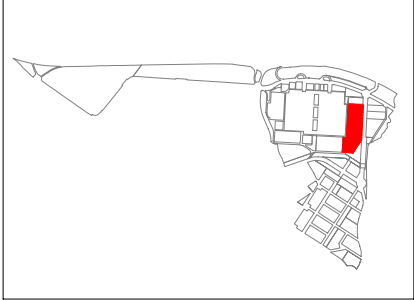
LEYENDA

- LIMITE DE AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- ALINEACION OBLIGATORIA

PARCELA PC1-PC0-2/PC15

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION

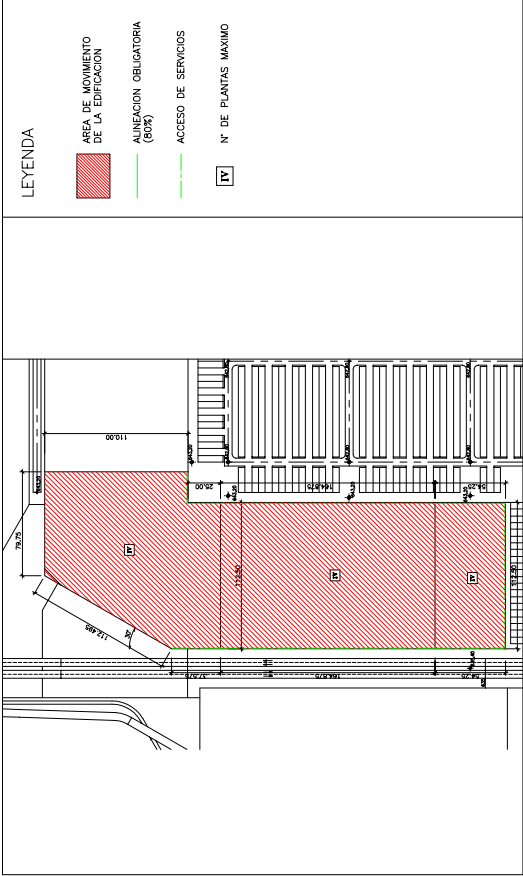


SUPERFICIE DE PARCELA	39.683 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	62.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	20 m. IV
OBSERVACIONES:La cota de la rasante que fija la altura maxima de 20 m es la del aparcamiento exterior +643.20	

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	96.77%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

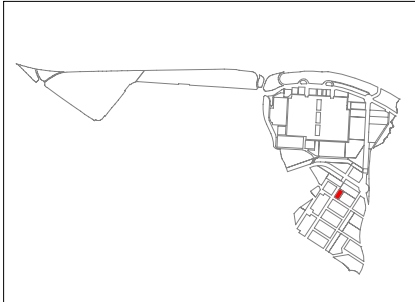
ORDENACION DE LA PARCELA



PARCELA R-8

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION

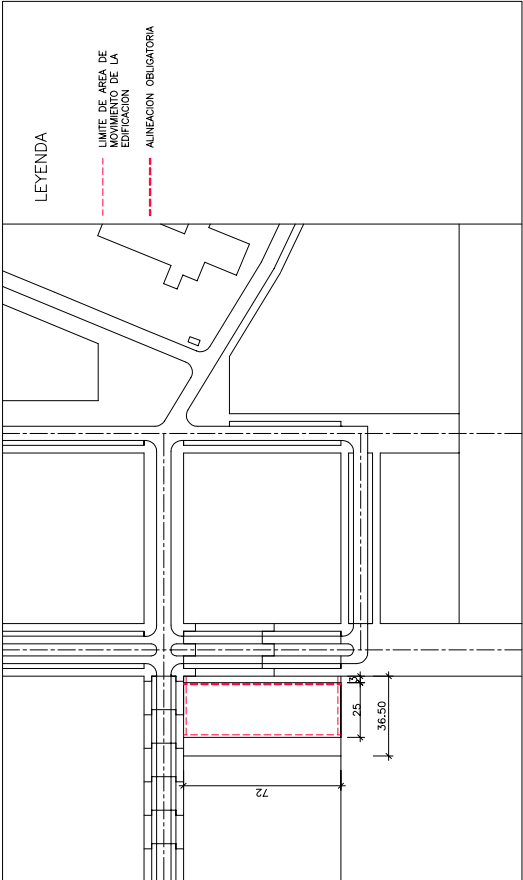


SUPERFICIE DE PARCELA	2.628 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	4.000 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	34
Ocupacion	50%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	51
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MAXIMA N DE PLANTAS	21 m. VI

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA		4.000 m2	NORMATIVA Ra
USO ALTERNATIVO			

ORDENACION DE LA PARCELA



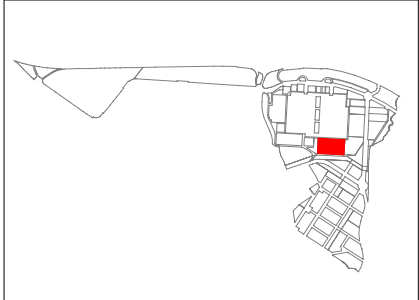
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-2

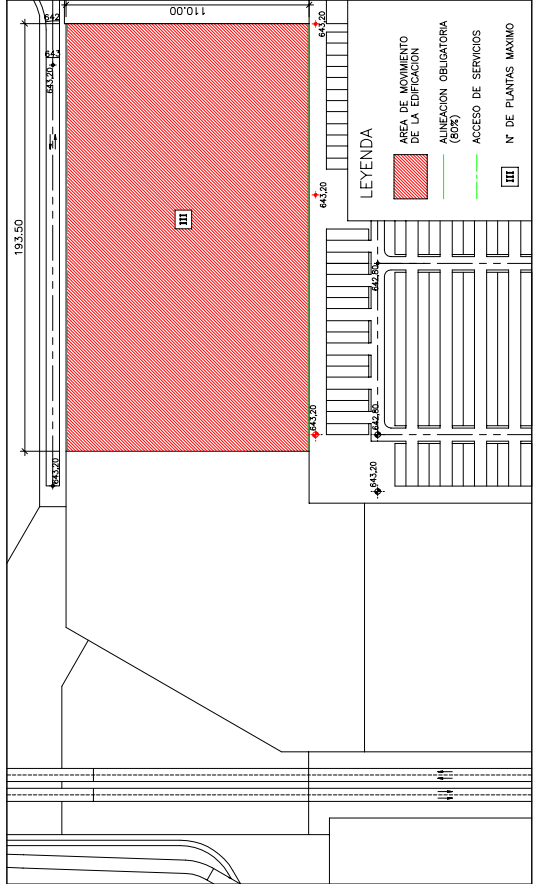
SUPERFICIE DE PARCELA	21.285 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	20.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	15 m. III



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA



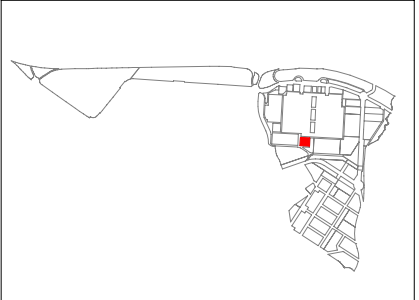
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-3

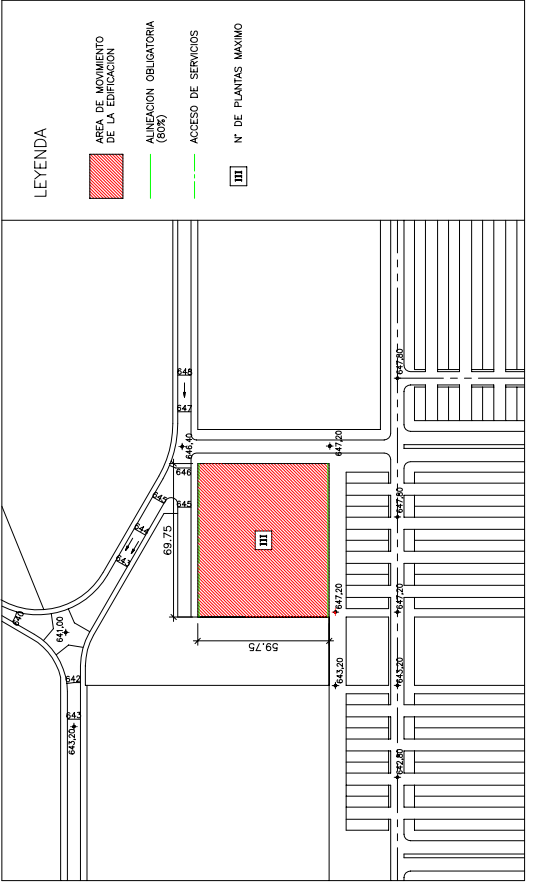
SUPERFICIE DE PARCELA	4.168 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	4.230 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	15 m. III



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA



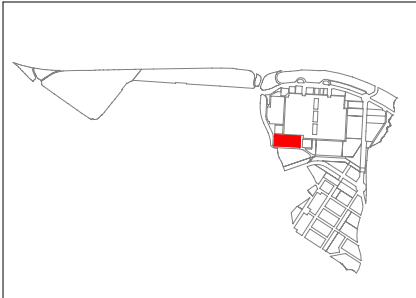
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-4

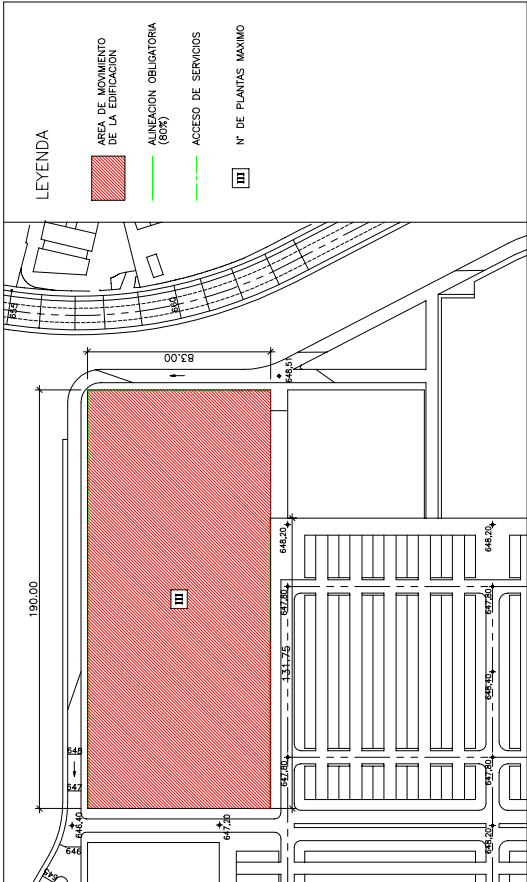
SUPERFICIE DE PARCELA	15.770 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	12.000 m2
OCUPACION	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	15 m. III



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OPICINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO		
DOTACIONAL		

ORDENACION DE LA PARCELA



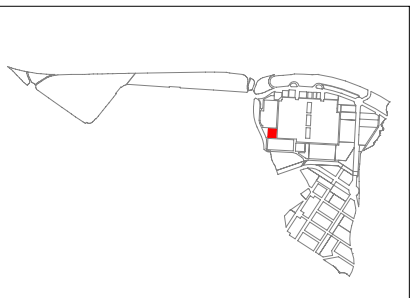
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-5

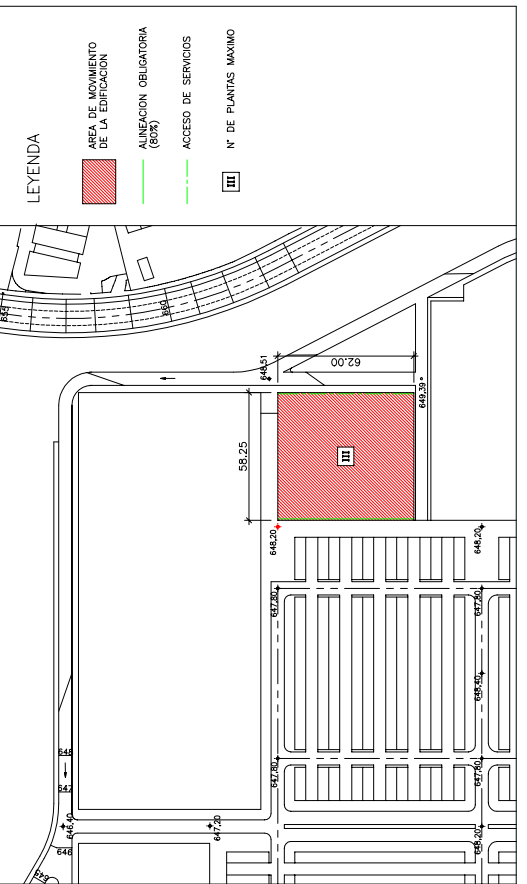
SUPERFICIE DE PARCELA	3.610 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	5.170 m2
OCUPACION	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	15 m. III



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OPICINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO		
DOTACIONAL		

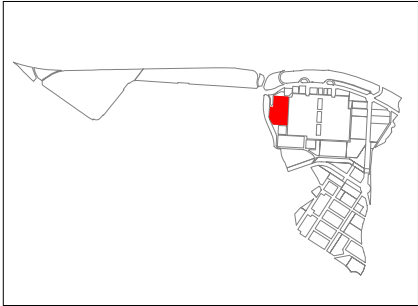
ORDENACION DE LA PARCELA



MOSCATELARES

PC.6

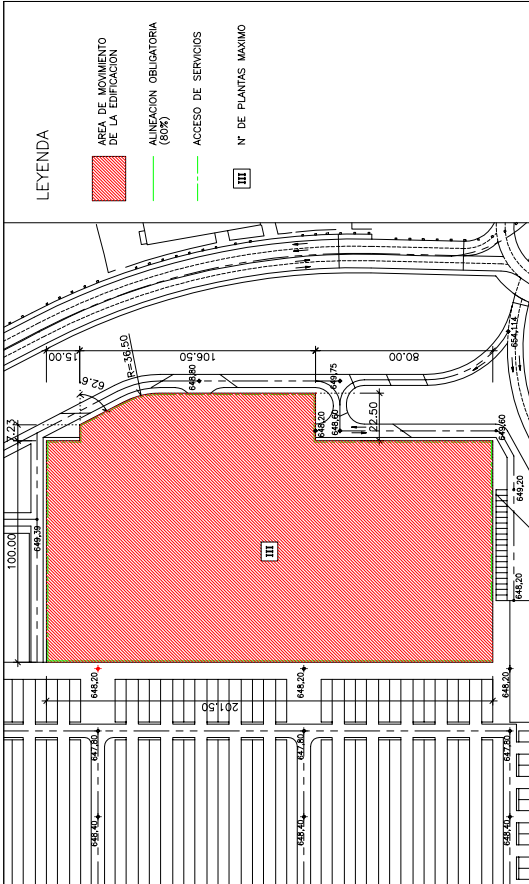
SUPERFICIE DE PARCELA	22.346,70 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	30.600 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	15 m. III



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCARIO	91.51%	NORMATIVA PC-PCO
	30%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO USO CONDICIONADO	50%	NORMATIVA TRP

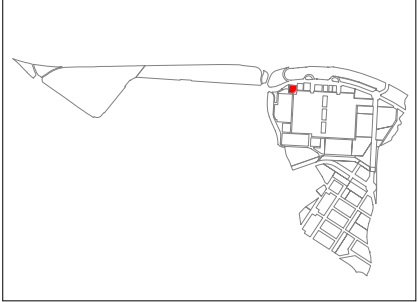
ORDENACION DE LA PARCELA



MOSCATELARES

PARCELA

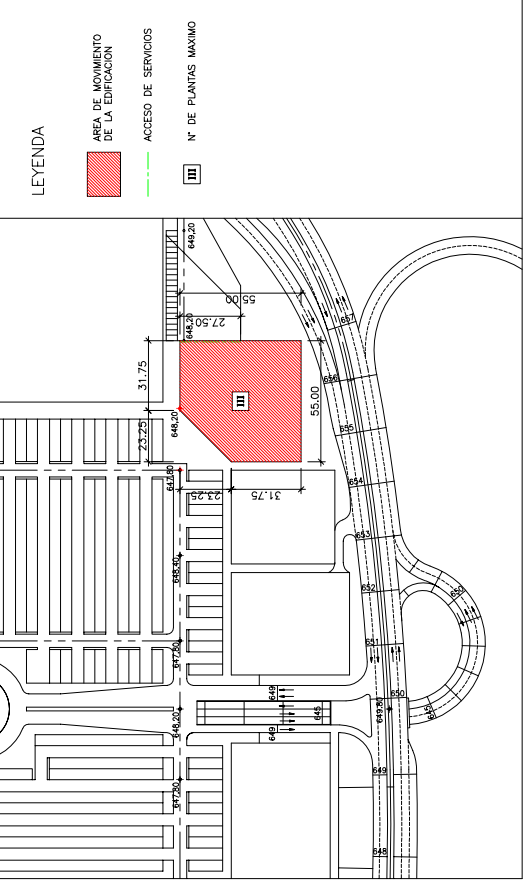
SUPERFICIE DE PARCELA	2.754,7 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.850 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	15 m. III



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OFICINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO USO CONDICIONADO	50%	NORMATIVA TRP

ORDENACION DE LA PARCELA



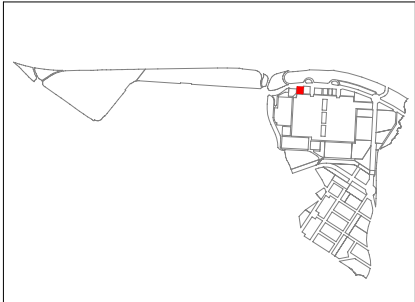
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-8

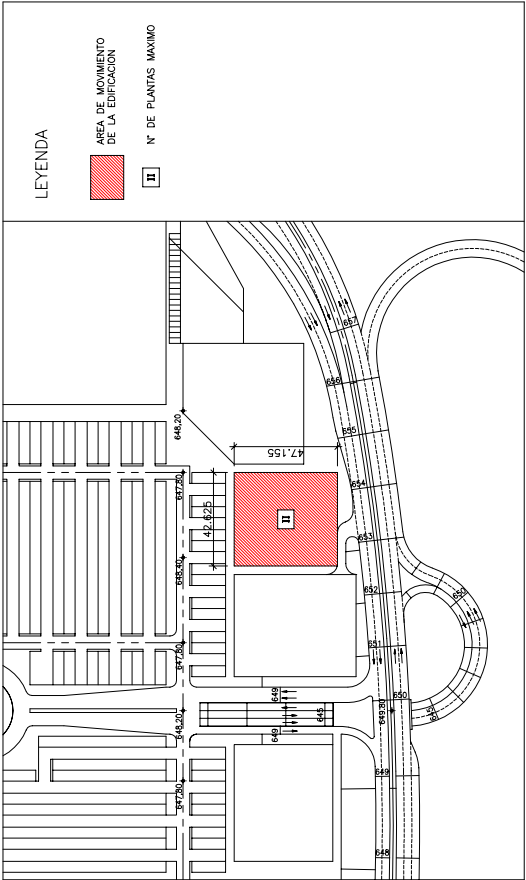
SUPERFICIE DE PARCELA	2.010 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	8 m. II



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	Característico	Superficie Edificable	Condiciones
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA



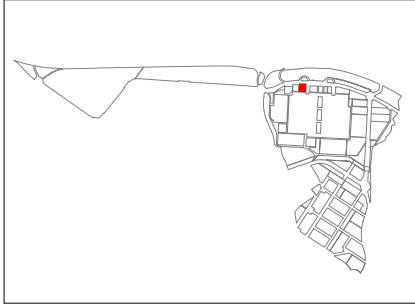
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-9

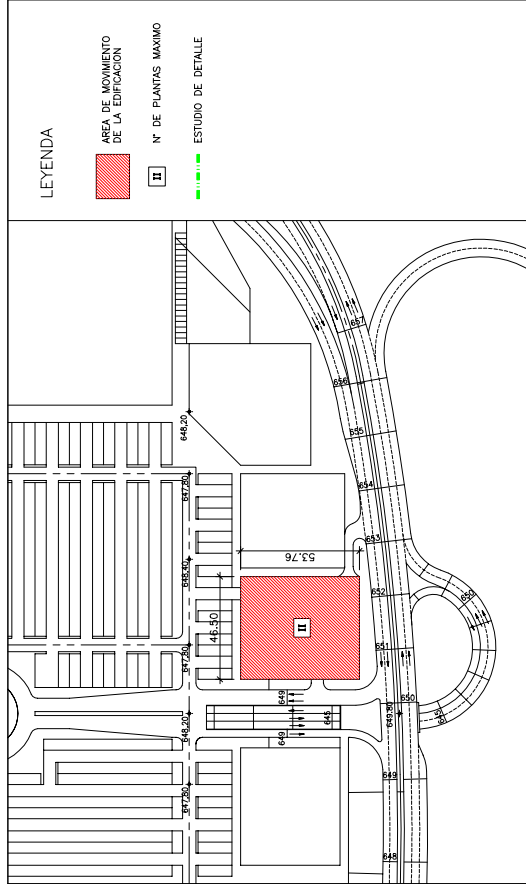
SUPERFICIE DE PARCELA	2.500 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	500 m2.
Ocupacion	60%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	8 m. II



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	Característico	Superficie Edificable	Condiciones
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	0%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA

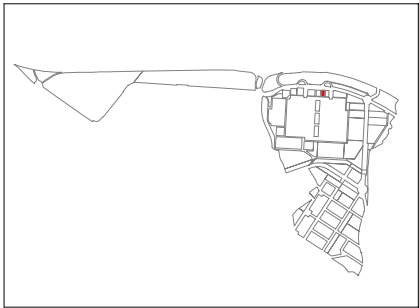


PARCELA

PCO-3

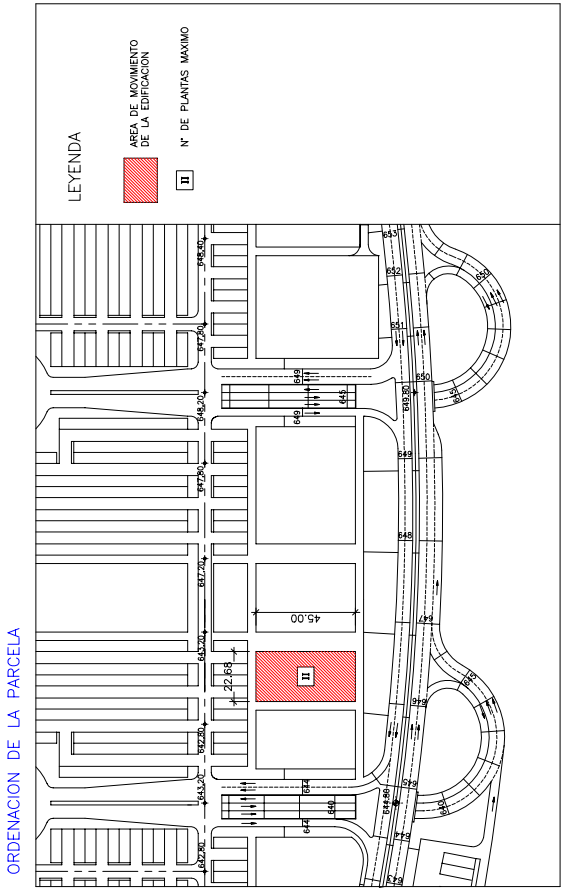
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES



SUPERFICIE DE PARCELA	1.020,90 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MAXIMA	8 m.
N DE PLANTAS	II

USOS Y EDIFICABILIDADES		
USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	100%
	OFICINAS	30%
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%
USO CONDICIONADO		

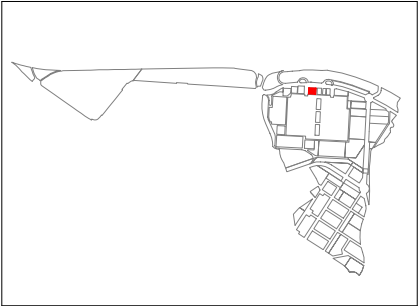


PARCELA

PC-10

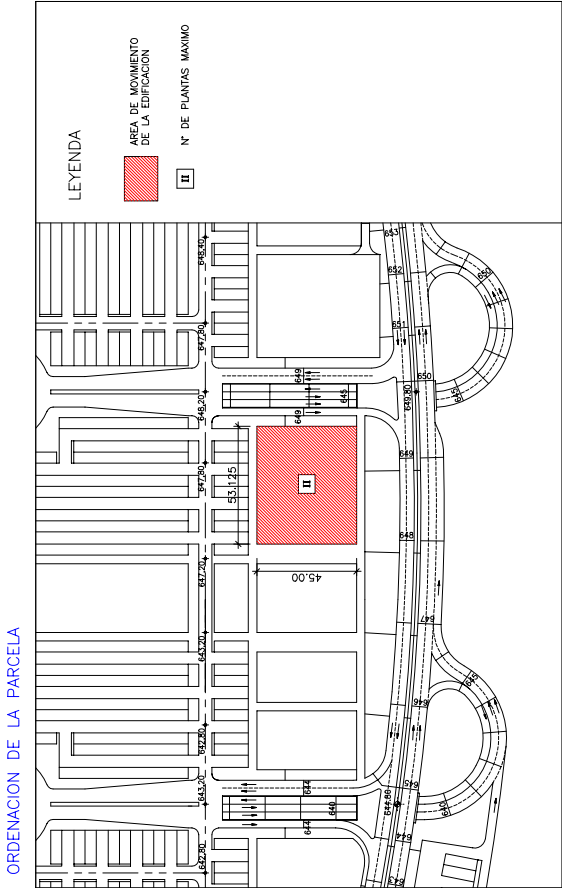
AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES



SUPERFICIE DE PARCELA	2.390 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.940 m2
Ocupacion	100%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MAXIMA	8 m.
N DE PLANTAS	II

USOS Y EDIFICABILIDADES		
USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	82,47%
	OFICINAS	30%
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%
USO CONDICIONADO		



AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

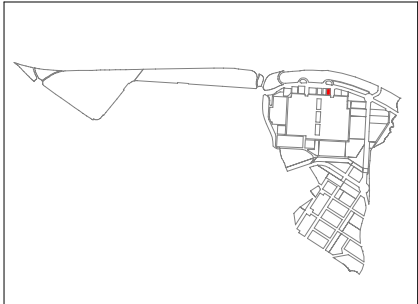
PARCELA

PC-11

SUPERFICIE DE PARCELA	1.195 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.000 m2
OCUPACION	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO

OTRAS CONDICIONES
ALTURA MÁXIMA
N DE PLANTAS

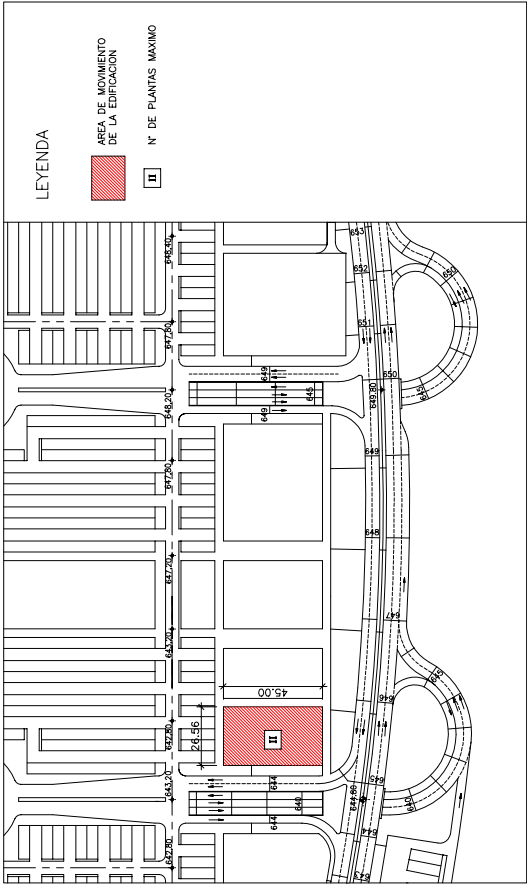
8 m.
II



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OPCINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO		
DOTACIONAL		

ORDENACION DE LA PARCELA



AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PCO-06a

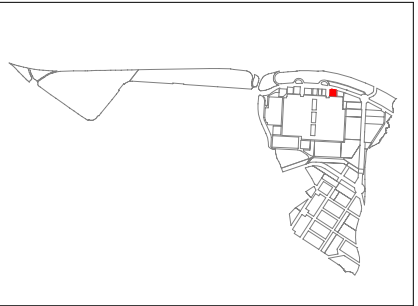
SUPERFICIE DE PARCELA	2.340 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.350 m2
OCUPACION	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO

OTRAS CONDICIONES
ALTURA MÁXIMA
N DE PLANTAS

8 m.
II

OBSERVACIONES: Mediante Estudio de Detalle se podrá agrupar con la parcela b reunificando parametros de edificabilidad y alturas

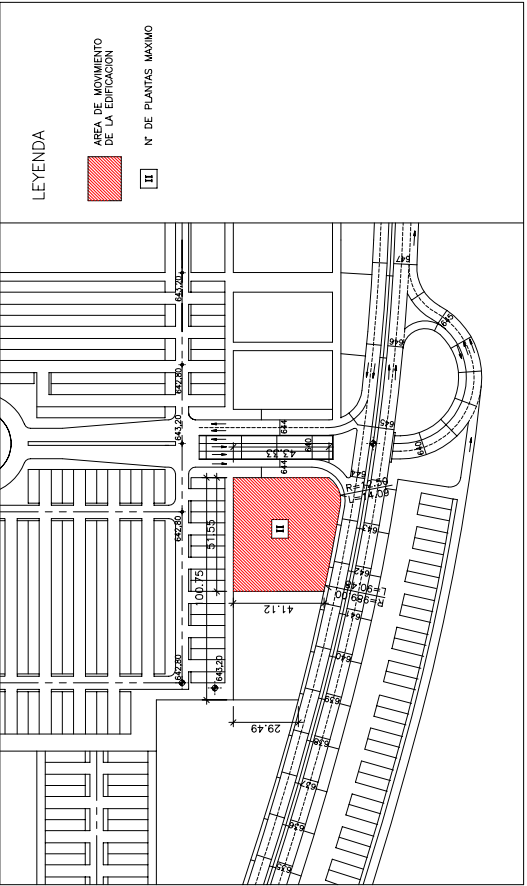
La cota de la rasante que fija la altura maxima de 8 m. sera la del aparcamiento exterior (+643.30)



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OPCINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO		
DOTACIONAL		

ORDENACION DE LA PARCELA



AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC0-06b

SUPERFICIE DE PARCELA	1.750 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.500 m2
OCUPACION	100%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	
ALTURA MAXIMA	8 m.
N DE PLANTAS	II

OBSERVACIONES: Mediante Estudio de Detalle se podrá agrupar con la parcela b reunificando parametros de edificabilidad y alturas

La cota de la rasante que fija la altura maxima de 8 m. sera la del aparcamiento exterior (+643,80)

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA

AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC-13a y b

	a	b	TOTAL
SUPERFICIE DE PARCELA	4.000 m2	2.895 m2	6.895 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	8.000 m2	4.810 m2	12.810 m2
OCUPACION	100%	100%	100%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1.5/100 m2	1.5/100 m2	1.5/100 m2
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO	PRIVADO	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES			
ALTURA MAXIMA	8 m.	25 m.	
N DE PLANTAS	II	VI	

OBSERVACIONES: Mediante Estudio de Detalle se podrá agrupar con la parcela b reunificando parametros de edificabilidad y alturas

La cota de la rasante que fija la altura maxima de 8 m. sera la del aparcamiento AC (+643,80)

USOS Y EDIFICABILIDADES

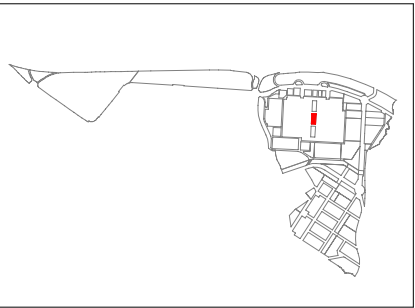
USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	62,45%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA

PARCELA
PC-14a

AMBITO DE ORDENACION
MOSCATELARES

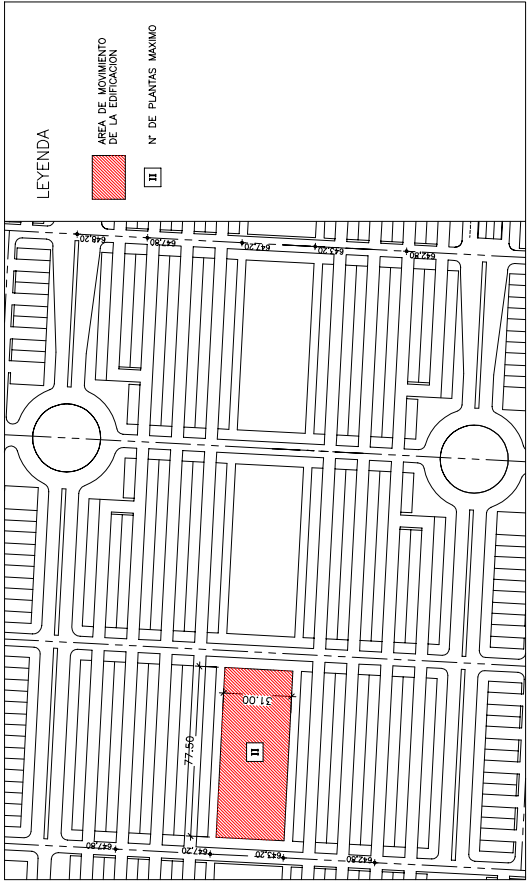
SUPERFICIE DE PARCELA	2.402,50 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.000 m2
OCUPACION	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PUBLICO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	8 m. II
La cota de la rasante que fija la altura máxima es la del aparcamiento superior (+647,50)	



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OFICINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO		

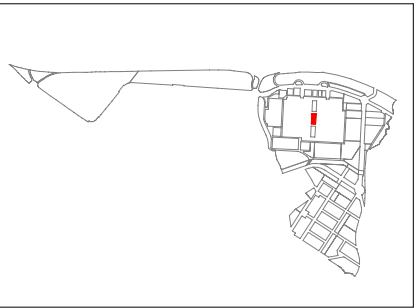
ORDENACION DE LA PARCELA



AMBITO DE ORDENACION
MOSCATELARES

PARCELA
PC-14b

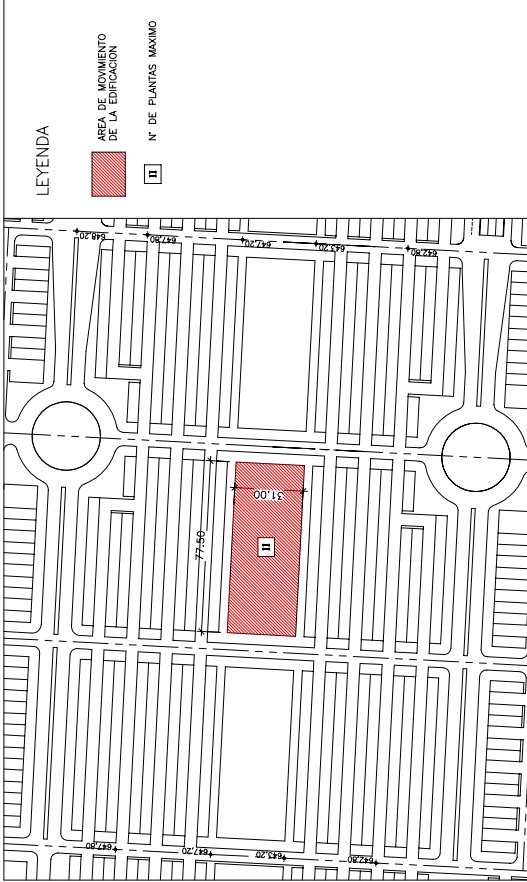
SUPERFICIE DE PARCELA	2.402,50 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.000 m2
OCUPACION	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PUBLICO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	8 m. II
La cota de la rasante que fija la altura máxima es la del aparcamiento superior (+647,50)	
Proporcional al suelo la edificabilidad	



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	100%	NORMATIVA PC-PCO
PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA TRP
OFICINAS	15%	NORMATIVA TRP
RESIDENCIAL PUBLICO		
USO ALTERNATIVO	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO		

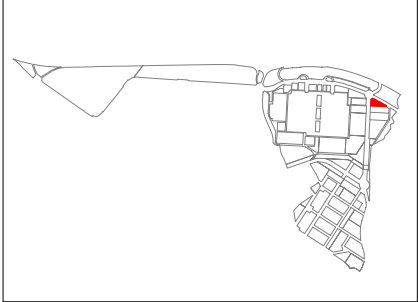
ORDENACION DE LA PARCELA



PARCELA PC0-1a1 y PC0-1b

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION

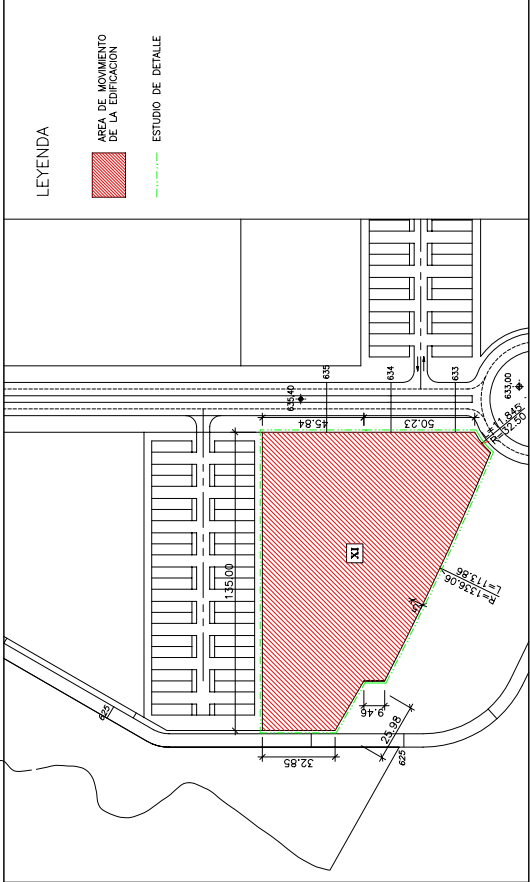


SUPERFICIE DE PARCELA	10.050,50 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	23.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1.5/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	45 m.
ALTURA MÁXIMA	XI
Nº DE PLANTAS	
OBSERVACIONES: la cota de la rasante que fija la altura máxima de 45 m es la del vial superior (punto medio): 634,50	

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE Ocio	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	USO CONDICIONADO	50%	EN USO I-E

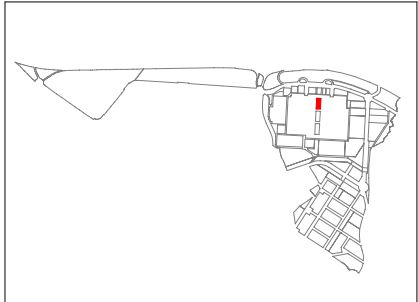
ORDENACION DE LA PARCELA



PARCELA PC-14c

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION

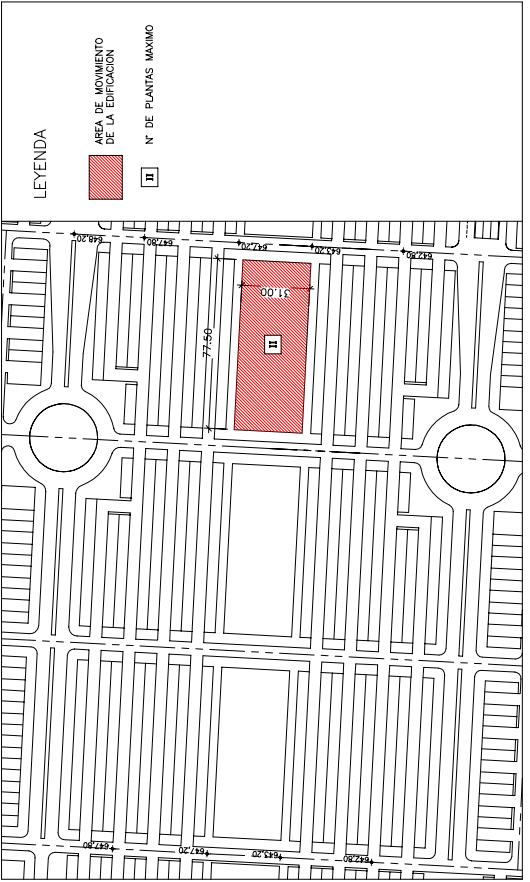


SUPERFICIE DE PARCELA	2.402,50 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EN PARCELA AC
REGIMEN DE PROPIEDAD	PUBLICO
OTRAS CONDICIONES	8 m.
ALTURA MÁXIMA	II
Nº DE PLANTAS	
La cota de la rasante que fija la altura máxima es la del aparcamiento superior (+647,50)	

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE Ocio	100%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
	USO CONDICIONADO		

ORDENACION DE LA PARCELA



AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

PC0-1a2

SUPERFICIE DE PARCELA

12.250 m2

SUPERFICIE EDIFICABLE

16.500 m2

OCUPACION

100%

Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO

EN PARCELA AC

REGIMEN DE PROPIEDAD

PUBLICO

OTRAS CONDICIONES

ALTURA MÁXIMA

N DE PLANTAS

Se definirá mediante Estudio de Detalle

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE Ocio	100%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	30%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	15%	NORMATIVA TRP
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	50%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO			

ORDENACION DE LA PARCELA

AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

TRP-1a

SUPERFICIE DE PARCELA

5.754 m2

SUPERFICIE EDIFICABLE

11.500 m2

OCUPACION

100%

Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO

1.5/100 m2 cons.

REGIMEN DE PROPIEDAD

PRIVADO

OTRAS CONDICIONES

ALTURA MÁXIMA

N DE PLANTAS

45 m.

XI

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE Ocio	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OFICINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
USO CONDICIONADO	COMERCIAL	30%	EN USO I-E

ORDENACION DE LA PARCELA

AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

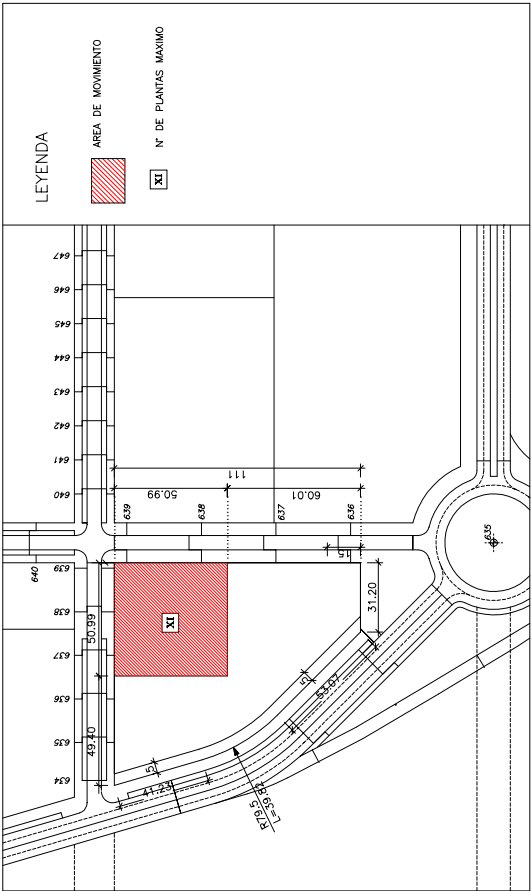
PARCELA

T/RP-1b

SUPERFICIE DE PARCELA	2.600 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	7.000 m2
Ocupacion	100%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1,5/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PUBLICO
OTRAS CONDICIONES	45 m
ALTURA MAXIMA	XI
N DE PLANTAS	

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OPICINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	USO CONDICIONADO	50%	EN USO I-E



AMBITO DE ORDENACION

MOSCATELARES

PARCELA

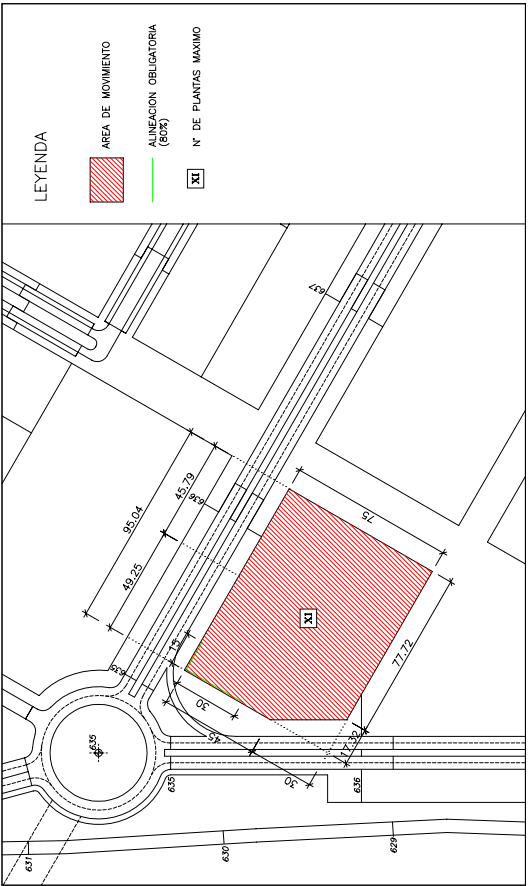
T/RP-2

SUPERFICIE DE PARCELA	6.868 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	18.500 m2
Ocupacion	60%
Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1,5/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	45 m.
ALTURA MAXIMA	XI
N DE PLANTAS	

OBSERVACIONES: Solo se puede alcanzar la altura maxima de once plantas si se deja diáfana la planta segunda. Si no se deja diáfana la planta segunda, el cuerpo superior de la edificación de planta segunda a decima, se retranqueará un mínimo de 200 centímetros

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OPICINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	USO CONDICIONADO	50%	EN USO I-E



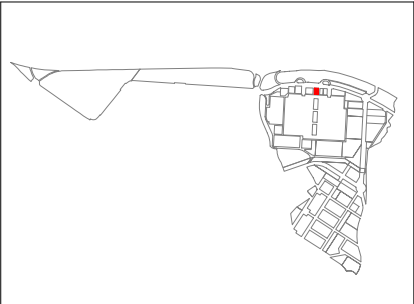
MOSCATELARES

PARCELA

T/ RP-3

SUPERFICIE DE PARCELA	1.395 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.050 m2
Ocupación	100%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	12 m. III

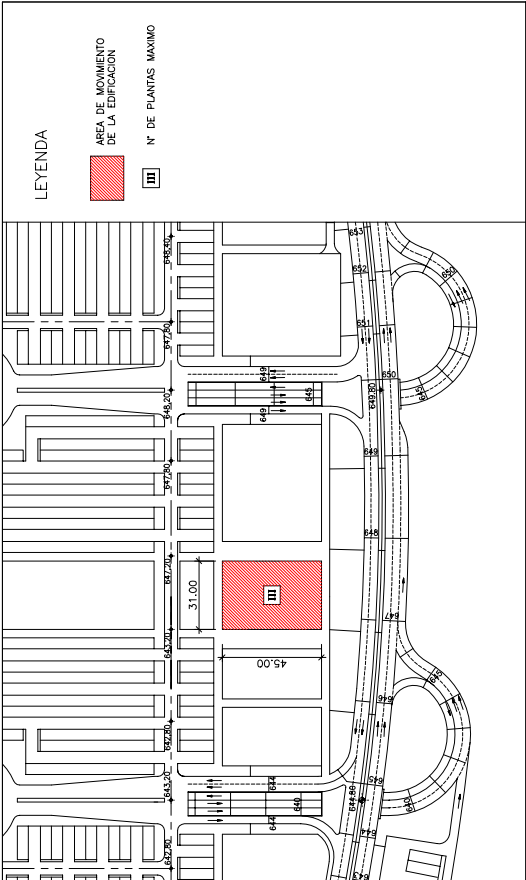
La cota de la rasante que fija la altura máxima de 12 m. será la del aparcamiento superior 047,00



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OPCINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO USO CONDICIONADO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	COMERCIAL	50%	EN USO I-E

ORDENACION DE LA PARCELA



LEYENDA

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

III N° DE PLANTAS MAXIMO

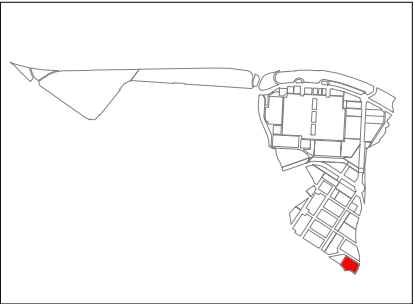
MOSCATELARES

PARCELA

IE-1a

SUPERFICIE DE PARCELA	8.169 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	4.000 m2
Ocupación	60%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES ALTURA MÁXIMA N DE PLANTAS	20 m. V

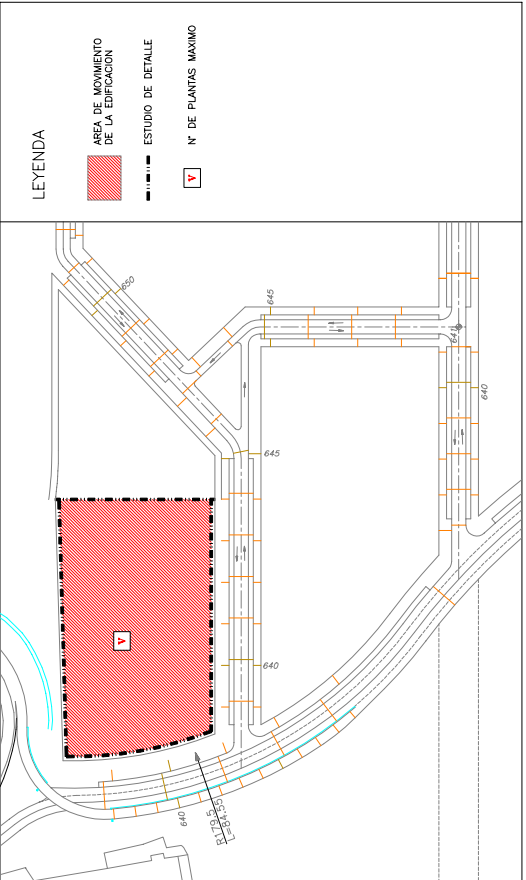
OBSERVACIONES: Las ordenaciones de las parcelas IE-1a,IE-1b, IE-2 e IE-3/4 se realizará mediante Estudio de detalle, conjunta o individualmente pudiendo redistribuir edificabilidades entre las parcela que se incluyan en el Estudio de Detalle



USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OPCINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO USO CONDICIONADO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	COMERCIAL	50%	EN USO I-E

ORDENACION DE LA PARCELA



LEYENDA

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

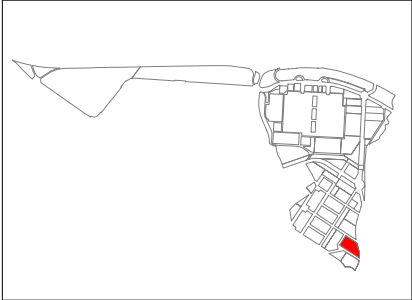
V N° DE PLANTAS MAXIMO

PARCELA

IE-2

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION



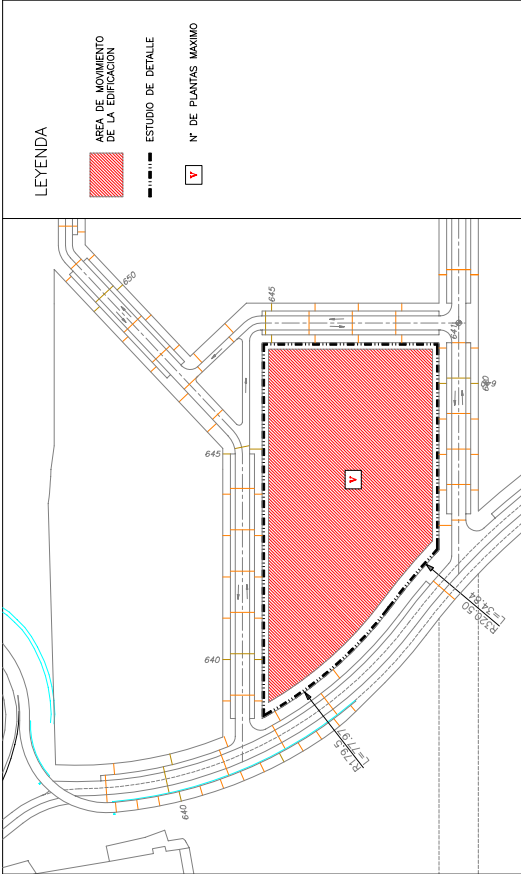
SUPERFICIE DE PARCELA	11.236 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.000 m2
Ocupacion	60%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADO
OTRAS CONDICIONES	20 m.
ALTURA MÁXIMA	V
N DE PLANTAS	

OBSERVACIONES: Las ordenaciones de las parcelas IE-1a,IE-1b, IE-2 e IE-3/4 se realizará mediante Estudio de detalle, conjunta o individualmente pudiendo redistribuir edificabilidades entre las parcela que se incluyen en el Estudio de Detalle

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OPCINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	USO CONDICIONADO	50%	EN USO I-E

ORDENACION DE LA PARCELA

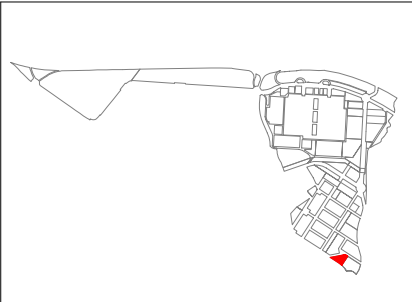


PARCELA

IE-1b

MOSCATELARES

AMBITO DE ORDENACION



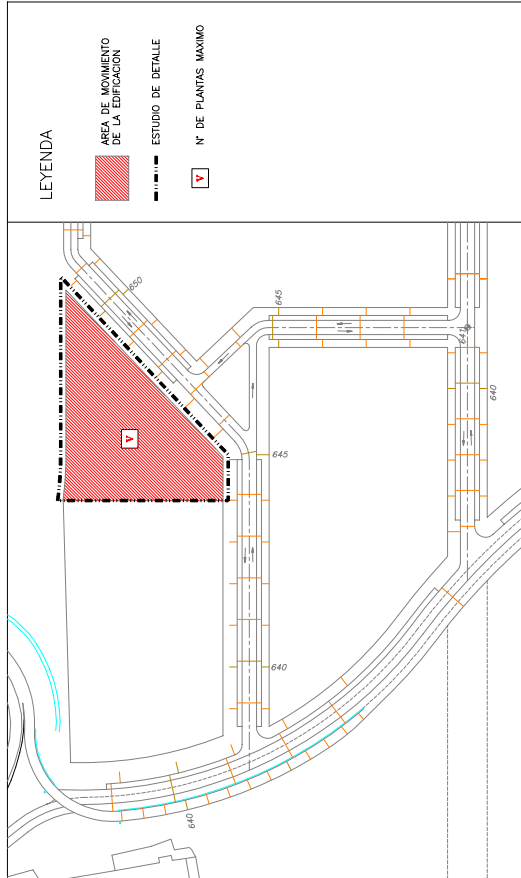
SUPERFICIE DE PARCELA	4.800 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	4.500 m2
Ocupacion	60%
Nº MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO	1/100 m2 cons.
REGIMEN DE PROPIEDAD	PUBLICA
OTRAS CONDICIONES	20 m.
ALTURA MÁXIMA	V
N DE PLANTAS	

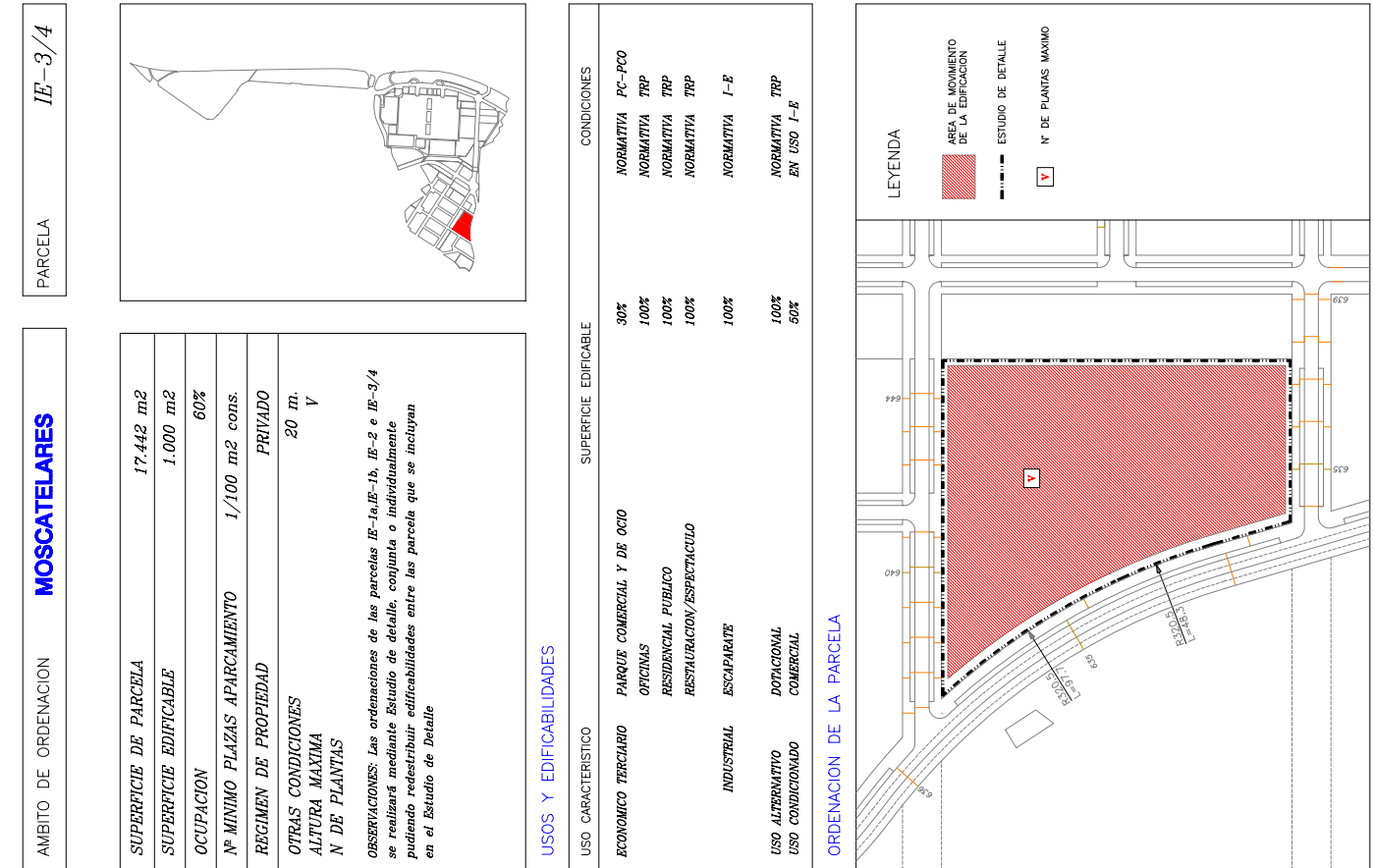
OBSERVACIONES: Las ordenaciones de las parcelas IE-1a,IE-1b, IE-2 e IE-3/4 se realizará mediante Estudio de detalle, conjunta o individualmente pudiendo redistribuir edificabilidades entre las parcela que se incluyen en el Estudio de Detalle

USOS Y EDIFICABILIDADES

USO	CARACTERISTICO	SUPERFICIE EDIFICABLE	CONDICIONES
ECONOMICO TERCIARIO	PARQUE COMERCIAL Y DE OCIO	30%	NORMATIVA PC-PCO
	OPCINAS	100%	NORMATIVA TRP
	RESIDENCIAL PUBLICO	100%	NORMATIVA TRP
	RESTAURACION/ESPECTACULO	100%	NORMATIVA TRP
INDUSTRIAL	ESCAPARATE	100%	NORMATIVA I-E
USO ALTERNATIVO	DOTACIONAL	100%	NORMATIVA TRP
	USO CONDICIONADO	50%	EN USO I-E

ORDENACION DE LA PARCELA





ANEXO B

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO Z.O. 60, U.E 4 “DEHESA VIEJA” .

1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
1.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO

El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica los suelos objeto de estas Normas Particulares como Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado, estando recogido en el Epígrafe 8 de sus Normas Urbanísticas con la denominación de “Dehesa Vieja”, Zona 60 y en el Epígrafe 9 como Unidad de Ejecución 4.

La delimitación del ámbito de ordenación regulado por estas Normas Particulares está recogido en el Plano 1.

Condiciones de Ordenación:

- Usos:

Sector “Dehesa Vieja” Característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
Económico Terciario: Oficinas y Comercial.

Compatible: Económico Industrial: Almacenes y Talleres.
Económico Terciario: Residencial público. Dotacional.

S.G. Parque de la Dehesa Característico: Dotacional: Espacios Libres

- Otras Condiciones:

Las infraestructuras preexistentes deberán compatibilizarse con los usos públicos que provengan del resto del ámbito de ordenación, garantizando el funcionamiento de las áreas de su entorno.

En las vías pecuarias existentes o a restituir en el ámbito de ordenación, la regulación legal será la establecida en las Leyes 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/18, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Su ordenación deberá ser compatible con los usos públicos que provengan del resto del ámbito de ordenación.

Condiciones de Gestión:

- Ejecución urbanística de planeamiento:

En la ordenación urbanística contemplada en este ámbito, el suelo urbanizable se encuentra en ejecución, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 26 de mayo de 1999 y publicado en el B.O.C.M. de 22 de junio de 1999. Dicho proyecto contempla una única etapa de ejecución.

Sistema de actuación: expropiación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se opta en este documento de Revisión del P.G.O.U. por determinar como sistema de actuación,

a aplicar para el desarrollo y la ejecución de la actuación, el de expropiación, ponderando las circunstancias concurrentes en el caso, y, en concreto, los objetivos a alcanzar con la actuación, que consisten en la urbanización de un ámbito destinado a uso residencial, primordialmente para viviendas con protección pública en el menor tiempo posible, y cuyo desarrollo, en la actualidad, se encuentra en avanzado estudio por las Administraciones Públicas, con lo que se dará satisfacción a las necesidades colectivas que dichas viviendas deben cubrir, todo ello contando con los medios económicos para su ejecución. Queda delimitado todo el Suelo Urbanizable como una única unidad de ejecución. El desarrollo de este ámbito se llevará a cabo con sujeción a las determinaciones del presente documento de Plan General, pudiendo procederse a la ejecución de la obras de urbanización y edificación sobre el ámbito sin otros trámites o aprobaciones de planeamiento.

Aprovechamiento: El aprovechamiento del sector de suelo urbanizable y de los S.G. adscritos a él, se corresponde íntegramente con el aprovechamiento contenido en el planeamiento de desarrollo del ámbito, constituyendo, dichos suelos, un único área de reparto.

<u>Aprovechamiento total</u>	
VPP<110 = 1,00 * 312.975 M2 =	312.975 M2 VPP<110
VPP>110 = 2,03* 56.026 M2 =	113.733 M2 VPP<110
VL = 2,89 * 170.750 M2 =	493.467 M2 VPP< 110
RESTO = 2,89 * 141.477 M2 =	408.869 M2 VPP<110
TOTAL =	1.329.045 M2 VPP<110

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el total del aprovechamiento entre la superficie bruta de la unidad de reparto

$$1.329.045 \text{ M2 VPP}<110 / 1.597.995 \text{ M2 SUELO} = \mathbf{0,8317}$$

En el cuadro de aprovechamiento se incluyen:
- Coeficiente de Tipología Ct
La tipología es la de manzana cerrada con ligeras variaciones, matices y posibilidades que no tienen incidencia real en la ponderación.
Por lo tanto el valor Ct puede admitirse como unitario.
- Coeficiente de Uso Cu
El aprovechamiento total del sector ha sido establecido en base a los usos inicialmente autorizados.
Los valores obtenidos en relación con la VPP<110 m2, desprenden las siguientes relaciones y coeficientes de ponderación:

1m2 VPP>110m2	=	2,03 m2 VPP<110 m2
1m2 VL	=	2,89 m2 VPP<110 m2
1m2 Comercial/Terc.=		2,89 m2 VPP<110 m2
Por lo tanto:		
VPP<110 m2	=	1
VPP>110m2	=	2,03
VL	=	2,89
Comercial/Terciario	=	2,89

CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS/TIPOLOGÍAS Y APROVECHAMIENTO TOTAL DE MANZANAS												
MANZANA	USO (en m2 edificables de cada uso)				Cu				Ct	Cu x Ct	APROVECHAMIENTO (en m2 edificables de VPP>110)	
	VPP<110	VPP>110	VL	E/D	VPP<110	VPP>110	VL	E/D			Cu x Ct x Se	MANZANA
1		1.575				2.03			1	2.03	3.197	3.197
2		2.588				2.03			1	2.03	5.254	5.254
3		3.600				2.03			1	2.03	7.308	7.308
4	1.913				1				1	1	1.913	1.913
5	1.800			473	1			2.89	1	1	1.800	3.167
6	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
7	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
8	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
10	3.937				1				1	1	3.937	3.937
11	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
12	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
14		1.913				2.03			1	2.03	3.883	3.883
15	3.937				1				1	1	3.937	3.937
16	1.800			473	1			2.89	1	1	1.800	3.167
17	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
19		5.174				2.03			1	2.03	10.503	10.503
20	3.937				1				1	1	3.937	3.937
21	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
22	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
23	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
24	1.800			473	1			2.89	1	2.89	1.367	3.167
26	7.650				1				1	1	7.650	7.650
27	3.937				1				1	1	3.937	3.937
28	3.937				1				1	1	3.937	3.937
29	3.937				1				1	1	3.937	3.937
30	3.937				1				1	1	3.937	3.937
31			12.750				2.89		1	2.89	36.848	36.848
32		2.925		1.102		2.03		2.89	1	2.03	5.938	9.123
33		2.925		1.102		2.03		2.89	1	2.89	3.185	9.123
34		2.925		1.102		2.03		2.89	1	2.03	5.938	9.123
35		2.925		1.102		2.03		2.89	1	2.89	3.185	9.123
36			27.875	1.115			2.89	2.89	1	2.89	80.559	83.781
37		1.800		473		2.03		2.89	1	2.89	1.367	5.021
38		1.800		473		2.03		2.89	1	2.03	3.654	5.021
39		1.800		473		2.03		2.89	1	2.89	1.367	5.021
40		1.800		473		2.03		2.89	1	2.03	3.654	5.021

CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS/TIPOLOGÍAS Y APROVECHAMIENTO TOTAL DE MANZANAS												
MANZANA	USO (en m2 edificables de cada uso)				Cu				Ct	Cu x Ct	APROVECHAMIENTO (en m2 edificables de VPP>110)	
	VPP<110	VPP>110	VL	E/D	VPP<110	VPP>110	VL	E/D			Cu x Ct x Se	MANZANA
41		1.800		473		2,03		2,89	1	2,03	3.654	5.021
42		1.800		473		2,03		2,89	1	2,89	1.367	
43		1.800		473		2,03		2,89	1	2,03	3.654	5.021
44		1.350		391		2,03		2,89	1	2,03	1.367	
45			31.625	391				2,89	1	2,89	2.741	3.870
46				1.265				2,89	1	2,89	1.130	
47			13.000	520				2,89	1	2,89	91.396	95.052
48			3.250	130				2,89	1	2,89	3.656	
49			23.750	950				2,89	1	2,89	37.570	39.073
50	10.800			1.181				2,89	1	2,89	1.503	
51	11.475			575	1				1	1	9.393	9.768
52	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	376	
53	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	68.638	71.383
54	10.350			1.064	1			2,89	1	2,89	2.746	
55	10.800			1.181	1			2,89	1	2,89	3.413	14.213
56	11.475			575	1				1	1	11.475	
57	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	1.662	13.137
58	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	11.799	
59	13.050			681	1			2,89	1	2,89	3.821	15.620
60	13.050			680	1			2,89	1	2,89	11.799	
61		7.763		503		2,03		2,89	1	2,03	3.821	15.620
62		7.763		502		2,03		2,89	1	2,89	3.821	
69			31.500	1.260				2,89	1	2,89	10.350	13.425
70			13.500	540				2,89	1	2,89	3.075	
71			13.500	540				2,89	1	2,89	10.800	14.213
73	10.350			1.064	1			2,89	1	2,89	3.413	
74	11.475			575	1			2,89	1	2,89	11.475	13.137
75	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	1.662	
76	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	11.799	15.620
79	10.350			1.064	1			2,89	1	2,89	3.821	
80	11.475			575	1			2,89	1	2,89	11.799	13.425
81	11.799			1.322	1			2,89	1	2,89	3.075	
82	11.798			1.322	1			2,89	1	2,89	11.475	13.137
85	13.050			680	1			2,89	1	2,89	1.662	
86	13.050			680	1			2,89	1	2,89	11.799	15.620
87				38.672				2,89	1	2,89	3.821	
88				30.838				2,89	1	2,89	11.798	15.619
89				15.590				2,89	1	2,89	13.050	
90				13.051				2,89	1	2,89	1.965	15.015
TOTAL	312.975	56.026	170.750	141.477							1.965	
											13.050	15.015
											1.965	
											111.762	111.762
											89.122	
											45.055	45.055
											37.717	
												1.329.045

- **Cargas:** Aparte de las normales de cualquier planeamiento dentro de su ámbito, también correrán con el costo de las actuaciones necesarias para el desarrollo del sector. Estas cargas se recogen a continuación en fichas como actuaciones, estando localizadas cada una de ellas en el Plano 2: ACTUACIONES VINCULADAS.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: REURBANIZACIÓN / E18
DENOMINACIÓN: REURBANIZACIÓN ANTIGUA AUTOVÍA
LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Banda ocupada por la Antigua A-1.

OBJETIVOS:

Cambiar el carácter de carretera de rápida circulación que actualmente posee por uno nuevo que contemple los siguientes aspectos:

- Estructuración de los desarrollos de la actuación "Tejas Verdes" teniendo este eje como vía principal y foco de atracción.
- Creación de un soporte de actividades y lugar de intercambios tanto económicos como socioculturales.
- Vía-paseo-estancia con posibilidades de ocio tangencialmente a la vía.
- Distribuidor de tráfico rodado local canalizando el mismo exclusivamente en puntos determinados y estratégicos: nudo Sur (remodelado); nuevo nudo María Santos Colmenar; nudo Doctor Fleming (remodelado); nudo Cementerio y nudo Norte.
- Aparcamiento disuasorio –se contemplará la posibilidad de subterraneizarlo-.

DISEÑO:

Se buscará una identidad formal a lo largo de todo el paseo, pero que permita ir amoldándose a las distintas situaciones y anchos que se van a producir en su trayecto. El arbolado y los pavimentos jugarán un papel fundamental. Se estudiará la solución bulevar, ya sea central o lateral.

Las nueva glorietas, aparte de su función reguladora del tráfico, tendrán un carácter de hito como elementos que marquen un ritmo y caracterizan distintas zonas.

Las soluciones concretas a aplicar (materiales, señalización, actuaciones para reducir a un máximo de 20 km/hora, etc) en los cruces de la Colada sobre el viario rodado deberán contar con la autorización de la Dirección General de Agricultura.

COSTES:

El tramo nudo Norte-Variante, corre a cargo de esta actuación OP/1 "Dehesa Vieja" La ejecución podrá ser unitaria o por fases, independientemente del desarrollo simultáneo de las áreas a las que queda imputados los costes de su ejecución.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: REURBANIZACIÓN / E19
DENOMINACIÓN: EJE ESTRUCTURANTE NORTE-SUR
LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Futuro eje de desarrollo que articula las nuevas áreas residenciales "Dehesa Vieja" y "Viñuelas" entre ellas y con el resto de la ciudad.

OBJETIVOS:

Eje sobre el que se plantea estructurar el futuro desarrollo residencial "Dehesa Vieja" sirviendo de enlace a una estructura viaria paralela a la autovía y que unirá las distintas urbanizaciones –"Ciudalcampo", "Fuente el Fresno", "La Granjilla" y los desarrollos de "Coto Pesadilla" y "Viñuelas"-.

DISEÑO:

Tratamiento de la vía como borde entre la ciudad y el campo, por una parte; por otra, como eje estructurante de la actuación paralela a su orientación –"Dehesa Vieja"-; y a su vez, vía de comunicación con la ciudad y las áreas residenciales al Norte.

Se buscarán por tanto secciones asimétricas que den respuesta a las propuestas y que, por duplicación, se pueden convertir en simétricas en caso de surgir nuevas actuaciones al Oeste.

Se contemplarán calzadas específicas para los distintos tipos de tráfico.

En el lado Oeste se estudiará a su uso como cañada, desvío de la existente.

Servirá de soporte para el grueso de las dotaciones locales que se buscará tengan su apoyo vertebrado en la vía.

El arbolado y los pavimentos estarán en consonancia con los usos de la vía.

Se tendrá una conexión reglada con la estructura de la actuación "Dehesa Vieja", estudiándose ritmos e hitos diferenciadores a la vez que armónicos con la vía.

Se cuidará especialmente su cruce en perpendicular con la nueva vía Este-Oeste que, naciendo del nudo Norte, llegará hasta el Polideportivo enlazando con el Sistema General "Parque de la Dehesa".

COSTES:

Los costes de urbanización estarán dentro de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja".

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)

OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: REURBANIZACIÓN / E20

DENOMINACIÓN: PROLONGACIÓN D. AVDA. ARAGÓN

LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:
Vía de borde del área industrial Norte que comunica con la Avda. de Aragón.

OBJETIVOS:
Los nuevos desarrollos hacen imprescindible potenciar esta vía.

PROPUESTA:
Desdoblamiento de la vía actual para así prolongarla funcional formalmente con la Avda. de Aragón.
El diseño que se propone por lo tanto es similar al actualmente existente en la Avda. de Aragón.
Deberá estudiarse la conexión con el desarrollo residencial propuesto en el margen Este de la vía. Esta conexión será exclusivamente en dos o tres puntos para así jerarquizar el tráfico en el área.
Las soluciones concretas a aplicar (materiales, señalización, actuaciones para reducir a un máximo de 20 km/hora, etc) en los cruces de la Colada sobre el viario rodado deberán contar con la autorización de la Dirección General de Agricultura.

COSTES:
El coste de esta actuación correrá a cargo de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja".

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)

OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: REURBANIZACIÓN / E21

DENOMINACIÓN: VÍA BORDE Y CONEXIÓN DEHESA

LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:
Vía de borde y conexión de los nuevos Sistemas Generales tanto con el nuevo desarrollo residencial "Dehesa Vieja" como con los actuales sectores A, B, C y D recientemente desarrollados. Cierra en su interior el que debe ser gran parque del conjunto urbano.

OBJETIVOS:
Creación de una vía de cierre del parque de la Dehesa que enlace con la ciudad a través de los sectores residenciales de reciente y futura creación. Desde ella se accede exclusivamente al aparcamiento del Polideportivo de la Dehesa. Con ella se debe establecer, mediante medias de diseño, una barrera adicional al cercado de la Dehesa.

PROPUESTA:
Por una parte se prolonga la Avenida de Rosa Luxemburgo, con lo que –con la creación de la conexión Baunatal – Reyes Católicos- surge un eje transversal que cruza la ciudad de este a Oeste, correspondiéndose casi íntegramente con el antiguo cordel de Matapíñonera hasta el Descansadero de la Dehesa. Otro enlace consiste en la prolongación de la calle común a los sectores B y C que, junto con la glorieta en la Avenida de Euskadi, formará otra conexión mallada; El tercer enlace consiste en el desdoblamiento y bulevar de la actual vía al Polideportivo, enlazando con el bulevar de los sectores y D. Estas tres conexiones constituyen una radiación desde el punto de emblemático de Reyes Católicos-Baunatal. Esta radiación se cierra por la vía de borde al Norte que conecta con la vía que cruza la nueva zona residencial Dehesa Vieja hasta su confluencia con el nudo Norte. El diseño conjunto debe ser esencialmente "blando": son vías de parque y cumplen funciones de paseo, deporte, etc., y acceso rodado con aparcamiento para vecinos lejanos. Dos de estos enlaces deberán incluir en su trazado un carril bici específico que desde la ciudad, comunican con una senda alrededor de la dehesa cuyo desarrollo no se analiza aquí. La vía delimita, con la Dehesa, el pasillo con compatibilidad para infraestructuras.

COSTES:
Serán a cargo de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja" los tramos que transcurren por el sistema general adscrito a Dehesa Vieja: Prolongación calle común a los sectores B y C, desdoblamiento y bulevar de la actual vía al polideportivo; vía borde desde el polideportivo hasta el límite del sistema general.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: REURBANIZACIÓN / E22
DENOMINACIÓN: PROLONGACIÓN D. AVDA. TENERIFE
LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Futuro eje estructurante y de desarrollo que articula el nuevo área residencial Dehesa Vieja con su sistema general adscrito y con el área deportiva de la Dehesa.

OBJETIVOS:

Creación de un eje en el que se vertebrará el nuevo desarrollo de la ciudad, conectando el área residencial con el sistema de espacios libres y deportivos en su lado Este y por el Oeste con la antigua A-1, acceso relevante y eje estructurante.

PROPUESTA:

Tratamiento de vía como borde entre la ciudad y el campo y como punto de partida, vía significativa e hito señalizador del nuevo desarrollo y como conexión entre áreas residenciales y recreativa.

Tendrá una formalización distinta cuando transcurre como límite del área residencial—con secciones asimétricas para dar respuesta coherente a los requisitos distintos que por duplicación se puedan convertir en simétricos en caso de surgir nuevas actuaciones al norte de la vía—de cuando lo hace por las áreas de espacios libres donde esencialmente se solucionará con respuestas blandas características de vías parques y funciones de paseo deportivas.

Será principio y soporte de dotaciones y lugares de encuentro del área residencial buscándose conexiones estructuradas con la actuación marcando ritmos y espacios diferenciadores y armonizadores con la vía.

Se cuidará especialmente su cruce, estructura el resto de la actuación.
El arbolado y la pavimentación estará en consonancia y armonía con el carácter que se le quiere dar a la vía.

COSTES:

Será a cargo íntegramente de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja" que lo incluirá en sus costes de urbanización.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: SANEAMIENTO / S10 S11
DENOMINACIÓN: COLECTOR Y DEPURADORA
LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Nuevos colectores y depuradora.

OBJETIVOS:

Depurar los vertidos de los nuevos desarrollos, que recoge la cuenca Valdelasfuentes y Viñuelas.

PROPUESTA:

Los colectores, su trazado y dimensionamiento los realizarán los nuevos desarrollos, teniendo en cuenta los vertidos que recojan de otras actuaciones.

Se buscarán soluciones con aliviaderos que permitan que, en caso de lluvias, el agua siga vertiendo al arroyo Quiñones.

La depuradora estará dimensionada para los nuevos desarrollos, pudiendo funcionar en paralelo con la existente a través de emisario.

La solución final en cuanto ubicación y funcionamiento dependerá del estudio que está llevando a cabo la Consejería de Medio Ambiente y el Canal de Isabel II.

Se estudiará la posibilidad de reconducir el agua depuradora para regar los Sistemas Generales Espacios Libres propuestos.

COSTES:

Será proporcional a los vertidos que realicen los nuevos desarrollos.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: ELECTRICIDAD / E6
DENOMINACIÓN: TRASLADO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS
LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Traslado líneas eléctricas de alta tensión.

OBJETIVOS:

Trasladar las líneas existentes en los suelos urbanos y crear unos pasillos para su utilización, racionalizando y organizando sus trazados.

PROPUESTA:

Creación de un pasillo para infraestructuras donde tienen cabida los dos traslados de las líneas existentes. Se buscará en los tramos comunes una disposición de la línea en puente, utilizando las mismas torretas.

COSTES:

La línea de 400 correrá a cargo exclusivamente de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja", que también contribuirá al de la línea de 220 en la parte proporcional del recorrido que actualmente atraviesa la actuación.

El resto lo costeará el Ayuntamiento, que lo podrá repercutir en los beneficiarios de la actuación.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1 CONDICIONES GENERALES

2.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de estas Ordenanzas es la reglamentación de la urbanización y del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en cuanto a volumen y condiciones higiénico-sanitarias, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como "Dehesa Vieja".

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias de las presentes, las del cuerpo normativo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de obligado cumplimiento.

2.1.2 NORMATIVA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el ámbito "Dehesa Vieja" vendrán obligados a cumplir las condiciones generales y las particulares de cada uso establecidas en las presentes ordenanzas.

Este Sector de Suelo Urbanizable incluye como contenido propio del Plan General la ordenación pormenorizada de los usos; de las alineaciones y rasantes; la regulación de usos, sus determinaciones de carácter general y particular; así como la gestión y ejecución urbanística.

Respecto de la ejecución urbanística: sobre el ámbito se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, por el pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 26 de mayo de 1999, publicado en B.O.C.M. en fecha 22 de junio de 1999 y se encuentra vigente, lo que legitima la ejecución de las obras de urbanización sobre el ámbito sin precisar otros documentos de ejecución urbanística.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la ley del Suelo y el Plan General de San Sebastián de los Reyes.

Para la sistematización de la Ordenanza se han diseñado varias CLAVES DE ORDENACIÓN, zonas que consideran los diferentes usos posibles pormenorizados, y distinguen entre característicos, compatibles y condicionados, siendo prohibidos todos aquellos que no quedaran expresamente citados.

Cada clave de Ordenanza abarca una parte del territorio del ámbito de estas Normas, incluyendo uno o más solares.

2.2 USOS

2.2.1 CLASIFICACIÓN DE USOS

A) RESIDENCIAL

Uso de vivienda dedicado al alojamiento o residencia familiar de personas.

- A.1) UNIFAMILIAR: Una única vivienda situada en parcela independiente, con acceso exclusivo, que podrá situarse aislado o agrupado horizontalmente a otra vivienda o edificio de distinto uso.
- A.2) COLECTIVA: Las viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común y elementos comunes, se incluyen en esta categoría los apartamentos y viviendas por plantas.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)

OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: ELECTRICIDAD / E7

DENOMINACIÓN: NUEVAS LÍNEAS DISTRIBUCIÓN

LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Trazado del suministro de energía eléctrica que discurre desde la nueva subestación de Alcobendas hasta el centro de reparto de los Alamillos, pasando por el centro de reparto del sector FF. Actualmente está llegando desde la subestación transformadora de Venteros.

OBJETIVOS:

Suministrar energía eléctrica en condiciones de calidad y seguridad a los nuevos desarrollos.

PROPUESTA:

Terminación de la línea de 15Kv-20Kv como primordial y básica para suministrar a los nuevos desarrollos.

COSTES:

La actuación correrá con la parte que le corresponda según los reglamentos de Electricidad y lo incluirá en sus costes de urbanización.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)

OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: ABASTECIMIENTO A7, A8, A9

DENOMINACIÓN: ARTERIAS DISTRIBUCIÓN

LOCALIZACIÓN: PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Trazados de la red de abastecimiento que comprende red general comarcal en parte existente, en parte en construcción y en parte proyectada por el Canal de Isabel II, y red local necesaria para distribución interior de los nuevos desarrollos.

OBJETIVOS:

Abastecimiento de agua a los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y seguridad y estructuración y remodelación de la red principal de abastecimiento, con criterio de cerrado de mallas y conexionado de zonas desabastecidas por el Canal.

PROPUESTA:

Terminación de las obras y proyectos existentes por parte del Canal de Isabel II y diseño y realización de los futuros desarrollos.

COSTES:

Los costes de la red general será cargada por el Canal de Isabel II en la parte proporcional al consumo estimado del área según convenio existente. La distribución propia será un coste más de la urbanización si existiesen tramos comunes entre varias actuaciones su coste se repercutirá proporcionalmente a los consumos.

Según su régimen de protección, podrán ser: - VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) Se entenderá por vivienda de protección pública, destinada a residencia habitual y permanente de sus titulares, aquella que tenga una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de uso y precio establecidas en el Decreto 228/1998 y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. - VIVIENDA LIBRE (VL) Se entiende por vivienda libre aquella cuya adquisición es de régimen de libre mercado. El uso de vivienda libre no excluye la ejecución de Vivienda de Protección Pública; la sustitución no alterará el aprovechamiento propio del solar ni el incremento de superficie o número de Viviendas. B) ECONÓMICO Comprende los usos industrial y terciario. B.1) INDUSTRIAL: Comprende los usos de Almacenes y talleres. - ALMACENES: Usos correspondientes a los locales destinados a guarda, depósito, custodia, conservación, clasificación y distribución de productos sin servicios de venta directa al público. - TALLERES: Uso que corresponde a locales destinados a la ejecución de actividades de artes y oficios, o corresponde a actividades necesarias para servir a una zona inmediata. B.2) TERCIARIO: Comprende los usos de Oficina; Comercial; Residencial Público. - OFICINA: Edificios o locales destinados a albergar usos en los que se desarrollen gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias a aquellas. -COMERCIAL: El uso comercial comprende los siguientes usos pomenorizados: comercio; espectáculos y locales de reunión, bares, cafeterías y restaurantes. Comercio: Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta al público o a la prestación de servicios privados al público. Se realizará un estudio del impacto para una ocupación mayor de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados. Se condiciona la autorización a la aprobación de dicho estudio de Impacto por la comisión de Urbanismo y medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid. Espectáculos, locales de reunión y recreativos: Edificios y locales cuyo uso esté regulado por el Reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección, o bien estrados o decoraciones que confieren carácter de escena. Bares, cafeterías, restaurantes: Locales destinados a ofrecer estos servicios y zonas de permanencia asociadas a ellos. - RESIDENCIAL PÚBLICO: Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal, y otros servicios complementarios derivados de aquel, se considerarán incluidos en este uso las residencias de ancianos, asilos, hogares de ancianos, estudiantes y todos aquellos edificios cuya organización interna sea semejante a	las instalaciones como hoteles, aparto-hoteles, moteles y en general los del ramo de hostelería. Este uso se localizará en edificios exclusivos o compatibles con usos terciarios. C) DOTACIONAL Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos de espacios libres, infraestructuras, equipamientos y estaciones de servicio, así como usos dotacionales en las condiciones señaladas en las fichas de ordenación. C.1) ESPACIOS LIBRES: Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos o las actividades de esparcimiento colectivo como ferias, verbenas, mercadillos, aulas al aire libre, etc., estas últimas de esparcimiento establecidas con carácter no permanente. Estos espacios libres podrán incluir la parte proporcional de vías de tránsito rodado y/o aparcamientos públicos en superficie anejos al viario que fuese necesario establecer. C.2) INFRAESTRUCTURAS: Son los espacios sobre los que se desarrolla las actividades destinadas a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía eléctrica y gas, servicio de saneamiento, servicio telefónico, la recogida y tratamiento de residuos sólidos o similares. Se regularán por la normativa del ámbito estatal, autonómico o local que les afecte y por la reglamentación de las compañías que las gestionan. C.3) EQUIPAMIENTOS: Usos correspondientes al conjunto de actividades que permiten asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad y comprende los usos de Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Docenate, deportivo y Servicios Públicos. Se admitirá la convertibilidad de cualquiera de los usos pomenorizados comprendidos dentro del uso de equipamiento. - CULTURAL-SOCIAL: Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana y sirven para su ocio y formación (Bibliotecas, archivos, hemerotecas, videoteca, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques científicos y recreativos, etc.). - RELIGIOSO: Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y equipamientos similares ligados a la vida religiosa (conventos, monasterios, residencias religiosas, administración, catequesis, viviendas de los religiosos, etc.).
---	--

2.2.2 CUADRO RESUMEN DE USOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN
Residencia I	Unifamiliar Colectiva	V. Libre VPP > 110 m² VPP < 110 m²		
	Industrial	Almacenes Talleres	I1 < 1500 m²	Local en planta baja o semisótano de talleres, edificios de vivienda o oficinas
Económico	Terciario	Oficina	O1 < 500 m² O2 > 500 m²	Edificios, locales.
		Comercio I	C1 < 750 m² C2 < 5000 m²	Edificios, locales.
		Comercio, Bar, cafeterías y restaurantes	E1 < 700 Esp E2 < 1500 Esp	Edificios, locales.
		Espectáculos y locales de reunión		
Dotacional	Equipamientos	Residencial público	R1 < 100 hbc R2 < 200 hbc.	Edificio exclusivo Edificio compatible con terciario
		Espacios libres		
		Infraestructuras		
Garaje	Anexo uso básico Aparcamiento Aparcamiento superficie	Cultural social Religioso Sanitario Asistencial Docente Deportivo Servicios públicos		

- **SANITARIO:** Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud, destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como son las clínicas, sanatorios y complejos hospitalarios generales y especializados.

- **ASISTENCIAL:** Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario, o bien locales de tratamiento y rehabilitación con internamiento, también los centros de acogida o prestación de servicios a grupos marginados o específicos.

- **DOCENTE:** Espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza pública o privada en todos sus grados (incluidos universidades, centros de especialización y posgrado e investigación).

- **DEPORTIVO:** Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración, o subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana, de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, de correos, cocheras de medios de transporte, comisaría, cementserios, defensa y justicia, abastecimientos alimentarios, recintos feriales, servicios funerarios, etc.

D) GARAJES

Uso que comprende los locales y edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles. También se consideran en este uso los locales o edificios en los que puedan estar almacenados, no pudiéndose realizar en los mismos las reparaciones y mantenimiento, o cualquier otra actividad distinta a la propia estancia de los vehículos.

2.3 CONFORT Y SEGURIDAD 2.3.1 CONDICIONES GENERALES Deberán observarse las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes para los servicios, instalaciones, locales, edificios y usos.	
2.3.2 CONDICIONES GENERALES DEL USO BÁSICO RESIDENCIAL A) VIVIENDA UNIFAMILIAR La situada en parcela independiente. También podrán constituirse viviendas unifamiliares a efectos de la aplicación de las Condiciones Generales de Confort y Seguridad en agrupaciones que supongan una tendencia colectiva de los solares, siempre que cuenten con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado de uso público o colectivo. 2.3.3 USO GARAJES Quedan prohibidos los estacionamientos en superficie de cualquier extensión, destinados a la explotación comercial. Se exceptúan aquellos que constituyen la dotación obligatoria de un uso y que puedan colocarse en superficie, en el interior de la propiedad, en edificación exclusiva no residencial, hasta el 25 % de la dotación total exigida. 2.3.4 REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN DEL USO DEL APARCAMIENTO ANEJO A UN USO BÁSICO La dotación de aparcamiento deberá estar siempre resuelta bajo rasante en el interior de la propiedad, excepto lo señalado en el 3.3.3. La ocupación y posición permitidas bajo rasante para garaje coinciden con la permitida sobre rasante, excepto: • En edificación en manzana cerrada, con alineación interior obligada el garaje podrá superar la alineación interior en 5 metros; con alineación interior en forma de L (manzanas 51, 52, 56, 57, 75, 76, 81, 82), el garaje podrá ocupar íntegramente la parcela. • En áreas sometidas a estudio de detalle, en las que la posición del volumen bajo rasante deberá ser localizado expresamente. Los garajes deberán ser siempre resueltos unitariamente por manzanas completas según las alineaciones definidas en edificación no dotacional, excepto las manzanas remitidas a Estudio de Detalle.	
A) USO RESIDENCIAL La dotación mínima será de 1,5 plazas de aparcamientos por vivienda. En el uso residencial unifamiliar no se podrán establecer garajes individuales, sino que deberán agruparse en áreas de aparcamiento colectivo mancomunado con capacidad mínima para 12 viviendas (o 1200 metros cuadrados de edificación cuando incluyan otros usos) y acceso común. B) USOS ECONÓMICO Y DOTACIONAL PRIVADO Los situados en edificio exclusivo contarán con una dotación mínima de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de edificación. Los situados en edificación con uso característico residencial contarán con dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. C) OTROS USOS Quedan regulados por la dotación establecida para ellos por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.	

D) ACCESOS A GARAJES Y A INTERIOR DE PARCELAS Solo se podrá realizar acceso rodado desde viario rodado. El acceso se realizará sin interrupción de la acera: a) En su material de acabado: se podrán utilizar pavimentos iguales, de mayor grosor o resistencia sobre base de hormigón de dimensión adecuada. En su cruce con zonas terrizas se pavimentará con material de acera. b) En su rasante: el ascenso al nivel de acera desde calzada se resolverá mediante una cuña (7%) en el ancho de aparcamiento (2 m.); no queda permitido el acceso, por tanto, por las zonas donde no exista aparcamiento (esquinas, cruces, etc.). 2.4 EDIFICACIÓN 2.4.1 PROMOCIÓN La promoción, proyecto y edificación será unitaria por manzanas completas. Se exceptúan las áreas a desarrollar mediante Estudio de Detalle. 2.4.2 PARCELA MÍNIMA Se entenderá como parcela mínima la definida en el Plan General de Ordenación Urbana a efectos de Parcelación y Reparcelación. La Parcelación se considerará cuando tras acometer la edificación prevista, a través de un proyecto de edificación unitario, se desee dividir el terreno, en distintas comunidades aún manteniendo los garajes en propiedad común. 2.4.3 ALINEACIÓN / OCUPACIÓN / POSICIÓN La terminología se encuentra definida en el Plan General de Ordenación Urbana; adicionalmente se definen términos que se emplean en estas Normas Particulares. A) ALINEACIÓN OBLIGADA DE LA EDIFICACIÓN La edificación se situará ajustadamente a la alineación oficial en todas las plantas (a tal efecto la altura definida en plantas tendrá el carácter de máxima y mínima). En lo referente a salientes será de cumplimiento lo estipulado en las presentes Normas del Plan General. B) ALINEACIÓN INTERIOR SOBRE RASANTE MÁXIMA Es la línea definida en el interior de la parcela hasta la que puede edificarse desde la alineación oficial. Coincide con el concepto de fondo edificable máximo sobre rasante. Las manzanas cuya alineación interior forma un cuadrado de 40 x 40 metros, y en las manzanas 59, 60, 85 y 86, la edificación bajo rasante puede superar la alineación interior de 5 m para la ejecución de garajes, instalaciones y trasteros vinculados a vivienda. En las manzanas 51, 52, 56, 57, 75, 76, 81, 82, la edificación bajo rasante (para los usos señalados) podrá ocupar la totalidad del solar.	
--	--

C) **ALINEACIÓN OBLIGADA EN PLANTA BAJA**
ALINEACIÓN OBLIGADA EN PLANTAS 1 Y 2

La edificación se situará ajustadamente a la alineación oficial en la planta o plantas indicadas con las condiciones del apartado A) de este epígrafe.

En plantas superiores la posición de la edificación será libre; fuera de la alineación no podrán realizarse vuelos de ningún tipo.

La altura de edificación (en plantas) establecida tendrá el carácter de mínima y máxima.

2.4.4 ESTUDIOS DE DETALLE

Con el solo objetivo de definir los volúmenes edificables y, si fuera preciso, el viario privado de acceso a los edificios resultantes, (finalidad c. del art. 65.1 del PR.), deberán redactarse Estudios de Detalle en las Áreas señaladas en el plano 8 ALINEACIONES.

Se encuadran en dos grupos:

- 1) Estudios de Detalle correspondientes a áreas con uso lucrativo privado. Su denominación es la siguiente:

ED1: manzana 31	ED2: manzana 36	ED3: manzana 45
ED4: manzana 46	ED5: manzana 47	ED6: manzana 48
ED7: manzana 69	ED8: manzanas 70 y 71	ED9: manzana 87
ED10: manzana 88	ED11: manzana 89	ED12: manzana 90

El Estudio de Detalle ED8 contiene dos manzanas, situadas a ambos lados de una calle. El tratamiento de ambas manzanas debe ser conjunto y coherente; por tal razón se incluyen en el mismo ED. No podrá el Estudio de Detalle alterar los parámetros correspondientes a cada manzana realizando trasvases de una a otra.

El resto de Estudios de Detalle corresponden a áreas que integran diversas dotaciones públicas. Será preciso su formulación para coordinar los distintos volúmenes contenedores de los usos previstos.

El Estudio de Detalle se formulará y aprobará con carácter previo al inicio de la primera de las edificaciones dotacionales de cada área. La modificación de alguno de los usos previstos exigirá la reconsideración de la disposición de volumen adoptada si ya estuviera previamente el Estudio de Detalle del área.

2.5 ESTÉTICA
2.5.1 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA GENERACIÓN DE TRAMA

La trama definida por la ordenación general corresponde a la tipología de trama mixta, con edificaciones en manzana cerrada, áreas de configuración libre a desarrollar mediante Estudio de Detalle y áreas de edificación abierta o exenta en espacios dotacionales.

No se establece proporción mínima para desarrollo de la tipología de bloques de edificación.

Igualmente, por su carácter mixto, no queda obligada la edificación a establecer pasos públicos en segmentos con una longitud máxima de 75 m. para longitudes de edificación mayor de 100 m.

2.5.2 SALIENTES

Los definidos por las Normas de la presente Revisión del Plan General.

2.5.3 EDIFICIOS SINGULARES

Sólo podrán tener la consideración de edificios singulares a los efectos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana las edificaciones dotacionales públicas.

2.6 ACÚSTICA.

2.6.1 DETERMINACIONES GENERALES

El presente capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar la contaminación acústica en ambiente exterior e interior en el ámbito de estas Normas Particulares, y al mismo tiempo remitir la regulación de los límites de los niveles sonoros permitidos, para su control, a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Los criterios de valoración son los estipulados por el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

2.6.2 DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

Se define como área de recepción acústica aquella zona donde existen edificaciones o espacios que por su uso actual o futuro, requieren condiciones acústicas homogéneas, respecto al ruido procedente de emisores acústicos exteriores.

En el ámbito de ordenación "Dehesa Vieja" se han determinado dos áreas homogéneas receptoras, que corresponden a la clasificación de **Áreas de sensibilidad acústica: tipos II y III**, Área levemente ruidosa y Área tolerablemente ruidosa, recogidos en el Decreto 78/1999 anteriormente citado.

- Tipo II: Área levemente ruidosa

Se corresponde con los suelos ocupados en el ámbito de ordenación por el **uso predominante residencial**.

- Tipo III: Área tolerablemente ruidosa

Se corresponde con los suelos destinados al **uso predominante terciario y dotacional privado**.

2.6.3 USOS PERMITIDOS EN CADA TIPO DE ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

Los usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora cumplirán las limitaciones que para su área se establecen en el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

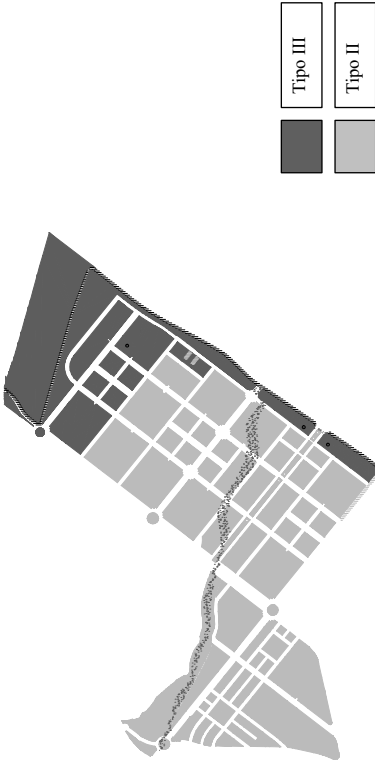
En el ámbito "Dehesa Vieja" se permitirán los siguientes usos atendiendo a la clasificación anteriormente citada:

a) Área levemente ruidosa:

En este área de uso predominante residencial serán compatibles los usos destinados a espacios libres, dotaciones y comercial compatible con vivienda.

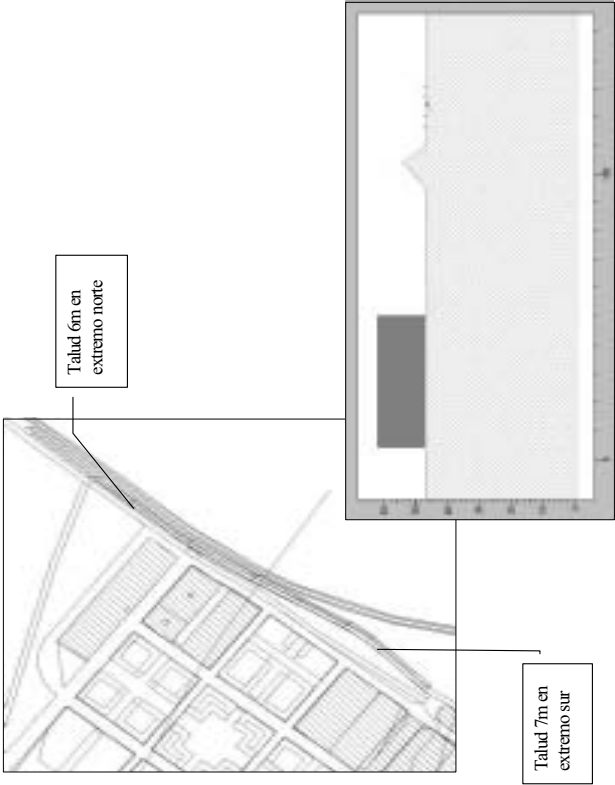
b) Área tolerablemente ruidosa

En este área de uso predominante terciario/dotacional serán compatibles los usos dotacionales deportivos, recreativos, administrativos y religiosos.
Los límites de los niveles sonoros ambientales para estas áreas no podrán superar los valores de emisión e inmisión establecidos en el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.



2.6.4 CONTROL DEL RUIDO

- Zona de ordenanza IV: Área de protección compatible con infraestructuras.
Aprovechando el movimiento de tierras, se levantará en primera línea frente a la autovía un talud de tierras compactadas de entre 6 y 7m de altura de cumbre. El talud propuesto tendría una anchura de base de entre 12 y 14m aproximadamente y su diseño (ajardinamiento, recorridos, miradores, etc..) se realizará adecuadamente para no constituir una barrera visual.



- Viario.

- Medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica mediante badenes o almohadas de sección circular.
- Los cambios de pavimento deberán evitar la discontinuidad brusca, propiciando los cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad.
- Los materiales que conforman las calzadas deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km./h..
- En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes o silenciosos.
- Para la regulación de la velocidad se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta).

2.6.5 REQUISITOS GENERALES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LOS EDIFICIOS
Las edificaciones deberán cumplir los límites de los niveles sonoros establecidos para cada uso en el Decreto 78/1999 tanto como emisores como receptores. Para su aislamiento acústico será de obligado cumplimiento la Norma Básica de Edificación NBE-CA 88, sobre Condiciones Acústicas en los Edificios, o Normativa vigente que la sustituya.

La urbanización considerará, dentro de los límites del sector, la ejecución de bulevar, calzada, acera y aparcamientos del Camino de la Dehesa, desde la Avenida de Aragón hasta el límite norte del sector y el conjunto de actuaciones vinculadas.

2.7.1 CONDICIONES PARTICULARES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En lo referente a los apartados de:

- A) RED VIARIA
- B) ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS
- C) ALCANTARILLADO
- D) ENERGÍA ELÉCTRICA
- E) ILUMINACIÓN
- F) INSTALACIÓN DE COMUNICACIONES

Se regularán por las determinaciones de las Normas de Suelo Urbano del presente Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

- G) GAS

La instalación del suministro de gas en todo el ámbito seguirá las normas de la compañía suministradora.

2.7.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN

El importe de las obras de urbanización corre a cargo del sector y comprende los siguientes conceptos entre otros:

- Vialidad y explanación
- Saneamiento
- Agua, hidrantes y riego
- Gas
- Energía eléctrica y alumbrado público
- Telefonía y teléfonos
- Jardinería, mobiliario y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

La conservación de las obras de urbanización (excepto las que se integran en el patrimonio de las compañías suministradores de servicios) y el mantenimiento de los espacios libres (excluidos los Sistemas Generales) serán a cargo de los integrados en la actuación (inicialmente los promotores, posteriormente los propietarios del suelo), que habrán de constituirse en una Entidad de Conservación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.
Se considerará el mantenimiento del Sistema General Parque de la Dehesa durante dos años desde la recepción provisional como coste de la urbanización.

2.8 CUADRO NORMATIVO POR MANZANAS DE SOLARES, ALTURAS Y SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS

El Cuadro Normativo por manzanas, además de fijar las cuantías edificables de cada uso, recoge determinaciones dimensionales de parcelas resultantes de los planos PARAMETROS, ALINEACIONES y del fichero CLAVES DE ORDENACIÓN.

2.9 FICHERO DE CLAVES DE ORDENACIÓN
2.9.1 CLAVES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DEHESA VIEJA
A) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ÁREAS RESIDENCIALES

CLAVE DE ORDENACIÓN	A	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas residenciales de densidad media-baja con una mínima dotación de usos comerciales que ofrecen un servicio a la vivienda en pequeños locales. Situados en paralelo entre la gran vía estructurante de la actuación y la vía enlace con las futuras actuaciones y desarrollos municipales.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL COLECTIVA
	COMPATIBLE:	COMERCIAL C1 COMERCIAL E1 en edificio exclusivo ESPACIOS LIBRES DOTACIONAL PRIVADO
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General	
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 15,15 m para 5 plantas; 12,40 mm. para 4 plantas MIN	
Nº PLANTAS	MAX 5 y 4 según plano de alturas MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 2,75 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	% 65 %	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Lo fijará el Estudio de Detalle teniendo en cuenta el plano de alineaciones	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		

CLAVE DE ORDENACIÓN	B1	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada con patios interiores de manzana destinadas a vivienda de protección pública de superficie construida menor de 110 metros cuadrados.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP < 110 COMERCIAL en planta baja. Localización según plano de usos. Categorías C1 E1 ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General	
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 18 m para 6 plantas; 15,15 m para 5 P; 12,30 m para 4P;9,45 m para 3P MIN	
Nº PLANTAS	MAX	3, 4, 5 y 6 según plano de alturas
	MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX	4,10 m
	MIN	3,25 m
ALTURA DE PISOS	MIN	2,75 m
ALTURA LIBRE	MIN	2,50 m
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada.	
RETRANQUEOS OTROS LINDEROS	Alineación interior libre fondo máximo 12,50 m. Bajo rasante se podrá ocupar un fondo máximo de 17,5 m. y todo el patio en las manzanas 51, 52, 56, 57, 75, 76, 81 y 82	

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable

CONDICIONES PARTICULARES

- Cada área se desarrollará mediante Estudio de Detalle (única figura de planeamiento que será precisa) que lo comprenderá íntegramente con objeto de:

1. Ordenar los volúmenes edificables, localizando las áreas comerciales.
2. Definir las vías interiores, preferentemente peatonales que resultan necesarias, siempre y cuando estén debidamente justificadas y enlazadas con el resto de viario tanto del tráfico peatonal como automóvil.

- Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento primándose aquellas que lo hagan con menor número de accesos de forma que la ruptura de aceras quede reducida al menor número posible.

- Se solucionará igualmente el sistema de recogida de basuras previniendo en su caso lugares debidamente condicionados para su almacenamiento hasta realizarse su retirada.

- Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq. Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)".

- El estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela 71 tendrá en cuenta que los usos residenciales queden fuera de la envolvente Leq Día 60 dB(A) y Leq Noche 50 dB (A).

CLAVE DE ORDENACIÓN	B3	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP< 110
	COMPATIBLE:	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO en planta baja
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General	
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 9,45 m MIN	
Nº PLANTAS	MAX 3 MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada	
RETRANQUEOS OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afectación sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afectación sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)".

CLAVE DE ORDENACIÓN	B2	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada destinada a vivienda de protección pública con comercios en planta baja. Situadas alrededor de las plazas.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP< 110 COMERCIAL en planta baja. Categorías C1, E1
	COMPATIBLE:	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General	
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 15,15 m MIN	
Nº PLANTAS	MAX 5 MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada planta baja. Resto de plantas alineación libre	
RETRANQUEOS OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afectación sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afectación sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)".

CLAVE DE ORDENACIÓN	C1	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada con patios interiores de manzana, destinada a vivienda de protección pública de superficie construida mayor de 110 metros cuadrados.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP> 100 COMERCIAL en planta baja. Localización según plano de usos. Categorías C1, E1
	COMPATIBLE:	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 15.15 m para 5 plantas; 12.3 m para 4 plantas. MIN	
Nº PLANTAS	MAX 4 o 5 según plano de alturas MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4.10 m MIN 3.25 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2.75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2.50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS	Alineación interior fondo máximo 12.50 m. Bajo rasante se podrá ocupar un fondo máximo de 17,5 m.	

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el periodo diurno o nocturno)".

CLAVE DE ORDENACIÓN	B4	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada con patios interiores de manzana, destinadas a vivienda de protección pública de superficie construida menor de 110 metros cuadrados sin comercio.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP< 110
	COMPATIBLE:	ESPACIOS LIBRES / privados
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 9.45 m para 3 plantas MIN	
Nº PLANTAS	MAX 3 MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4.10 m MIN 3.25 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2.75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2.50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS	Alineación interior fondo máximo 12.50 m Bajo rasante se podrá ocupar un fondo máximo de 17,5 m.	

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el periodo diurno o nocturno)".

CLAVE DE ORDENACIÓN	C3	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada, para viviendas de protección pública de superficie construida mayor de 110 metros cuadrados.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP > 110
	COMPATIBLE:	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General	
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 9,45 m MIN	
Nº PLANTAS	MAX 3 MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el periodo diurno o nocturno)".

CLAVE DE ORDENACIÓN	C2	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Edificación en manzana cerrada con comercios en planta baja para viviendas de protección pública de superficie construida mayor de 110 metros cuadrados.	
USO	CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL VPP> 110 COMERCIAL en planta baja. Categorías C1, E1
	COMPATIBLE:	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General	
DISTANCIA "A"	1,5 m	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 15,15 m para 5 plantas; 9,45 m para 3 plantas. MIN	
Nº PLANTAS	MAX 5 ó 3 según plano de alturas MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m	
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m	
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

"Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el periodo diurno o nocturno)".

B) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ÁREAS ECONÓMICAS		
CLAVE DE ORDENACIÓN	T	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Parcelas dedicadas en exclusividad a usos terciarios y grandes dotaciones privadas.	
USO	TERCIARIO: OFICINAS, COMERCIAL DOTACIONAL	
COMPATIBLE:		
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Superficie edificable según Cuadro Resumen General,	
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 24,25 m. MIN	
Nº PLANTAS	MAX 6 plantas MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m. MIN 3,25 m.	
ALTURA DE PISOS	MIN 3,25 m.	
ALTURA LIBRE	MIN 3,00 m.	
SUPERFICIE OCUPABLE	% 60 %	
RETRANQUEO L. FRONTAL	A fijar por Estudio de Detalle.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
-	Cada área se desarrollará mediante Estudio de Detalle (única figura de planeamiento que será precisa) que comprenderá íntegramente la manzana o conjunto de ellas calificadas con este uso con objeto de:	
	1. Ordenar los volúmenes edificables.	
	2. Definir las vías interiores necesarias, preferentemente las peatonales, de enlace con el resto del viario tanto del tráfico peatonal como del automóvil.	
-	En el se preverá un plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento con el menor número de accesos, de forma que la ruptura de aceras sea el menos número posible.	

C) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y SERVICIOS		
CLAVE DE ORDENACIÓN	D1	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas abiertas para el ejercicio físico ya sea reglado o no y siempre al aire libre	
USO	CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO PÚBLICO al aire libre	
COMPATIBLE:	ESPACIOS LIBRES	
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Edificabilidad 0,01 m²/m² en las áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m.	
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	
Nº PLANTAS	MAX MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL	La posición de la edificación será libre.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
	Todos los recintos donde se practiquen juegos con balón o pelota irán cercados en todo su perímetro por cerramientos de altura igual o superior a 5 m., exceptuándose aquellos en que se demuestre su innecesariedad. Las instalaciones al aire libre sólo podrán tener elementos para acoger público (tribunas, gradas) en aquellas áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m. en cuyo caso también se permitirán las construcciones necesarias para albergar vestuarios y demás equipamientos necesarios. Las zonas no ocupadas por instalación deportiva se arbolarán y ajardinarán adecuadamente.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	E1	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.	
USO	CARACTERÍSTICO:	CULTURAL EQUIPAMIENTOS
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo 112.5 m² construidos
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Dotaciones		
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX plantas MIN	24, 25 m. para 6 plantas; 11,95 m. para 3
Nº PLANTAS	MAX MIN	6 y 3 según plano de alturas
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	4,10 m
ALTURA DE PISOS	MIN	3,25 m
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	100 %
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		

CLAVE DE ORDENACIÓN	D2	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN: Instalaciones deportivas cubiertas		
USO	CARACTERÍSTICO:	DEPORTIVO
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	COMERCIAL Al servicio de la instalación deportiva máximo 15 %
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Edificabilidad según Cuadro Reservas de Suelo para Dotaciones		
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX	20,22 m
	MIN	
Nº PLANTAS	MAX	5
	MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX	
	MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	Según Estudio de Detalle.	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		

CLAVE DE ORDENACIÓN	E3	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.	
USO	CARACTERÍSTICO:	DOCENTE EQUIPAMIENTOS
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo 112.5 m² construidos
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	20,22 m para 5 plantas; 11,95 para 3 plantas
Nº PLANTAS	MAX MIN	5
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	50 %
RETRANQUEO L. FRONTAL	Según Estudio de Detalle.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
El desarrollo de estas áreas se hará según Estudio de Detalle.		
El área E6 se hará conjuntamente con el área C2.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	E2	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.		
USO	CARACTERÍSTICO:	CULTURAL EQUIPAMIENTOS
COMPATIBLE:		
CONDICIONADO:	Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo 112.5 m² construidos	
CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 5.028 m²		
DISTANCIA "A" 1,5 m.		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	11,95 m
Nº PLANTAS	MAX MIN	3
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	100 %
RETRANQUEO L. FRONTAL	Según Estudio de Detalle y plano de alineaciones.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
El desarrollo de éste área, C2, se hará según Estudio de Detalle con el área E6 que sitúe los volúmenes.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	IV	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas destinadas para protección, frente a los impactos producidos por las infraestructuras existentes en el límite del ámbito.	
USO	CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

El tratamiento de estas zonas será ajardinado, conformando, mediante vegetación y taludes, una pantalla de protección frente a la N-I.

CLAVE DE ORDENACIÓN	I	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas destinadas a dotaciones de servicios precisos para proporcional el abastecimiento de agua, energía, saneamiento o similar.	
USO	CARACTERÍSTICO:	INFRAESTRUCTURAS
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	El área 23 tendrá una edificabilidad de 1000 m ² , el resto de las áreas por ser bajo rasante no consume edificabilidad	
DISTANCIA "A"		1,5 m.
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN 11,95 m. en área 23
Nº PLANTAS		MAX MIN 3 en área 23
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		Según plano de alineaciones
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

Excepto en el área 23, en el resto de áreas la construcción será bajo rasante.

CLAVE DE ORDENACIÓN	J	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Lo construyen los jardines, plazas ajardinadas y las áreas de juegos de niños.	
USO	ESPACIOS LIBRES	
COMPATIBLE:	Instalaciones de carácter no permanente como terrazas de bares o montajes para exposiciones, recitales, teatro, etc.	
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Edificabilidad 0 m ² / m ²	
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	
Nº PLANTAS	MAX MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES	Su diseño tendrá en cuenta su carácter más urbano, pudiéndose pavimentar en cuantía necesaria siempre que se prevean áreas de juegos infantiles y de adolescentes. La vegetación será básicamente arbórea, buscándose su composición a través de tramas, ejes, portones y elementos urbanos ornamentales: estatuas, fuentes, farolas, bancos, mobiliario urbano, etc.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	M	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Espacios libres públicos correspondientes a sistemas generales y locales destinados a espacios ajardinados o forestados que admiten una pequeña cuantía de dotaciones complementarias fijas (kioscos, vestuarios deportivos, caseta de jardinero) o provisionales (ferias y fiestas) y construcciones para usos complementarios: pistas deportivas sin espectadores, artefactos de juego. De carácter más periurbano.	
USO	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS INFRAESTRUCTURAS TRANSPORTES	
COMPATIBLE:	Pequeñas instalaciones tradicionalmente ligadas al uso característico, como kioscos de libros, aguaduchos, flores, etc e instalaciones de mantenimiento (casetas de jardinería, pequeño al macen, etc) o para actividades instructivas del parque o de apoyo a las mismas (casetas de bebidas y chucherías, etc)	
CONDICIONADO:	DEPORTIVO al aire libre máximo 15 % sin gradas ni construcciones para espectadores.	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Edificabilidad 0,001 m ² / m ²	
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 4 m. MIN	
Nº PLANTAS	MAX 1 MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES	No consumirán edificabilidad las construcciones cuya estructura y cerramientos estén constituidos por elementos diáfanos que no interrumpen el libre acceso, permitiendo que algún caso estuvieran acristaladas con el fin de optimizar su funcionalidad. La imagen será de espacios naturales forestados.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	S	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas destinadas al equipamiento sanitario, asistencial, cultural y social.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ASISTENCIAL SANITARIO RELIGIOSO RESIDENCIAL PÚBLICO
COMPATIBLE:	CULTURAL DEPORTIVO SERVICIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS	
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Edificabilidad Según Cuadro Reservas de Suelo para dotaciones		
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 24,25 m para 6 plantas; 20,22 m para 5 plantas; 11,95 m. para 3 plantas MIN 3	
Nº PLANTAS	MAX 6, 5 o 3 según plano de alturas. MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m. MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN 3,25 m.	
ALTURA LIBRE	MIN 3,00 m.	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL	Según plano de alineaciones o Estudios de Detalle	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
El desarrollo de las áreas, A2 y A5, se hará mediante Estudios de Detalle.		
El uso sanitario deberá ubicarse fuera de la envolvente Leq Día 60 dB(A) y Leq Noche 50 dB(A).		

CLAVE DE ORDENACIÓN	P	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Espacios libres públicos con el carácter de parque urbano local. Con supremacía de las áreas forestadas sobre las urbanizadas.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
	COMPATIBLE:	Pequeñas instalaciones tradicionalmente ligadas al uso característico como kioscos de libros, aguaduchos, flores, etc. e instalaciones de mantenimiento (casetas de jardines, pequeño almacén, etc.) o para actividades del parque o de apoyo a las mismas (caseta de bebidas y chucherías, etc.)
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"	Edificabilidad 0,001 m ² / m ² 1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 4 m. MIN	
Nº PLANTAS	MAX 1 MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
El diseño de éstos parques debe contener juegos infantiles, áreas de deporte no reglado y áreas con agua, pero siempre primando la imagen de Parque sobre la de Jardín.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	X	S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Áreas destinadas al equipamiento administrativo, cultural y social.	
USO	CARACTERÍSTICO:	CULTURAL-SOCIAL SERVICIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS
	COMPATIBLE:	ASISTENCIAL-SOCIAL
	CONDICIONADO:	COMERCIAL al servicio del uso principal. 15% máximo.
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Edificabilidad según Cuadro Reservas de Suelo para Dotaciones		
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	24,25 m.
Nº PLANTAS	MAX MIN	6
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	4,10 m.
ALTURA DE PISOS	MIN	3,25 m.
ALTURA LIBRE	MIN	3,00 m.
SUPERFICIE OCUPABLE	%	70 %
RETRANQUEO L. FRONTAL	Según Estudios de Detalle.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
El desarrollo de las áreas, AD1 y AD2, se hará mediante Estudio de Detalle.		

2.9.2. CLAVES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL PARQUE DE LA DEHESA		
CLAVE DE ORDENACIÓN	CN1	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN: Paseos peatonales (Prolongación de los ejes soportes de áreas de juego de niños de los sectores). Paseos enarenados de 12 m. de ancho, con arbolado de alineación a ambos lados, cada 6 m. Dos zonas (a ambos lados del peatonal central) para juegos de niños, con bancada perimetral, columpio, tobogán, etc.		
USO	CARACTERÍSTICO: VIARIO	
	COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	
Nº PLANTAS	MAX MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Árboles de sombra, hoja caduca. Especies diferentes para cada paseo; igual a lo largo de cada uno (Tilos, castaños, acacias). Fuentes-bebadero. Paso sobre arroyo Valconejero con pequeños puentes de 2 m. de ancho, solución simple esquemas primarios (rollizos, cuerdas, etc).		

CLAVE DE ORDENACIÓN	CN2	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Caminos peatonales, de arena, con árboles de alineación en tramo de 5 x 5 m (plátanos)	
USO	ESPACIOS LIBRES / viario peatonal	
CARACTERÍSTICO:		
COMPATIBLE:		
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
H2, H3 y H4 con ancho de 2 m.; el resto de 4 m. (la distancia entre árboles es, en todos, de 5 m.). La pista ciclista / bulevar de Navarrodán se desvía a K5 hasta el aparcamiento de la Dehesa.		
Paso sobre arroyo Valcanejero con pequeños puentes de 2 m. de ancho de solución simple con troncos, rollizos.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F1	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Banda longitudinal cercana a la Dehesa, entre ésta y la vía 17. Bosque natural, protección de la Dehesa Boyal y transición del parque al encinar. En él se sitúa el corredor de reserva de infraestructuras.	
USO	ESPACIOS LIBRES / bosque	
CARACTERÍSTICO:		
COMPATIBLE:	INFRAESTRUCTURAS	
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Creación de bosque con arbolado crecido y matorral denso, sobre terreno natural.		
Veredas: Plantación de ejemplares semiadultos. Densidad: 1 árbol / 64 m²; 1 arbusto / m².		
Especies: Pino Albar, retama, jara, tomillo, romero, encina, enebro.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F1,2	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Ampliación y Ordenación del Aparcamiento de la Dehesa: solución del final de las vías que a él llegan (bulevar Navarrodán, Avda. Tenerife, camino bici sector DD). Forestación en trama regular.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES / bosque / cañada APARCAMIENTO / autos / bici
	COMPATIBLE:	COMERCIAL / kioscos de temporada (bebidas, helados, parada bus)
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 5 m²		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	3 m
Nº PLANTAS	MAX MIN	1
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Rotondas al final del bulevar Navarrodán y Avda. Tenerife. "Plaza" en final camino ciclista. Bancos, kioscos, P. de bici.		
El arbolado en trama 15 x 15 deja 5 m. de paso, e m. de aparcamiento. Solado: baldosas perforadas de hormigón con hierba; Cañada y plaza de bici: arena estabilizada.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F1,1	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:		
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES / bosque
	COMPATIBLE:	juegos no reglamentados de pelota; artefactos de aventura; obstáculos para bici de trial, ...
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		MAX MIN
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Bosque aclarado; claros con suelo de arena; los artefactos serán de madera para mejor integración con el paisaje.		
La formación de obstáculos en terreno se hará con troncos, tubos de hormigón, rampas en el terreno.		
El arbolado y matorral tendrá las mismas características y especies que la clave F1.		
Densidad: 1 árbol / 120 m², 1 arbusto / 5 m²		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F1,3	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Estanques con muros de hormigón hasta la cota de los caminos peatonales, lámina de agua hasta el camino nº 17. Creación de paisaje y de microclima.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES / bosque / estanque
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		MAX MIN
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES	Carácter de pequeña presa en el monte; fin de caminos peatonales en caminos de borde de presa, entre paisaje agreste. Hito.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Parque periurbano. Banda longitudinal central, entre las vías 16 y 17. Bosque aclarado entre viario peatonal y rodado, con arbolado de alineación a ambos lados del mismo. Mesas para meriendas campestres, bidones para basura.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	EQUIPAMIENTOS: Pequeños núcleos de aparcamiento y kioscos en las áreas W3, W4, W8, W9, W13, W15 y W16. Aseos públicos y casetas para jardinero en W9 (junto a Bulevar Navarrondán).
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Edificabilidad	- 175 m² para 7 kioscos - 50 m² para aseos públicos - 25 m² para caseta jardinero
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	
Nº PLANTAS	MAX MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	Cada kiosco podrá ocupar una superficie de 200 m² con pérgolas abiertas	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES	Arbolado: mezcla de especies de hoja perenne y caduca sobre terreno natural (Arces, Acacias, Fresnos, Castaños, Álamos, Pinos Piñoneros). Densidad: 1 árbol / 100 m²; formación de claros en cada zona conectados por veredas con las de las zonas colindantes.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,2	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Zonas trapezoidales de la banda central del parque, entre caminos en zig-zag y explanada, admiten construcciones para uso complementario, equipamiento cultural, exposiciones, museo	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES / parque periurbano
	COMPATIBLE:	CULTURAL-SOCIAL
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		Edificabilidad: 0,5 m ² / m ² .
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	8 m.
Nº PLANTAS	MAX MIN	2
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	50
RETRANQUEO L. FRONTAL		5 m.
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		5 m.
CONDICIONES PARTICULARES		
La zona se arbolará (bosque aclarado) con mezcla de especies de hoja perenne y caduca, transplantándose cuando sea necesario.		
El lindero es el eje de arbolado de alineación de caminos y vías.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,1	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Extremo SW del parque: admite construcciones para usos complementarios; pista polideportiva.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	ESPACIOS LIBRES/parque periurbano: meriendas campestres; mesas papeleras, aseos públicos en W2, casetas de jardineros, junto a el camino del Medio
	CONDICIONADO:	DEPORTIVO AL AIRE LIBRE: sin gradas pero si con casetas e instalaciones de apoyo.
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		Edificabilidad: 50 m ² para el uso compatible y 225 m ² para el uso condicionado.
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	4 m.
Nº PLANTAS	MAX MIN	1
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		5 m.
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		5 m.
CONDICIONES PARTICULARES		
La zona se arbolará (bosque aclarado) con mezcla de especies de hoja perenne y caduca, transplantándose cuando sea necesario. Especies: Arces, Acacias, Fresnos, Castaños, Álamos, Pinos Piñoneros.		
Densidad: 1 árbol / 120 m ² .		
El lindero es el eje del arbolado de alineación de caminos y vías.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,3	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Extremo NE del parque, zonas llanas entre la Avda. de Tenerife y camino de borde de la ribera del Arroyo de la Dehesa. Admite construcciones para usos complementarios de las instalaciones deportivas municipales: Pistas Polideportivas, Vestuarios, Piscinas con olas y toboganes de agua. Pérgolas para Jardín Botánico o Rosaleda. Invernadero.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	ESPACIOS LIBRES / parque periurbano: meriendas campestres; mesas, papeleras, aseos públicos en W18, casetas de jardineros.
	CONDICIONADO:	DEPORTIVO (al aire libre o cubierto): Sin construcciones para espectadores. CULTURAL / Jardín Botánico / Rosaleda / Pequeñas construcciones para albergar centros de actividades dirigidas
CONDICIONES DE VOLUMEN:	50 m² para el uso compatible; 0,2 m² / m² para el uso condicionado	
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	7 m.
Nº PLANTAS	MAX MIN	1
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES	La zona se arbolará (bosque aclarado) con mezcla de especies de hoja perenne y caduca, transplantándose cuando sea necesario. No consume edificabilidad las construcciones con estructura abierta: pérgolas, invernaderos, etc ... El lindero es el eje de alineación de caminos y vías.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,4	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Explanada de 120 x 120 m. de arena, cruzada por caminos (con arbolado de alineación). Juegos no reglados de pelota -fútbol, bolos, petanca- en los vacíos entre caminos. Barandilla de tubo de acero perimetral, bancos. No se permiten construcciones para espectadores.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES DEPORTIVO / al aire libre / juegos no reglados
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX MIN	
Nº PLANTAS	MAX MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	
ALTURA LIBRE	MIN	
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,6	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Área triangular en el cruce de caminos H1, K2 y K3; juegos de aventura, gimnasia, construcción con materiales y color integrados en el paisaje, sobre suelo de arena.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,5	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Área de juegos, con construcciones para gimnasia, trepa, etc...	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

Final del paseo enarenado V1 en el borde superior del muro del estanque. Arbolado en alineación. Alumbrado.

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,7	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Prolongación de la banda de jardines con juegos de aventuras del sector DD. Arbolado en trama regular; claro en el que se instalarán artefactos para trepa, aventura, etc...Aceras laterales peatonales (los artefactos serán de material y color integrados en el paisaje o hechos con el propio terreno).	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Paso sobre arroyo Valconejeros: pequeños puentes en las aceras peatonales		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F2,8	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Lámina de agua, apoyada en vías perimetrales K3 y 16 y cruzada por el camino K2 (puente).Área de juegos con barcos de vela o radio control; estancia.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Vegetación: nenúfares. Paso del camino K2 sobre el estanque. Zona aclarada con pradera inmediata al estanque.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F3, 2	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Claro en el arbolado en masa de la ribera del arroyo Valde las fuentes. Instalación para gimnasia, trepa o aventura, con materiales y colores integrados en el paisaje.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F3	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Ribera del Arroyo Valconejero.	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES
	COMPATIBLE:	EQUIPAMIENTOS: kiosco de música, de libros, jardín. Artefactos de Aventura, Gimnasia... en Y9. EQUIPAMIENTOS: áreas para juegos, arbolada, con aceras a ambos lados (continuación de la existente en el DD) en Y7. Pequeños puentes sobre el cauce.
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		100 m². Para el uso compatible
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX 4 m. MIN
Nº PLANTAS		MAX 1 MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		

Chopera sobre terreno natural con claros ajardinados, "plazas" encadenadas con las de la Ciudad por los caminos (con pequeños puentes sobre el arroyo). En Y10, Y11, pradera para fiestas multitudinarias. Recuperación naturalista del Camino y del Cauce; integración de los mismos en la resolución de la zona.

Los kioscos de música no consumen edificabilidad.

CLAVE DE ORDENACIÓN	L1	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	En W3, W4, W8, W13, W15, W16 y W18: Núcleos de apoyo / servicio al uso parque. Aparcamiento 30 m. x 30 m. con arbolado en trama 15 m. x 15 m. y kiosco para bebidas, etc.	
USO	CARACTERÍSTICO:	
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
El kiosco es una edificación cerrada de 5 x 5 m. con barra, almacén, cocina, aseo y tf., con pérgolas perimetrales para mesitas al aire libre. Árboles en la trama de la pérgola y arbustos trepadores. El aparcamiento tendrá el suelo de arena estabilizada, o de losas de hormigón con perforaciones para que los hierbajos naturales se desarrollen en él; el aparcamiento se puede usar como área de juegos o estancia cuando no se aparca. Será integrado con el paisaje.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	F4	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN: Ribera del Arroyo de la Dehesa.		
USO	CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES	
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		MAX MIN
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Chopera sobre terreno natural. Claros, praderas, veredas, bancos.		
Recuperación del cauce.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	V2	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Vía 19, Camino de Navarrodán. Dos calzadas de asfalto (6 m.) Con bulevar central enarenado (8 m.) Y una acera lateral (1,8 m.) Andenes laterales de arena para aparcar. Se completan los chopos en alineación existentes: seis filas de chopos (cada 5 m. los del bulevar: cada 8 m. los exteriores).	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS VIARIO
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		MAX MIN
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Se utilizan la calzada y acera existentes. Bulevar con bancos, papeleras, mobiliario urbano, etc. Resolución con glorieta de los cruces con 16 y 17.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	V1	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Vía 25, Avda. de Tenerife, a partir de la glorieta en el límite del sector DD. Vía rodada: de penetración, final en aparcamiento de instalaciones deportivas municipales de la Dehesa. Calzada de 7 m. y andenes de arena bajo trama de arbolado de 8 x 8 m (cinco filas de plátanos).	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS VIARIO
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		MAX MIN
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
Vía parque; posibilidad de aparcamiento, juego, camino de bici, estancia, etc., en los andenes de arena. Posible futura conexión con vía circunvalación antes del aparcamiento de la Dehesa. Resolución con glorieta de los cruces con 16 y 17.		

CLAVE DE ORDENACIÓN	V3	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Vía 19. Camino de Navarrodán, tramo final. Dos calzadas de asfalto (6 m.) Con bulevar central enarenado (8 m.) y una acera lateral (1,8 m.), cuatro filas de chopos (cada 5 m. los del bulevar, cada 8 m. los exteriores).	
USO	CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS VIARIO	
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
	Se utilizan la calzada y acera existentes.	
	Bulevar con bancos, papeleras, mobiliario urbano, etc.	
	Se resolverá adecuadamente la llegada al aparcamiento de la Dehesa y el cruce a distinto nivel con posible vía de circunvalación.	

CLAVE DE ORDENACIÓN	V4	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Vía 19. Camino de Navarrodán. Tramo desde límite de los sectores hasta glorieta de cruce con vía 16. Mismo carácter que la Avda. de Aragón (tramo entre los sectores CC y DD); el Bulevar central es pista de bicis. Aceras peatonales y bulevar con 4 filas de chopos (cada 5 m. en bulevar; cada 8 m. los exteriores).	
USO	CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS VIARIO	
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN
Nº PLANTAS		MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA		MAX MIN
ALTURA DE PISOS		MIN
ALTURA LIBRE		MIN
SUPERFICIE OCUPABLE		%
RETRANQUEO L. FRONTAL		
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		
CONDICIONES PARTICULARES		
	El bulevar / pista de bicicletas es compatible con paseo, estancia.	
	Bancos, papeleras. Solución de paso sobre el Arroyo Valconejeros: entubado (Tratamiento - Revegetación de taludes).	

CLAVE DE ORDENACIÓN	V6	SG: PARQUE DE LA DEHESA
DESCRIPCIÓN:	Camino carretero, cerrando el anillo rodado, desde el cruce con el camino del Medio hasta la cañada que bordea la Dehesa. Carácter blanco, de acceso a aparcamientos -kioscos de áreas centrales para visitantes; de paso para bicis y vehículos de mantenimiento del parque: barreras, bolardos. Calzada de 5 m. y andén de arena de 2 m. bajo trama de arbolado (tres filas de chopos de 6 x 6 m. y 3 x 6 m.).	
USO	CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS VIARIO
	COMPATIBLE:	
	CONDICIONADO:	
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
DISTANCIA "A"		
ALTURA EDIFICACIÓN		MAX MIN

Nº PLANTAS	MAX MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%
RETRANQUEO L. FRONTAL	
RETRANQUEO OTROS	

CUADRO NORMATIVO POR MANZANAS: SOLAR, ALTURA, VIVIENDAS Y SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS																
nº	CLAVE ORD.	SOLAR m2	Altura	NÚMERO DE VIVIENDAS			SUPERFICIE EDIFICABLE									nº
							VIVIENDA			COM/TER		TOTAL				
				vpp<110	vpp>110	vl	vpp<110	vpp>110	vl	bajo VIV	aislado	vpp<110	vpp>110	vl	terc/dot.p.	
1	C3	572	3		14			1.575					1.575			1
2	C3	1.010	3		23			2.588					2.588			2
3	C3	1.462	3		32			3.600					3.600			3
4	B3	656	3	20			1.913					1.913				4
5	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				5
6	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				6
7	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				7
8	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				8
10	B3	1.638	3	41			3.937					3.937				10
11	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				11
12	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				12
14	C3	738	3		17			1.913					1.913			14
15	B3	1.638	3	41			3.937					3.937				15
16	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				16
17	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				17
19	C3	2.146	3		46			5.174					5.174			19
20	B3	1.638	3	41			3.937					3.937				20
21	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				21
22	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				22
23	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				23
24	B2	676	5	19			1.800			473		2.273				24
26	B4	4.158	3	81			7.650					7.650				26
27	B3	1.716	3	42			3.937					3.937				27
28	B3	1.716	3	42			3.937					3.937				28
29	B3	1.716	3	41			3.937					3.937				29
30	B3	1.716	3	41			3.937					3.937				30
31	A	11.563	4			102			12.750					12.750		31
32	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027			32
33	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027			33
34	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027			34
35	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027			35
36	A	22.759	5			223			27.875	1.115				28.990		36
37	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			37
38	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			38
39	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			39
40	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			40
41	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			41
42	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			42
43	C2	676	5		16			1.800		473			2.273			43
44	C2	559	5		12			1.350		391			1.741			44
45	A	25.833	5			253			31.625	1.265				32.890		45
46	A	10.627	5			104			13.000	520				13.520		46
47	A	2.788	5			26			3.250	130				3.380		47
48	A	19.431	5			190			23.750	950				24.700		48
49	B1	4.069	5	106			10.800			1.181		11.981				49
50	B1	4.069	5	113			11.475			575		12.050				50
51	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				51
52	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				52
53	B1	3.952	5	101			10.350			1.064		11.414				53
54	B1	4.069	5	106			10.800			1.181		11.981				54
55	B1	4.069	5	112			11.475			575		12.050				55
56	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				56
57	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				57
58	B1	3.293	5	89			9.112			1.064		10.176				58
59	B1	5.369	5	128			13.050			681		13.731				59
60	B1	5.369	5	128			13.050			680		13.730				60
61	C1	2.769	5		69			7.763		503			8.266			61
62	C1	2.769	5		69			7.763		502			8.265			62
69	A	25.715	5			252			31.500	1.260				32.760		69
70	A	10.982	5			108			13.500	540				14.040		70
71	A	10.982	5			108			13.500	540				14.040		71
73	B1	3.952	5	101			10.350			1.064		11.414				73
74	B1	4.069	5	112			11.475			575		12.050				74
75	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				75
76	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				76
79	B1	3.952	5	101			10.350			1.064		11.414				79
80	B1	4.069	5	112			11.475			575		12.050				80
81	B1	3.441	6	116			11.799			1.322		13.121				81
82	B1	3.441	6	116			11.798			1.322		13.120				82
85	B1	5.369	5	155			13.050			680		13.730				85
86	B1	5.369	5	156			13.050			680		13.730				86
87	T	23.226	6								38.672				38.672	87
88	T	18.521	6								30.838				30.838	88
89	T	9.363	6								15.590				15.590	89
90	T	7.838	6								13.051				13.051	90
		335.167			3.166	498	1.366	312.975	56.026	170.750	43.326	98.151	340.866	65.141	177.070	98.151