



## **NORMAS PORMENORIZADAS**

### **UZPp.02.03. DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES**





## ÍNDICE

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.1.-Objeto.
- Artículo 1.2.-Ámbito.
- Artículo 1.3.-Vigencia del Planeamiento.
- Artículo 1.4.-Obligatoriedad del Planeamiento.
- Artículo 1.5.-Efecto del Planeamiento.
- Artículo 1.6.-Interpretación.

### **TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

- Artículo 2.1.-Terminología de conceptos urbanísticos.
- Artículo 2.1.1.- Ordenanza gráfica.
- Artículo 2.1.2.- Área de movimiento – Ocupación máxima.
- Artículo 2.2.-Prioridad en el desarrollo.
- Artículo 2.3.-Instrumentos de desarrollo
- Artículo 2.4. Normas del Planeamiento derivadas del cumplimiento de la legislación sectorial

### **TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

- Artículo 3.1.-Clasificación del Suelo.
- Artículo 3.2.-Calificación del Suelo.
- Artículo 3.2.1.- Clasificación de los usos.
- Artículo 3.2.2.- Usos cualificados.
- Artículo 3.2.3.- Usos pormenorizados.
- Artículo 3.3.-Sistema de actuación y cesiones obligatorias.
- Artículo 3.4.-Régimen del Suelo.
- Artículo 3.5.-Estudios de Detalle.
- Artículo 3.6.-Obligación de urbanizar.
- Artículo 3.7.-Actos de parcelación.
- Artículo 3.8.-Reparcelación.
- Artículo 3.9.-Proyecto de Reparcelación.
- Artículo 3.10.-Proyectos de Urbanización
- Artículo 3.11.-Presentación del proyecto de urbanización.
- Artículo 3.12.-Valoraciones.

### **TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

- Artículo 4.1.-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Artículo 4.2.-Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.
- Artículo 4.3.-Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.
- Artículo 4.4.-Condiciones comunes a todas las zonas. diseño y calidad de la edificación y la urbanización.
- Artículo 4.5.-Condiciones comunes relativas al cumplimiento de la legislación autonómica de prevención contra la contaminación acústica.
- Artículo 4.5.1.- Aislamiento de las edificaciones
- Artículo 4.5.2.- Recomendaciones de parcelación
- Artículo 4.6.-Condiciones comunes a todas las zonas / edificabilidad aprovechamiento y volumen.



Artículo 4.7.-Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza relativas a redes publicas de equipamientos sociales y servicios.

Artículo 4.8. Subordinación de las edificaciones en todo el ámbito del sector a las normativas sectoriales.

## **TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS**

Artículo 5.1.- Condiciones de aplicación de las ordenanzas particulares de zona

Artículo 5.2.-Ordenanza grafica / aplicación.

Artículo 5.3.-Zona residencial manzana abierta

Artículo 5.3.1.- Ámbito y características

Artículo 5.3.2.- Obras admisibles.

Artículo 5.3.3.- Condiciones de parcelación y edificación

Artículo 5.3.4.- Posición respecto a la alineación

Artículo 5.3.5.- Fondo máximo edificable

Artículo 5.3.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 5.3.7.- Condiciones de edificabilidad

Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación

Artículo 5.3.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 5.3.10.- Altura de pisos

Artículo 5.3.11.- Condiciones higiénicas

Artículo 5.3.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Artículo 5.3.13.- Cornisas y aleros

Artículo 5.3.14.- Régimen de usos

Artículo 5.3.15.- Dotación de aparcamientos

Artículo 5.3.16.- Condiciones de estética

Artículo 5.4.-Zona residencial bloque parque

Artículo 5.4.1.- Ámbito y características

Artículo 5.4.2.- Obras admisibles.

Artículo 5.4.3.- Condiciones de parcelación y edificación

Artículo 5.4.4.- Posición respecto a la alineación

Artículo 5.4.5.- Fondo máximo edificable

Artículo 5.4.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 5.4.7.- Condiciones de edificabilidad

Artículo 5.4.8.- Altura de la edificación

Artículo 5.4.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 5.4.10.- Altura de pisos

Artículo 5.4.11.- Condiciones higiénicas

Artículo 5.4.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Artículo 5.4.13.- Cornisas y aleros

Artículo 5.4.14.- Régimen de usos

Artículo 5.4.15.- Dotación de aparcamientos

Artículo 5.4.16.- Condiciones de estética

Artículo 5.5.-Zona residencial torre.

Artículo 5.5.1.- Ámbito y características

Artículo 5.5.2.- Obras admisibles.

Artículo 5.5.3.- Condiciones de parcelación y edificación

Artículo 5.5.4.- Posición respecto a la alineación



- Artículo 5.5.5.- Fondo máximo edificable
- Artículo 5.5.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
- Artículo 5.5.7.- Condiciones de edificabilidad
- Artículo 5.5.8.- Altura de la edificación
- Artículo 5.5.9.- Condiciones de planta baja
- Artículo 5.5.10.- Altura de pisos
- Artículo 5.5.11.- Condiciones higiénicas
- Artículo 5.5.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
- Artículo 5.5.13.- Cornisas y aleros
- Artículo 5.5.14.- Régimen de usos
- Artículo 5.5.15.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.5.16.- Condiciones de estética
- Artículo 5.6.-Zona residencial en manzana cerrada
- Artículo 5.6.1.- Ámbito y características
- Artículo 5.6.2.- Obras admisibles.
- Artículo 5.6.3.- Condiciones de parcelación y edificación.
- Artículo 5.6.4.- Posición respecto a alineación.
- Artículo 5.6.5.- Fondo máximo edificable.
- Artículo 5.6.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
- Artículo 5.6.7.- Condiciones de edificabilidad
- Artículo 5.6.8.- Altura de la edificación
- Artículo 5.6.9.- Condiciones de planta baja.
- Artículo 5.6.10.- Altura de pisos.
- Artículo 5.6.11.- Condiciones higiénicas
- Artículo 5.6.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
- Artículo 5.6.13.- Cornisas y aleros
- Artículo 5.6.14.- Régimen de usos
- Artículo 5.6.15.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.6.16.- Condiciones de estética
- Artículo 5.7.-Zona residencial bloque abierto
- Artículo 5.7.1.- Ámbito y características
- Artículo 5.7.2.- Obras admisibles
- Artículo 5.7.3.- Condiciones de la parcela
- Artículo 5.7.4.- Posición de la edificación
- Artículo 5.7.5.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
- Artículo 5.7.6.- Condiciones de edificabilidad
- Artículo 5.7.7.- Altura de la edificación
- Artículo 5.7.8.- Condiciones de planta baja.
- Artículo 5.7.9.- Altura de pisos
- Artículo 5.7.10.- Espacio libre interior
- Artículo 5.7.11.- Salientes y vuelos en fachadas.
- Artículo 5.7.12.- Régimen de usos
- Artículo 5.7.13.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.7.14.- Condiciones de estética
- Artículo 5.8.-Zona industria tradicional
- Artículo 5.8.1.- Ámbito y características
- Artículo 5.8.2.- Obras admisibles



- Artículo 5.8.3.- Condiciones de la parcela
- Artículo 5.8.4.- Condiciones de edificabilidad y edificación
- Artículo 5.8.5.- Condiciones de uso
- Artículo 5.8.6.- Condiciones estéticas y ambientales.
- Artículo 5.8.7.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.9.-Zona parque industrial
  - Artículo 5.9.1.- Ámbito y características
  - Artículo 5.9.2.- Obras admisibles
  - Artículo 5.9.3.- Condiciones de la parcela
  - Artículo 5.9.4.- Posición de la edificación
  - Artículo 5.9.5.- Ocupación
  - Artículo 5.9.6.- Condiciones de edificabilidad
  - Artículo 5.9.7.- Altura de la edificación
  - Artículo 5.9.8.- Cota origen de referencia
  - Artículo 5.9.9.- Altura de pisos
  - Artículo 5.9.10.- Prevención de incendios
  - Artículo 5.9.11.- Condiciones estéticas y ambientales
  - Artículo 5.9.12.- Régimen de los usos
  - Artículo 5.9.13.- Dotación de aparcamientos
  - Artículo 5.9.14.- Condiciones de estética
- Artículo 5.10.- Zona terciario recreativo y comercial
  - Artículo 5.10.1.- Ámbito y características
  - Artículo 5.10.2.- Obras admisibles
  - Artículo 5.10.3.- Condiciones de la parcela
  - Artículo 5.10.4.- Posición de la edificación
  - Artículo 5.10.5.- Ocupación
  - Artículo 5.10.6.- Condiciones de edificabilidad
  - Artículo 5.10.7.- Altura de la edificación
  - Artículo 5.10.8.- Cota origen de referencia
  - Artículo 5.10.9.- Altura de pisos
  - Artículo 5.10.10.- Condiciones higiénicas
  - Artículo 5.10.11.- Prevención de incendios
  - Artículo 5.10.12.- Condiciones estéticas
  - Artículo 5.10.13.- Régimen de los usos
  - Artículo 5.10.14.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.11.-Zona terciario oficinas
  - Artículo 5.11.1.- Ámbito y características.
  - Artículo 5.11.2.- Obras admisibles
  - Artículo 5.11.3.- Condiciones de la parcela
  - Artículo 5.11.4.- Posición de la edificación
  - Artículo 5.11.5.- Ocupación
  - Artículo 5.11.6.- Condiciones de edificabilidad
  - Artículo 5.11.7.- Altura de la edificación
  - Artículo 5.11.8.- Cota origen de referencia
  - Artículo 5.11.9.- Altura de pisos
  - Artículo 5.11.10.- Espacio libre interior
  - Artículo 5.11.11.- Salientes y vuelos



- Artículo 5.11.12.- Condiciones de estética
- Artículo 5.11.13.- Régimen de usos
- Artículo 5.11.14.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.12.-Zona terciario hospedaje.
- Artículo 5.12.1.- Ámbito y características.
- Artículo 5.12.2.- Obras admisibles
- Artículo 5.12.3.- Condiciones de la parcela
- Artículo 5.12.4.- Posición de la edificación
- Artículo 5.12.5.- Ocupación
- Artículo 5.12.6.- Condiciones de edificabilidad
- Artículo 5.12.7.- Altura de la edificación
- Artículo 5.12.8. Cota origen de referencia
- Artículo 5.12.9.- Altura de pisos
- Artículo 5.12.10.- Espacio libre interior
- Artículo 5.12.11.- Salientes y vuelos
- Artículo 5.12.12.- Condiciones de estética
- Artículo 5.12.13.- Régimen de usos
- Artículo 5.12.14.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.13.-Zona equipamiento privado
- Artículo 5.13.1.- Ámbito y características
- Artículo 5.13.2.- Obras admisibles
- Artículo 5.13.3.- Condiciones de la parcela
- Artículo 5.13.4.- Posición de la edificación
- Artículo 5.13.5.- Ocupación
- Artículo 5.13.6.- Coeficiente de edificabilidad
- Artículo 5.13.7.- Altura de la edificación.
- Artículo 5.13.8.- Altura de pisos
- Artículo 5.13.9.- Régimen de usos
- Artículo 5.13.10.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.14.-Dotacional privado estaciones de servicio.
- Artículo 5.14.1.- Ámbito y características
- Artículo 5.14.2.- Normativa
- Artículo 5.14.3.- Edificabilidad.
- Artículo 5.14.4.- Régimen de usos
- Artículo 5.14.5.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 5.15.-Dotacional privado de servicios infraestructurales
- Artículo 5.15.1.- Ámbito y características
- Artículo 5.15.2.- Normativa
- Artículo 5.15.3.- Condiciones de la parcela
- Artículo 5.15.4.- Posición de la edificación
- Artículo 5.15.5.- Edificabilidad.
- Artículo 5.15.6.- Altura de la edificación
- Artículo 5.15.7.- Régimen de usos
- Artículo 5.16.-Redes públicas de cesión.
- Artículo 5.16.1.- Red supramunicipal
- Artículo 5.16.2.- Red general
- Artículo 5.16.2.1. Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres



- Artículo 5.16.2.2. Red General de equipamientos sociales y servicios
- Artículo 5.16.2.3. Red General de Infraestructuras
- Artículo 5.16.3.- Red local
- Artículo 5.16.3.1. Red Local de Espacios Libres Públicos Arbolados
- Artículo 5.16.3.2. Red Local de Servicios (Viario Interior)
- Artículo 5.16.3.3 Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios
- Artículo 5.17.-Ordenanza complementaria. medidas de corrección acústica en el proyecto de urbanización.
- Artículo 5.18.- Condiciones ambientales adicionales
- Artículo 5.18.1.- Residuos
- Artículo 5.18.2.- Contaminación Electromagnética
- Artículo 5.18.3.- Zonas Verdes
- Artículo 5.18.4- Calidad de los Suelos
- Artículo 5.18.5.- Contaminación acústica
- Artículo 5.18.6.- Hidrología e Hidrogeología
- Artículo 5.18.7.- Geología y geomorfología
- Artículo 5.18.8.- Protección del patrimonio
- Artículo 5.18.9.- Vigilancia ambiental





## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.1.-Objeto**

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el PGOUM 1997 para el denominado Sector UZPp – 2.03. “DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES “.

### **Artículo 1.2.-Ámbito**

El ámbito del documento es el señalado en el plano correspondiente, O.01.

### **Artículo 1.3.-Vigencia del planeamiento**

El documento entrará en vigor desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado nuevamente por un plan urbanístico de igual o superior rango.

### **Artículo 1.4.-Obligatoriedad del planeamiento**

Las determinaciones contenidas en el documento obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la ley de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. (Ley 9/2001 de 17 de Julio) y demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Con carácter excepcional previamente al desarrollo y ejecución del presente documento, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley del Suelo 9/2001.

### **Artículo 1.5.- Efecto del planeamiento**

La entrada en vigor del planeamiento le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los terrenos incluidos en el ámbito del presente planeamiento estarán sujetos a las determinaciones del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable establecidas en el Capítulo IV del Título I de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a las señaladas en el Título 3 del Texto de Normativa y Ordenanzas de la vigente Revisión del PGOUM1997, en aquello que no contradiga a las determinaciones de la legislación autonómica, además de las particularidades que, a este respecto, se establecen en el presente documento.

### **Artículo 1.6.-Interpretación**

En todo lo que no esté previsto, en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

En caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente documento, para su



correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición, con el siguiente orden de prevalencia:

Fichas de ordenanza gráfica  
Planos  
Normativa Urbanística.  
Memoria.

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

## **TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **Artículo 2.1.-Terminología de conceptos urbanísticos**

Serán de aplicación las determinaciones del Título 6: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO DEL PGOUM1997

#### **Artículo 2.1.1.- Ordenanza gráfica**

Conjunto de determinaciones contenidas en la colección de fichas de APLICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL, que regulan y definen las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y edificación para cada una de las manzanas residenciales delimitadas.

Constituye el nivel más preciso de regulación de las manzanas a las que se aplica, y tiene un rango jerárquico superior al resto de los documentos integrantes del presente documento.

#### **Artículo 2.1.2.- Área de movimiento – Ocupación máxima.**

Máxima superficie de parcelas y/o manzanas edificables, susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su delimitación se realiza de forma expresa en la documentación gráfica de este documento (para las manzanas residenciales), o por aplicación de las condiciones de retranqueo establecidas en las Ordenanzas particulares de las áreas o zonas del presente texto de Normativa.

En algunas Zonas de Ordenanza se delimitan áreas de movimiento distintas para las diferentes plantas posibles de la edificación.

### **Artículo 2.2.-Prioridad en el desarrollo**

La presente ordenación se ajusta al modelo de desarrollo propuesto por el Ayuntamiento de



Madrid en el Acuerdo Marco suscrito el 1 de abril de 2011 y su posterior Adenda de fecha 29 de julio de 2011. A tal efecto se definen las distintas etapas de urbanización que quedan recogidas en el plano OP.06 “Plan de Etapas” y se determina para cada una de ellas las necesidades de ejecución de las Infraestructuras que permitan garantizar la funcionalidad de cada una de las Etapas previstas.

### **Artículo 2.3.-Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo del presente documento, deberá contar con la aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación, Edificación y en su caso parcelación, además de las Bases y Estatutos de la futura Junta de Compensación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos, se ajustará a lo establecido en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica y sus reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente documento.

Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle, cuando se pretenda modificar las determinaciones sobre posición y volumen edificatorio (sin sobrepasar las alturas máximas indicadas), sobre la línea exterior y el área de movimiento de la edificación (contenidas en el presente documento), o introducir viario privado no incluido igualmente en este documento.

Para el desarrollo de alguna de las parcelas definidas en este documento, será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle. Dicha condición vendrá fijada en las normas particulares de usos del Título V.

### **Artículo 2.4.-Normas del planeamiento derivadas del cumplimiento de legislación sectorial**

- A) En relación al transporte público  
El Proyecto de Urbanización garantizará la incorporación de los elementos necesarios para el correcto acceso y funcionamiento de los sistemas de transporte público tales como ampliación de aceras para paradas, instalación de marquesinas, señalización viaria o separadores carriles-bus.
- B) Limitación de las afecciones a la Red Ferroviaria  
El Proyecto de Urbanización deberá respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, en aplicación de la Ley del Sector Ferroviario, Ley 39/2003, y su Reglamento, D 2387/ 2004.
- C) Actuaciones en los cauces y zona de policía  
Se obtendrá la autorización correspondiente a las obras en dominio público hidráulico del arroyo de los Ahijones, continuando con la tramitación del expediente 122.282/12. Para ello se deberá elaborar un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de la actuación, y en concreto el de los Ahijones para la situación preoperacional y postoperacional, con el alcance siguiente:
- Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas



ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de re-torno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

- En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.
- En las zonas de servidumbre de cinco (5) metros y de policía de cien (100) metros, se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en cumplimiento de la legislación vigente.
- Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, así como actuaciones que se realicen en la zona de policía de cualquier cauce público, deberán contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.



- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Este ámbito forma parte de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles lo que supondrá aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 años, por lo que se realizará de manera conjunta con otros ámbitos afectados, un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del referido arroyo para evacuar los caudales que originen los desarrollos urbanísticos a medio y largo plazo, es decir, cuando alcancen el pleno desarrollo.

- El referido estudio deberá contemplar, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas.
- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que fuera capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.
- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y deberá haber obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo de manera previa a la presentación del proyecto de reparcelación ajustándose, en su caso, la ordenación urbanística a los resultados obtenidos en el mismo.

D) Condiciones derivadas de la legislación vías pecuarias

El acondicionamiento de vías pecuarias estará a lo siguiente:

- a. Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de 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.
- b. En los cruces de carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.
- c. En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará sustituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía



pecuaria.

- d. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación del trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas”, de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.
- e. Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones del trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”), de la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesan suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- Se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1.5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando un mínimo de 5 riegos en época estival.
- En el caso de que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su



totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3 no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de manteniendo del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.

- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.
- Las vías pecuarias no serán utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario.
- En los casos en los que los sectores o unidades del Plan General lindan con vía pecuaria se ha indicado la descripción de lindes de dichos ámbitos en las fichas urbanísticas.

E) En materia de Patrimonio Histórico

- a) Se presentará para su autorización por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid, un Proyecto de actuación arqueológica individualizado para cada uno de los yacimientos identificados así como los señalados en la Resolución de 12 de julio de 2008 en el ámbito urbanístico, por parte de un equipo multidisciplinar, que incluya, entre otros aspectos, una propuesta metodológica razonada, la documentación, el tratamiento y las técnicas de recuperación del registro arqueológico, la recogida de muestras y análisis para documentar e interpretar los restos arqueológicos y paleontológicos en su contexto cultural, cronológico y medioambiental (dataciones numéricas mediante C14 o TI, análisis antropológicos, faunísticos, antracológicos, polínicos, etc.).
- b) Además de la documentación gráfica y planimétrica convencional, el Proyecto incluirá la realización de fotografías aéreas generales de cada uno de los yacimientos tratados, la documentación fotográfica en papel (color y blanco y negro) y formato digital y la filmación del proceso de excavación y documentación de los yacimientos.
- c) En las áreas no valoradas por los trabajos arqueológicos previos, se realizarán con posterioridad al derribo de las construcciones existentes, las intervenciones geoarqueológicas prescritas para el resto del ámbito mediante sondeos mecánicos, desbroces y catas, con el objeto de valorar la existencia de yacimientos arqueológicos.



- d) En lo que respecta a los restos de carácter etnográfico e industrial (cuevas y calera) se presentará una propuesta concreta de tratamiento, en relación con el proyecto urbanístico, de conservación e integración de los elementos en áreas destinadas a zonas verdes.
  
- e) En el resto de los terrenos del ámbito de la UZPp.02.03 “Desarrollo Este-Los Ahijones”, se realizará un control geoarqueológico y paleontológico exhaustivo con recogida y tratamiento de muestras geoarqueológicas y paleontológicas en facies favorables. A tal efecto, se presentará un proyecto de seguimiento de obra por parte de un equipo multidisciplinar (Arqueología, Geología y Paleontología) que incluya un plan de muestreo y analíticas, para su aprobación por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

### **TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Artículo 3.1.-Clasificación del Suelo**

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a la clasificación de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### **Artículo 3.2.-Calificación del Suelo**

##### **Artículo 3.2.1.- Calificación de los Usos**

Todo suelo comprendido en el ámbito del Sector UZPp.02.03 “DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES”, cuya ordenación detallada es objeto del presente planeamiento, aparece adscrito a alguna de las diferentes zonas que se han delimitado en el plano O.02 Calificación Pormenorizada de la documentación gráfica del documento, usos que resultan compatibles con las condiciones de desarrollo atribuidas al sector en la ficha correspondiente de la documentación del PGOUM. No obstante, se introducen algunos usos de nueva denominación que incorporan algunas matizaciones en relación con sus equivalentes del PGOUM.

Dentro del sector, y con independencia de los usos cualificados asignados a cada parcela se contempla la posibilidad de implantación de otros usos en régimen de compatibles, especificados de forma pormenorizada en las Ordenanzas Reguladoras del presente documento.

A continuación se detalla un cuadro de edificabilidades y aprovechamientos por usos:





UZP2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"									
USOS	% \$ / SUP	SUP. parcelas m <sup>2</sup>	Horquillas P.G.	terc. proximidad	SUP. EDIF. m <sup>2</sup>	% \$ / EDIF.	COEF. H	APROVECH. U.A.	% \$ / APROV.
RESID-VL	5,81%	334.820	19-35	40.001,82	770.085	33,00%	1,00	770.085	37,12%
RESID-VPT.	3,76%	216.425	11-21	19.147,25	443.382	19,00%	0,90	399.044	19,24%
RESID-VPO	2,46%	141.631	8-14	22.723,18	326.703	14,00%	0,75	245.027	11,81%
IND. TRAD	4,87%	269.094	9-17		210.023	9,00%	0,65	136.515	6,58%
PARQ. IND	2,75%	158.548	10-20		233.359	10,00%	0,80	186.687	9,00%
TERC.OFIC.	0,72%	41.699	7-13		163.351	7,00%	1,00	163.351	7,87%
REST.TERC.	hospedaje	11.273	6-10		21.049	0,90%	1,10	23.154	1,12%
	terc. proximidad				81.872	3,51%	0,9076	74.307	3,56%
	recre. comer.	27.715			48.762	2,08%	1,10	53.638	2,59%
DOTACIONAL PRIVADO	1,13%	65.181	libre		35.004	1,50%	0,65	22.753	1,10%
TOTAL SUP. PARCELAS LUCRATIVA	21,98%	1.266.586							
TOTAL SUP. REDES	78,02%	4.496.086							
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.762.672</b>		<b>81.872,24</b>	<b>2.333.591</b>	<b>100,00%</b>		<b>2.074.562</b>	<b>100,00%</b>

EXCESO DE APROVECHAMIENTO = 0,00

### Artículo 3.2.2.- Usos Cualificados

a) De carácter PRIVADO (LUCRATIVO)

#### USOS RESIDENCIALES

Residencial Vivienda Libre (VL):

Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado del mismo nombre establecido en el PGOUM.

Residencial Vivienda de Precio Tasado (VPT):

Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPT establecido en el PGOUM1997. Dado que se producen cambios en la normativa de vivienda protegida, este uso cumplirá o se asimilará al régimen equivalente en el momento de su aplicación (VPPL según el vigente Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid)

Residencial Vivienda de Protección Oficial (VPO):

Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPO establecido en el PGOUM1997 Dado que se producen cambios en la normativa de vivienda protegida, este uso cumplirá o se asimilará al régimen equivalente en el momento de su aplicación, tanto para venta como para alquiler (VPPB, VPPA y VPPA OC según el vigente Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid)

#### USOS INDUSTRIALES

Industria Tradicional (IT):

Uso cualificado que abarca todas las clases descritas en el artículo 7.4.1 de las Normas urbanísticas del PGOUM de Madrid: Industria en General (en sus tres categorías), Servicios Empresariales y Almacenaje.



Parque industrial (PI):

Uso que tiene el mismo contenido y alcance que lo descrito en el artículo 6.6.17 apartado e) de las Normas Urbanísticas del PG de Madrid.

### USOS TERCIARIOS

Terciario Oficinas (TO): Mixto oficinas – comercial – recreativo – otros.

Uso directamente asimilable a Terciario Oficinas establecido en la normativa del PGOUM1997. Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Oficinas, sin perjuicio del régimen de usos cualificados secundarios comercial, recreativo y otros servicios terciarios definidos por el PGOUM1997, identificado con las siglas (TO), en el texto Normativo de este Planeamiento y en su documentación gráfica.

En lo que respecta al propio uso de oficinas, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 (Sección tercera) de las Ordenanzas del PGOUM1997, sin perjuicio de que en la ordenación detallada de cada una de las parcelas establecida en la ordenanza 5.11 y en las fichas del Anejo 6 que la desarrollan puedan establecerse otras determinaciones específicas.

Terciario Recreativo Comercial (TRC):

Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso Servicios Terciarios en clase Comercial, Recreativo y Otros Servicios terciarios.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997.

Cabe integrar dentro de este uso las actividades de los locales de servicio en apoyo de la actividad principal, y las superficies de almacenamiento, servicios e instalaciones que demandan este tipo de centros.

Este uso cualificado comprende las siguientes categorías, dentro de las distintas clases que alberga:

*Comercial*, en todas sus categorías.

*Oficinas* que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.), descritas en el Artículo 7.6.1 – 2.c.i).

*Terciario Recreativo* en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo máximo de 700 personas (Tipo IV definido en el PG).

*Otros servicios terciarios* en su vertiente de ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso Terciario recreativo, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997, con una limitación de aforo máximo de 700 personas (Tipo IV de los establecidos en el PG).

Admite como compatibles los siguientes usos definidos en el PGOUM1997 hasta un 30% de la edificabilidad total

*Deportivo* en sus categorías de Instalaciones deportivas.

*Equipamiento* en su categoría Cultural (privado).

*Industrial* en su categoría de almacenaje.



En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997

Terciario Hospedaje (TH): Mixto terciario hospedaje - comercial - recreativo - otros.

Uso pormenorizado directamente asimilable al Terciario Hospedaje definido en el Artículo 7.6.1 de las Ordenanzas del PGOUM1997 Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Terciario Hospedaje, sin perjuicio del régimen de usos cualificados secundarios comercial, recreativo y otros servicios terciarios definidos por el PGOUM1997 Identificado con las siglas (TH) en el texto Normativo de este Planeamiento y en su documentación gráfica. Su regulación específica se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia.

Terciario de Proximidad (TP):

Uso pormenorizado no contemplado en la relación de usos del PGOUM que surge de una flexibilización del concepto de comercio en orden a atender la demanda de servicios y pequeño comercio en las áreas urbanas de nueva implantación. Corresponde básicamente a las actividades de comercio y/o servicio, desarrolladas habitualmente en locales de pequeña y mediana dimensión, ubicadas en las plantas bajas y primeras de edificios residenciales.

Se caracteriza por el predominio de actividades de comercio de uso diario (artículos de 1ª necesidad), y locales de servicio con un reducido ámbito de influencia en el conjunto de las áreas residenciales (peluquerías, cafeterías, sucursales bancarias, etc.).

El coeficiente pormenorizado de homogeneización que se le aplica a este uso es 0,9076, motivado por el menor valor que dicho uso representa en comparación con el valor de uso vivienda y por el mayor tiempo necesario para colocar en el mercado dicho uso.

Este uso cualificado comprende los siguientes usos, en las siguientes clases y categorías:

*Comercial* en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio).

*Oficinas* que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.), descritas en el Artículo 7.6.1 – 2.c.i).

*Terciario Recreativo* en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II definido en el PG).

*Otros servicios terciarios*, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997, con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II de los establecidos en el PG).

*Industrial* en la clase servicios empresariales.

*Dotacional de Servicios Colectivos*, en su clase de deportivo y equipamiento.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997



## USOS DOTACIONALES PRIVADOS

Dotacional Privado Estaciones de Servicio (DPES):

Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el Uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de servicio de combustible en su categoría “Estaciones de servicio”.

Para su regulación serán de aplicación las determinaciones del Artículo 7.11.6 del texto de ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid.

Equipamiento Privado (EP):

Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el uso Dotacional de Servicios Colectivos, en clase deportivo y equipamiento (en todas sus categorías), definidos en los capítulos 7.9 y 7.10 respectivamente del PGOUM1997.

Equipamiento Privado de Infraestructuras (DPI):

Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el uso dotacional de servicios infraestructurales definidos en el capítulo 7.13 del PGOUM1997.

b) De carácter PÚBLICO (CESIÓN)

Redes Públicas:

Red Supramunicipal.

Red General:

Infraestructuras

Zonas verdes y espacios libres

Equipamientos y servicios.

Red Local:

Zonas verdes y espacios libres públicos arbolados.

Equipamientos.

Servicios (viario interior).

### **Artículo 3.2.3.- Usos Pormenorizados**

Los usos pormenorizados que pueden desarrollarse sobre las diferentes zonas son los que se recogen en las presentes ordenanzas, en razón de las diferentes delimitaciones que se han realizado en la documentación gráfica de este Planeamiento.

Las diferentes zonas y subzonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, áreas homogéneas de condiciones de edificación, en que se estructura la ordenación del sector son las siguientes:

(RMA) ..... Residencial manzana abierta.  
(RBP) ..... Residencial bloque parque.  
(RT) ..... Residencial torre.



(RMC) .....	Residencial manzana cerrada.
(RBA) .....	Residencial bloque abierto.
(IT) .....	Industria tradicional.
(PI) .....	Parque industrial.
(TO) .....	Terciario oficinas.
(TH) .....	Terciario hospedaje.
(TRC) .....	Terciario recreativo comercial.
(EP) .....	Equipamiento privado.
(DPES) .....	Dotacional privado estaciones de servicio.
(DPI) .....	Dotacional privado de Servicios Infraestructurales.
(RSM) .....	Red supramunicipal.
(RSM - VP) .....	Red supramunicipal para viviendas públicas o de integración social.
(RGI) .....	Red general de infraestructuras.
(RGEL) .....	Red general de zonas verdes y espacios libres.
(RGE) .....	Red general equipamientos sociales y servicios.
(RLS) .....	Red local de servicios públicos (viario interior).
(RLEL) .....	Red local de espacios libres públicos arbolados.
(RLE) .....	Red local de equipamientos sociales y servicios.

### **Artículo 3.3.-Sistema de actuación y cesiones obligatorias**

Para el desarrollo del presente Planeamiento se prevé el sistema de COMPENSACIÓN.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor de las Administraciones, las superficies de suelo destinadas por el presente Planeamiento a Redes Públicas según Ley 9/2001 y el suelo donde se materializa el 10% del aprovechamiento del sector que corresponderá al Ayuntamiento de Madrid.





Pormenorizada, y los que a partir de ellos se concretan para cada una de las áreas homogéneas de edificación, de este Texto de Ordenanzas.

Las condiciones de edificabilidad son las expresamente señaladas para cada manzana en el "Cuadro resumen de Usos, Edificabilidades y Aprovechamientos", que se incorpora en los anejos.

Las condiciones de edificación son las que derivan de la zonificación establecida en los Planos de la documentación gráfica de este documento., desarrolladas en estas Ordenanzas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Las condiciones de edificabilidad/aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada), posición de la edificación y alineaciones correspondientes a las manzanas de edificación de la zona residencial, se concretan y pormenorizan en la colección de "FICHAS DE ORDENACIÓN GRÁFICA", que se constituyen en Ordenanza Gráfica para estas manzanas concretas, con un nivel de definición equivalente al de un Estudio de Detalle. Esta Ordenanza Gráfica deriva a su vez, de los planos de Ordenación. En las fichas de manzana se incluyen, además, determinaciones complementarias relativas a instrucciones y criterios a efectos de parcelación.

### **Artículo 3.5.-Estudios de Detalle**

En el ámbito del Sector UZPp. 02.03 y con carácter general, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y limitaciones señaladas en la vigente legislación urbanística y en el Artículo 1.2.2.1.d) del vigente PGOUM1997 de Madrid, cuando fuera preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por el presente documento.

Será preceptiva la realización de Estudio de Detalle en aquellos ámbitos o situaciones en que así se establezca en cualquiera de los documentos de este documento.

La documentación de los Estudios de Detalle será la establecida en la vigente legislación urbanística y, en general, la propia de la finalidad con la que se redacte.

### **Artículo 3.6.- Obligación de Urbanizar.**

Los propietarios de terrenos, y los demás agentes que según la legislación urbanística intervienen en la gestión y urbanización del Sector, tienen la obligación de realizar y costear la urbanización para que las parcelas adquieran la condición legal de solar, como corresponde al régimen general del Suelo Urbanizable y, en concreto, en los términos y con el alcance contenidos en el Convenio suscrito entre los propietarios del Sector y la Administración, y los que eventualmente puedan llegar a suscribirse con la Administración, sometidos a la tramitación, procedimiento y competencias establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las obras de urbanización se ajustarán a las determinaciones de este documento, a las establecidas en el PGOUM1997 y a las que resulten de aplicación en función de las normativas sectoriales aplicables; y se concretarán en un solo Proyecto de Urbanización que afectará a la



totalidad del ámbito del Sector, sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse en diferentes fases o etapas.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación, si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el petitionerio de la licencia garantice la correcta ejecución de la misma, con el compromiso de no utilizar la edificación hasta la total terminación de la urbanización de la fase, etapa o unidad funcional, prestando fianza como garantía en cualquiera de las formas admitidas en la Legislación Local y Autonómica. En todo caso, las redes generales exteriores de cada fase, etapa o unidad funcional estarán completamente ejecutadas así como la conexión a dichos servicios.

La urbanización y edificación simultáneas se regulará por lo establecido en el RGU y en el Artículo 1.4.4 del PGOUM1997 de Madrid.

### **Artículo 3.7.- Actos de Parcelación.**

#### **1. Definición.**

Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas (Artículo 143.1 Ley 9/2001).

Cualquier división o parcelación que se pretenda llevar a cabo en terrenos incluidos en el Sector UZPp. 2.03, tiene la consideración legal de acto de parcelación urbanística (Artículo 145.1 de la Ley 9/2001).

#### **2. Parcela mínima e indivisible.**

A efectos de lo establecido en el Artículo 146 de la Ley 9/2001, la parcela mínima será, para cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, la que se establece para cada Zona de Ordenanza en el TÍTULO 5 del presente Texto de Normativa, en concordancia con las determinaciones al respecto establecidas en el PGOUM1997.

#### **3. Licencia de parcelación.**

Cualquier acto de parcelación urbanística estará sujeto a previa licencia municipal (Artículo 143.2; Ley 9/2001), que deberá ser solicitada, en su caso, junto al oportuno Proyecto, de conformidad con la legislación vigente.

#### **4. Proyecto de Parcelación.**

El proyecto de parcelación estará, al menos, integrado por los documentos siguientes o por la ordenanza de tramitación de licencias vigente diga en el momento de su aplicación:

- Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala 1:500 (mínima). Si fuera necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro a metro.  
Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado, así como el señalamiento de la dotación de Servicios Urbanísticos.
- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las





- que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.
- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.

### **Artículo 3.8.-Reparcelación**

Según lo establecido en el Artículo 86 de la vigente Ley 9/2001: Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

A efectos de reparcelación de la Unidad de Ejecución constituida por la totalidad del Sector UZPp. 2.03 LOS AHIJONES, incluidos los sistemas generales exteriores adscritos, regirán los criterios del Documento de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, y las disposiciones establecidas en los Artículos 86 a 89 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 3.9.- Proyecto de Reparcelación**

Tal como se señala en la ficha del Plan General, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo a través de una actuación integrada a desarrollar por el sistema de compensación. A fin de llevar a cabo la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento se redactará un proyecto de reparcelación cuyo contenido y determinaciones serán los establecidos en el Artículo 172 del RGU y concordantes de la legislación urbanística aplicable. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación deberá incluir los acuerdos o convenios que eventualmente puedan suscribirse entre particulares y/o administración, que afecten al régimen de propiedad de las fincas resultantes con la constitución de servidumbres, gravámenes u otras situaciones de afección.

La estructura de ordenación del sector, en manzanas completas, apunta como criterio preferencial a una distribución del régimen de propiedad en paquetes grandes de suelo (coincidentes con las manzanas), recurriendo, en su caso, a adjudicaciones en régimen de proindiviso, si fuera necesario.

Si bien este criterio resulta aplicable en el caso de los propietarios mayoritarios de suelo, es inevitable que en el proceso de ajuste, y para los titulares de fincas de escasa entidad, el Proyecto de Reparcelación deba proceder a divisiones de propiedad inferiores al ámbito de la manzana. Para este supuesto, en las Ordenanzas de Zona (Titulo 5 del presente Texto), se suministran criterios y condiciones para la segregación de las parcelas edificables.

### **Artículo 3.10.- Proyectos de Urbanización**

Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender los documentos que señala el Reglamento de Planeamiento y el vigente PGOUM1997, y su contenido se adaptará tanto a las determinaciones establecidas en este documento como a las de las normativas sectoriales aplicables (incluidas, en su caso, las de las compañías suministradoras o prestatarias de servicios). Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 80 de la ley 9/2001.



Será preciso aportar todos los datos precisos mediante planos de detalle para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto al autor del proyecto, indicándose con precisión los viales ya realizados, y los servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el Proyecto de Urbanización.

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir la normativa técnica que resulte aplicable (la establecida en el vigente PGOUM1997, y la que en desarrollo de las determinaciones del mismo pueda redactarse, así como las normativas sectoriales vigentes para las distintas infraestructuras).

### **Artículo 3.11.-Presentación del Proyecto de Urbanización**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 106 de la vigente Ley 9/2001 de la CAM, el Proyecto de Urbanización del Sector se entregará en el Ayuntamiento, en el acto de formalización de la Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de Compensación dentro de los plazos establecidos en la vigente legislación urbanística (Artículo 104 Ley 9/2001 de la CAM y disposiciones concordantes). Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que eventualmente pudieran derivarse de los cambios en el Planeamiento, como consecuencia del resultado de su tramitación administrativa reglamentaria.

### **Artículo 3.12.- Valoraciones**

Para la valoración de terrenos, edificaciones, y derechos en orden a la adjudicación de parcelas edificables del Sector, en el marco del Proyecto de Reparcelación, se aplicarán los criterios que al respecto se establezcan en el Documento de Bases y Estatutos de Actuación de la Junta de Compensación, que preceptivamente debe redactarse y, con carácter subsidiario, lo establecido en la vigente legislación urbanística.

## **TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 4.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

En el ámbito del Sector UZPp. 2.03, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGOUM 1997 y en las Ordenanzas Municipales sectoriales que resulten de aplicación en cada caso, con las siguientes particularidades:



- 1) **Alineaciones y Rasantes.**  
Los edificios que se construyan de nueva planta, deberán adaptarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas y documentación gráfica o, en su caso, las del Estudio de Detalle posterior que las adapte o reajuste.
- 2) **Prohibición de ocupación de viales.**  
Fuera de las alineaciones oficiales no podrá sobresalir ningún cuerpo avanzado de edificación salvo lo dispuesto para salientes o vuelos, cornisas y aleros, marquesinas, toldos, y demás elementos volados en los artículos 6.6.19, 6.6.20 y 6.10.9 a 6.10.13 del Texto de Normativa del PGOUM 1997.

#### **Artículo 4.2.- Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.**

Serán obligatorias las dotaciones de servicios señaladas en el Artículo 6.8.3 del PGOUM 1997, en las situaciones y con las condiciones reguladas en el Cap. 6.8 del Texto de Normativa que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asume como integrante de las Ordenanzas del Planeamiento.

#### **Artículo 4.3.- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.**

Se aplicará lo regulado con carácter general en el Capítulo 6.9 del PGOUM1997 que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asume como integrante de las Ordenanzas del presente documento, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación.

#### **Artículo 4.4.- Condiciones comunes a todas las zonas. Diseño y calidad de la edificación y la urbanización.**

Se aplicará lo regulado con carácter general en los Capítulos 6.7 y 6.10 del PGOUM1997 que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asumen como integrantes de las Ordenanzas del Planeamiento, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación, con las siguientes particularidades:

1. **Retranqueos.**  
Las líneas de fachada de las edificaciones, deberán situarse dentro de los márgenes de retranqueo establecidos para cada Zona de Ordenanza o, en su caso, en la posición derivada de las alineaciones obligatorias de la Ordenanza Gráfica.
2. **Condiciones estéticas y ambientales**
  - a. *Cubierta:* La organización de los planos de cubierta será libre, autorizándose las soluciones de cubierta plana.
  - b. *Fachada:* La composición arquitectónica de las fachadas será libre.
  - c. *Vallas y cerramientos:* Se diferencian las siguientes situaciones:

Vallas de cerramiento de frentes de parcela en separación con vía pública. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser ciegas hasta una altura de 1.20 m. sobre rasante de



la acera, realizándose el resto, hasta la altura permitida, con celosías o elementos ligeros. En todo caso se permite la plantación de seto vivo.

Vallas de separación entre parcelas. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser macizas en toda su altura.

El vallado o cerramiento tendrá carácter de fachada. Los materiales serán libres, debiendo tener la suficiente calidad constructiva y estética para su armonización con el ambiente urbano en que se sitúan, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares de zona.

- d. *Ajardinamiento*: El espacio libre interior de las parcelas deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en la Ordenanzas particulares de Zona.
- e. *Construcciones secundarias* (auxiliares): Las construcciones secundarias, adosadas ó exentas, respecto de la edificación principal, constituirán un conjunto armónico con esta última, teniendo similares características constructivas. Podrán disponerse pérgolas, porches, etc. como elementos visuales de enlace en caso de construcciones exentas o separadas.

#### **Artículo 4.5.-Condiciones comunes relativas al cumplimiento de la legislación autonómica de prevención contra la contaminación acústica.**

Se estará a lo dispuesto en la Directiva 2002/49/CE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario a través de los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Así mismo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011.

Se establecen las siguientes medidas sobre la regulación de los usos y la delimitación de áreas acústicas:

- a) En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 Noche. Dichas manzanas se clasificarán como de Tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los usos colindantes de mayor sensibilidad.
- b) Las actividades que se desarrollen sobre las áreas de las parcelas de Industria Tradicional IT-7, IT-8 e IT-12 más próximas a viviendas y equipamientos deberán limitar sus emisiones sonoras a 65 dBA Día-Tarde y 60 dBA Noche. Al ser áreas acústicas tipo d, no se otorgarán en ellas licencias a actividades que no justifiquen que no se superan estos niveles de emisión.



- c) Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que justifique que la solución adoptada permite cumplir los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

Se establecen las siguientes prescripciones relativas a las fuentes de ruido:

- a) Limitar el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.
- b) Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado de tráfico que permitan que sea efectivo este límite de velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos.
- c) Dotar a los tramos viarios identificados como A4, B4, AGV1, AGV2a, AGV2b, G-A4 y G-AV4 con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3dBA mínimo).

Se establecen las siguientes medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras:

- a) Los planes o proyectos que desarrollen las parcelas de vivienda pública VP-2 y VP3 tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus alineaciones próximas al viario principal (tramos A2b y B2 de este estudio) adoptando los retranqueos necesarios en su alineación, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semicerradas con viviendas pasantes. Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.
- b) Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual.
- c) En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e), los proyectos que las desarrollen deberán aportar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad que les corresponden.



#### **Artículo 4.5.1.- Aislamiento de las Edificaciones**

Se establece la obligatoriedad de recurrir, en las zonas acústicas más desfavorables, a tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.

Los proyectos edificatorios deberán asimismo considerar los niveles sonoros previstos al exterior por el Estudio Acústico anexo a este Planeamiento a la hora de dimensionar los aislamientos acústicos de los cerramientos, de acuerdo con lo establecido en el Documento Básico de Protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación, el cual incluye en su apartado 2.1.1, los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo que deben de cumplir todos elementos constructivos.

#### **Artículo 4.5.2.- Recomendaciones de Parcelación**

Al objeto de proteger las parcelas residenciales RSM-VP-1, RSM-VP-2 y RSM-VP-3 y garantizar el confort acústico de los futuros residentes, se recomienda un trazado de la parcelación de forma que los testeros de las parcelas de uso industrial IT-7 a IT-12 queden alineados hacia las calles V11, V12, L10 y L-22 de la propuesta evitando el paso por las vías 20, 21 y 22 que limitan con las parcelas residenciales mencionadas.

En estos tramos iniciales de las calles V11, V12, L10 y L-22, hasta su confluencia con las citadas vías 20, 21 y 22, se permitirá el tránsito de vehículos pesados, quedando restringido mediante las medidas de templado y señalización en el resto del sector, tal y como especifica el estudio acústico.

#### **Artículo 4.6.- Condiciones comunes a todas las zonas / edificabilidad aprovechamiento y volumen.**

##### **1. Edificabilidad / Aprovechamiento.**

Se entiende por edificabilidad, o superficie edificable, la definida en el Artículo 6.5.6 del Texto del PGOUM 1997.

La forma de atribución de la edificabilidad efectuada en el Planeamiento es, con carácter general, la asignación de una cantidad concreta de m<sup>2</sup> edificables de los usos cualificados, a cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, que adquiere el carácter de superficie máxima edificable de la manzana.

La superficie máxima edificable será la específicamente indicada para cada manzana en el Cuadro General de Usos, Edificabilidades y Aprovechamiento.

La edificabilidad asignada a cada manzana (m<sup>2</sup> edificables reales), tiene una correspondencia directa con el aprovechamiento otorgado (m<sup>2</sup> homogeneizados, referidos al uso predominante que, para el Sector UZPp.02.03, es el Residencial en su categoría de Vivienda Libre).



La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación, siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

## 2. Condiciones de Edificación / Volumen.

Las condiciones de volumen, que determinan la materialización de las superficies edificables permitidas, quedan establecidas por aplicación de las condiciones de Edificación de la Ordenanza Gráfica y las Ordenanzas Particulares de Zona en el TÍTULO 5 de este texto de Normativa.

## 3. Altura.

De acuerdo con la regulación establecida al respecto en el vigente PGOUM1997 (Artículo 6.6.4 a 6.6.14), la altura de la edificación puede definirse mediante:

Número máximo de plantas sobre rasante.

Altura máxima de cornisa.

Altura de coronación del edificio.

Altura máxima total del edificio.

Para determinados ámbitos, y con objeto de garantizar la homogeneidad de alturas de las edificaciones que configuran los frentes de calle de ciertas vías de especial significación en el conjunto de la ordenación del sector, puede establecerse un régimen de alturas obligatorio.

Por encima de la altura máxima permitida para las edificaciones (cuando se fije por altura de cornisa o de coronación), podrán permitirse las construcciones autorizadas con carácter general en el Artículo 6.6.11 de la Normativa del PGOUM1997, y con las condiciones señaladas en el mismo artículo. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar el límite de alturas derivado del régimen legal de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid- Barajas, régimen al que en todo caso, por imperativo legal, quedan subordinadas las alturas de todas las construcciones que puedan efectuarse en el ámbito del sector UZPp.02.03 "LOS AHIJONES".

## 4. Cómputo de superficies.

A efectos del cómputo de la superficie edificada total, tal como la define el Artículo 6.5.4 del PGOUM1997 se aplicarán los criterios establecidos para el cálculo de la "superficie edificada por planta" contenidos en el Artículo 6.5.3 del Texto de Normativa.

### **Artículo 4.7.- Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza relativas a redes publicas de equipamientos sociales y servicios.**

#### 1. Niveles.

Las parcelas de equipamientos sociales y servicios se identifican en el plano de zonificación de la documentación gráfica con la letra "E" (equipamiento), precedida de las siglas RG, o RL,



según se trate de parcelas integradas en la Red General (RG), o de terrenos adscritos a la red Local (RL).

## 2. Condiciones de parcelación

Con carácter general, según las diferentes tipologías a que son susceptibles de adscribirse las diferentes parcelas de equipamiento reservadas, la parcela mínima será, en cada caso, la establecida en el Artículo 7.9.5 y 7.10.5 de texto de Normativa del PGOUM1997 de Madrid.

## 3. Regulación de la edificabilidad y la edificación

Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en cada una de las Zonas de Ordenanza relativas a usos pormenorizados de equipamiento, en el siguiente capítulo de este texto de Normativa y Ordenanzas, serán de aplicación, con carácter común a todas las zonas, las siguientes determinaciones:

### 3.1. Edificabilidad:

La edificabilidad se regula de forma genérica para cada una de las zonas de Ordenanza que se establecen en este texto de Normativa.

No obstante lo anterior, atendiendo a que se trata de dotaciones de titularidad pública, esta edificabilidad genérica podrá ser ampliada hasta el doble de la asignada en cada zona de Ordenanza con un límite absoluto de 1,40 m<sup>2</sup>.c/ m<sup>2</sup>.s.

### 3.2. Condiciones de edificación:

Con carácter general, se establece:

Altura libre mínima pisos, 3 m.

La tipología edificatoria es de edificación exenta, y dada la singularidad y el amplio espectro de usos y situaciones posibles no se fijan condiciones de retranqueo, permitiéndose instalaciones con frente de fachada coincidente con la alineación oficial.

En cada caso, y según los equipamientos y/o dotaciones concretas que se asignen, serán de aplicación las condiciones particulares específicas contenidas en las normativas sectoriales aplicables en cada caso.

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las Ordenanzas de este Planeamiento, se aplicarán, subsidiariamente, las condiciones establecidas para la Zona 5 Grado 3º del PGOUM1997 de Madrid (Cap. 8.5. del Texto de ordenanzas del PGOUM1997).

### 3.3. Condiciones de composición y estética:

La ordenación de volúmenes es totalmente libre, permitiéndose todo tipo de materiales sin más limitación que el debido respeto a la calidad del entorno.

## 4. Condiciones de uso:

El uso Garaje aparcamiento es compatible y tiene carácter complementario a todos los usos de equipamientos sociales y servicios considerados en el presente Texto de Ordenanzas.

En cada equipamiento que, en desarrollo de las previsiones del planeamiento, se realice, será obligatoria la previsión de espacios destinados a este uso en el interior de las propias parcelas, en superficie suficiente para cumplir el estándar de número de plazas exigido en el Anexo del Capítulo 7.5 del Texto de Normativa y Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid.





En ningún caso la dotación de plazas de aparcamiento podrá ser inferior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso.

**Artículo 4.8.- Subordinación de las edificaciones en todo el ámbito del sector a las normativas sectoriales.**

1. Servidumbres del Aeropuerto de Madrid (Barajas).
  - a) Todas las edificaciones y elementos fijos de construcción (antenas, postes, remates de instalaciones, etc.), que puedan disponerse en el ámbito del Sector UZPp.02.03 “LOS AHIJONES”, deberán respetar los límites de altura establecido en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto las actualmente vigentes, como las que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid - Barajas (aprobado por Orden Ministerial el 19 de Noviembre de 1999, BOE de 16 de Diciembre), del Real Decreto 1541/2003 y Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero.
  - b) Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESa) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.
  - c) Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realicen deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.
  - d) El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
  - e) En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar la existencia de dichas servidumbres.
2. Afecciones y condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del



Estado, y las afectadas por la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las disposiciones específicas de las citadas Leyes y sus Reglamentos que pudieran afectar tanto a la implantación de usos como las construcciones e instalaciones.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de la citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera”.

Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado.

Asimismo cualquier actuación que afecte al viario de titularidad estatal requerirá la autorización por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, presentando previamente la documentación correspondiente.

La publicidad a instalar en el término municipal de Madrid que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Los accesos al Sector que se prevén realizar a través de las carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán hacerse en condiciones de visibilidad y seguridad, manteniendo la calidad de servicio actual de las carreteras. La solución definitiva de cada uno de los accesos deberá ser consensuada con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Serán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras necesarias serán sufragados íntegramente por los Promotores del Sector.

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes.

### 3. Afecciones en materia de infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.



Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

En el proyecto de urbanización se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

## **TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **Artículo 5.1.-Condiciones de aplicación de las ordenanzas particulares de zona**

#### DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Son las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones para poder materializar el aprovechamiento concedido por el PGOUM1997, concretado a través del presente Planeamiento como instrumento de desarrollo de aquél.

Las condiciones se establecen:

- En el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, debiendo ajustarse a la distribución genérica de usos que realiza el Planeamiento para las diferentes parcelas. Se indican superficies de cada zona. Asimismo se establecen Las áreas homogéneas a efectos de la aplicación de las ordenanzas particulares correspondientes, indicando la edificabilidad total de cada manzana.
  
- En los planos de CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, donde se establecen las condiciones vinculantes respecto a la posición de las edificaciones (áreas de movimiento y alineaciones).



## **Artículo 5.2.- Ordenanza grafica / aplicación.**

Está constituida por la colección de FICHAS ORDENACIÓN GRÁFICA, y su contenido representa una síntesis de las determinaciones aplicables a cada una de las manzanas que albergan los usos residenciales del Sector, con un nivel de definición equivalente al de la figura del Estudio de Detalle.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza Gráfica es el conjunto de las manzanas lucrativas localizadas en el área residencial del Sector, identificadas en los planos de Zonificación y Ordenanzas Regulatoras del presente documento.

a Condiciones para su aplicación.

Los siguientes parámetros serán de aplicación cuando se opte por mantener la edificación según las fichas, que dará lugar -salvo modificación de esta última- a la obtención de la Licencia.

b Subsidiariedad.

En el caso de que por cualquier razón los parámetros definidos gráficamente en las FICHAS DE ORDENACIÓN GRÁFICA sean insuficientes para el desarrollo de la ordenación se aplicarán de forma subsidiaria los parámetros definidos en la Ordenanza correspondiente del Título 5 de este Texto de Normativa.

c Carácter vinculante de los parámetros.

c.1) Son vinculantes los siguientes parámetros:

Las áreas de movimiento, que constituyen la dimensión máxima de superficie ocupable sobre rasante por la edificación, fijadas mediante al menos dos cotas y los retranqueos a los linderos de la manzana. La superficie realmente ocupada podrá ser inferior a la señalada para el área de movimiento, los vuelos y salientes de las fachadas incluso de las fachadas que den frente a vía pública, podrán disponerse con las condiciones reguladas en el Artículo 6.6.19 de la normativa del PG.

Las alturas de edificación expresada en número de plantas, fijadas en la Ficha para cada edificio de la manzana o porción del mismo, objeto de ordenación. Estas alturas también figuran en el plano O.03 y tiene carácter de máximos, es decir, puede no llegar a alcanzarse.

En caso de contradicción, prevalecerán las alturas señaladas en la Ficha correspondiente. A estos efectos se define el siguiente código de alturas:

B) Planta baja con uso posible de vivienda (puede dejarse porticada).

(Nº) Número de plantas de piso por encima de la planta baja.

(A) Ático. En cada categoría o tipología residencial viene indicada la posibilidad o no de realizar una planta ático. Mediante estudio de detalle se podrá, en las tipologías que no llevan ático, acometer la realización del mismo.

Superficie máxima edificable.

La superficie edificable lucrativa homogeneizada (aprovechamiento), definido en las Fichas para cada manzana es la máxima superficie edificable.



c.2) No son parámetros vinculantes:  
El número de viviendas, que puede señalarse, o no, para cada manzana, con carácter indicativo.

d Aplicación a las diferentes categorías establecidas

La aplicación de las condiciones y parámetros de la Ordenanza Gráfica a las distintas categorías, necesita una serie de aclaraciones que deben ayudar al desarrollo de los Proyectos de edificación correspondientes:

d.1) Categoría Residencial manzana abierta (RMA).

Esta categoría o tipología configura las cuatro esquinas de una pieza urbanística abierta atravesada en algunos casos, longitudinalmente por un viario (vía pública) de menor anchura que las circundantes. La superficie en planta finalmente ocupada por cada edificio podrá no completar la alineación oficial exterior, en los extremos, es decir, se podrá aumentar la separación entre edificios, incluso separándose de la alineación oficial exterior en la calle longitudinal de menor sección que atraviesa el conjunto de la macromanzana formada por las cuatro esquinas.

En caso de ser necesario (debido al fondo de edificación) recurrir a patios de ventilación e iluminación, éstos se regularán por las determinaciones indicadas en el PGOUM1997 y/o normativa vigente.

Las manzanas con frente a la Gran Vía Urbana del Sureste (único viario con 100 metros de anchura entre alineaciones) presentan la singularidad de aumentar el número de plantas y disminuir el fondo edificable evitando la posible aparición de patios y buscando una configuración visual adecuada para la dimensión del viario. Los edificios de estas manzanas presentan diferentes alturas según se indica en las fichas de ordenanza gráfica. Estas parcelas tienen mayor superficie de uso terciario de proximidad.

d.2) Categoría Residencial Bloque Parque (RBP):

Es una tipología de bloque abierto y bloque en L situada junto al gran corredor medioambiental. La colocación de los bloques permite a prácticamente todas las viviendas tener vistas hacia el corredor.

d.3) Categoría Residencial Torre (RT)

Para esta categoría se fijan áreas de movimiento diferentes para las dos plantas inferiores (baja y primera) y para el resto de la edificación. Conforman un hito en el cruce entre la segunda mayor vía transversal y la Gran Vía Urbana del Sureste y una rótula donde cambia de dirección dicha vía.

d.4) Categoría Residencial Manzana Cerrada (RMC)

Se ubican en manzanas de menor tamaño y con menor número de plantas. Por encima del número de plantas que se fija en V, no se podrán realizar plantas ático, salvo si se tramita estudio de detalle.

d.5) Categoría Residencial Bloque Abierto (RBA)



Su situación se ubica en las zonas que podemos entender como periferia, considerando centro la Gran Vía Urbana del Sureste.

El área de movimiento de la edificación se retranquea sobre la alineación oficial exterior.

### **Artículo 5.3.- Zona residencial manzana abierta**

#### **Artículo 5.3.1.- Ámbito y características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras RMA.

La tipología edificatoria es de bloque abierto, en forma de “L”.

Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad, según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa.

#### **Artículo 5.3.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

#### **Artículo 5.3.3.- Condiciones de parcelación y edificación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiéndose como parcela mínima la que tenga 1.200 m<sup>2</sup>, y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 34 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior con área de movimiento, sin ningún tipo de quiebro, hasta un fondo mínimo de 29 metros. Las parcelas en esquina contendrán la totalidad del chaflán más 20 metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles, cumpliendo con todo lo anterior. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

#### **Artículo 5.3.4.- Posición respecto a la alineación**

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior. Se admite la singularidad descrita en el artículo 5.2.d.1. Se admiten retranqueos en los chaflanes de esquina.

#### **Artículo 5.3.5.- Fondo máximo edificable**

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica. La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:

Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997

En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o



igual a 75 centímetros.

Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

### **Artículo 5.3.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

*Sobre rasante:* dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica. Además se permite la ocupación de los cuerpos edificatorios comentados en el artículo anterior.

*Bajo rasante:* las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4.e del PGOUM1997

### **Artículo 5.3.7.- Condiciones de edificabilidad**

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

### **Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 21,50 metros a cornisa (Baja + cinco) contada desde la cota de nivelación de planta baja según se define en el PGOUM1997

En las parcelas cuyas fachadas dan a la Gran Vía del Sureste (único viario de 100 metros de anchura), la altura de la edificación es desigual dentro del área de movimiento (Ver ordenación gráfica). Dependiendo de la zona podrán alcanzarse a cornisa las siguientes alturas:

- 10 metros (baja + una)
- 21,50 metros (baja + cinco)
- 36,40 metros (baja + nueve)

En todos los casos sobre la última planta se permite la construcción de un ático retranqueado en las condiciones fijadas en el Artículo 6.6.15.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M, salvo en las zonas de área de movimiento de la edificación con dos plantas donde no se podrá realizar ático.

### **Artículo 5.3.9.- Condiciones de planta baja**

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997



### **Artículo 5.3.10.- Altura de pisos**

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.

Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

### **Artículo 5.3.11.- Condiciones higiénicas**

Patios según las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

### **Artículo 5.3.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial**

Podrán admitirse salientes y vuelos según los artículos 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) y 8.5.13 del PGOUM1997

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

### **Artículo 5.3.13.- Cornisas y aleros**

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

### **Artículo 5.3.14.- Régimen de usos**

#### 1. Usos Compatibles

*Uso asociado y complementario:*

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

*Uso Alternativo:* (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre.)

- Dotacional. En todas sus clases, en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

#### 2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.

Este uso carece de usos compatibles.





### **Artículo 5.3.15.- Dotación de aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos

### **Artículo 5.3.16.- Condiciones de estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

### **Artículo 5.4.- Zona residencial bloque parque**

#### **Artículo 5.4.1.- Ámbito y características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RBP**. La tipología edificatoria es de edificación de bloque abierto y bloque en "L". Su uso cualificado es el Residencial.

#### **Artículo 5.4.2.- Obras admisibles.**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM

#### **Artículo 5.4.3.- Condiciones de parcelación y edificación**

La posible parcelación a efectuar viene recogida en la ordenanza gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento por las fachadas.

#### **Artículo 5.4.4.- Posición respecto a la alineación**

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior, en al menos el 85% de su desarrollo longitudinal en planta.

#### **Artículo 5.4.5.- Fondo máximo edificable**

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica. La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:



Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997  
En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.

Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

#### **Artículo 5.4.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

*Sobre rasante:* dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica. Además se permite la ocupación de los cuerpos edificatorios comentados en el artículo anterior.

*Bajo rasante:* las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.  
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4. e del PGOUM1997

#### **Artículo 5.4.7.- Condiciones de edificabilidad**

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

#### **Artículo 5.4.8.- Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 21,50 metros a cornisa (Baja + cinco) contada desde la cota de nivelación de planta baja. Se admiten retranqueos en la última planta del edificio.

#### **Artículo 5.4.9.- Condiciones de planta baja**

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

#### **Artículo 5.4.10.- Altura de pisos**

La altura mínima de pisos será de:

- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.



- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

#### **Artículo 5.4.11.- Condiciones higiénicas**

Patios según las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

#### **Artículo 5.4.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial**

Podrán admitirse salientes y vuelos según los artículos 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) y 8.5.13 del PGOUM1997

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

#### **Artículo 5.4.13.- Cornisas y aleros**

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

#### **Artículo 5.4.14.- Régimen de usos**

##### 1. Usos Compatibles

###### *Uso asociado y complementario:*

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

###### *Uso Alternativo:*

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

#### **Artículo 5.4.15.- Dotación de aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.



De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

#### **Artículo 5.4.16.- Condiciones de estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

#### **Artículo 5.5.- Zona residencial torre.**

##### **Artículo 5.5.1.- Ámbito y características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RT**.

La tipología edificatoria es de bloque abierto (torre) con zócalo de 2 plantas.

Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad (según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa).

##### **Artículo 5.5.2.- Obras admisibles.**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM

##### **Artículo 5.5.3.- Condiciones de parcelación y edificación**

Las parcelas quedan definidas en la ordenanza gráfica sin admitirse otra parcelación.

##### **Artículo 5.5.4.- Posición respecto a la alineación**

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior.

##### **Artículo 5.5.5.- Fondo máximo edificable**

No se establece fondo máximo edificable, la edificación se colocará según artículo anterior.



### **Artículo 5.5.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

*Sobre rasante:* dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica.

*Bajo rasante:* las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4.e) del PGOUM1997

### **Artículo 5.5.7.- Condiciones de edificabilidad**

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela según fichas de ordenanza gráfica.

### **Artículo 5.5.8.- Altura de la edificación**

La altura de la edificación es desigual dentro del área de movimiento de la misma. Dependiendo de la zona podrán alcanzarse a cornisa las siguientes alturas, contadas desde la cota de nivelación de planta baja.

- 10 metros (baja + una)
- 69,40 metros (baja + 19)

En todos los casos se deberán respetar los límites de altura establecidos en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto las actualmente vigentes, como las que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid - Barajas (aprobado por Orden Ministerial el 19 de Noviembre de 1999, BOE de 16 de Diciembre), del Real Decreto 1541/2003 y Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero.

### **Artículo 5.5.9.- Condiciones de planta baja**

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

### **Artículo 5.5.10.- Altura de Pisos**

La altura mínima de pisos será de:

- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.



#### **Artículo 5.5.11.- Condiciones higiénicas**

Patios según las condiciones de Patio establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

#### **Artículo 5.5.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial**

Podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25 %) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y los vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25 %) que como límite se señala para miradores / galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

#### **Artículo 5.5.13.- Cornisas y Aleros**

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

#### **Artículo 5.5.14.- Régimen de Usos**

1. Usos Compatibles

*Uso asociado y complementario:*

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario Oficinas.
- Terciario de Hospedaje.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

*Uso Alternativo.*

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.

Este uso carece de usos compatibles.



### **Artículo 5.5.15.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

### **Artículo 5.5.16.- Condiciones de Estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

### **Artículo 5.6.- Zona residencial en manzana cerrada**

#### **Artículo 5.6.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras R.M.C.

La tipología edificatoria es de manzana cerrada. Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad (según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa).

#### **Artículo 5.6.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

#### **Artículo 5.6.3.- Condiciones de parcelación y edificación.**

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiéndose como parcela mínima, la que tenga 600 m<sup>2</sup>, y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 15 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior, hasta alcanzar la línea de parcelación reflejada en las fichas de ordenanza gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

#### **Artículo 5.6.4.- Posición respecto a alineación.**

El edificio situará sus fachadas exteriores, sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo en la última planta donde se admiten retranqueos. También se admiten retranqueos en los chaflanes de esquina.



#### **Artículo 5.6.5.- Fondo máximo edificable.**

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.

La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:

- Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997
- En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.
- Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

#### **Artículo 5.6.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

*Sobre rasante:* establecidas en el área de movimiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas de ordenanza gráfica.

*Bajo rasante:* las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### **Artículo 5.6.7.- Condiciones de edificabilidad**

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas de ordenación gráfica. En caso de parcelar la manzana, la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de la parcela y las áreas de movimiento de la edificación de la manzana.

#### **Artículo 5.6.8.- Altura de la edificación**

Altura máxima de la edificación será de dieciocho metros (18,00 m) a cornisa (Baja + cuatro) contada desde la cota de nivelación de planta baja.

#### **Artículo 5.6.9.- Condiciones de planta baja.**

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

#### **Artículo 5.6.10.- Altura de pisos**

La altura mínima de pisos será de:

- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.





### **Artículo 5.6.11.- Condiciones Higiénicas**

Patios según las condiciones de Patio establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

### **Artículo 5.6.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial**

Podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25 %) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y los vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25 %) que como límite se señala para miradores / galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

### **Artículo 5.6.13.- Cornisas y Aleros**

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

### **Artículo 5.6.14.- Régimen de Usos**

#### 1. Usos Compatibles

*Uso asociado y complementario:*

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

*Uso Alternativo:* (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre)

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

#### 2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.

Este uso carece de usos compatibles.



### **Artículo 5.6.15.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

### **Artículo 5.6.16.- Condiciones de Estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

### **Artículo 5.7.- Zona residencial bloque abierto**

#### **Artículo 5.7.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **R.B.A.**  
La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos y en esquina.  
Su uso cualificado es el Residencial.

#### **Artículo 5.7.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

#### **Artículo 5.7.3.- Condiciones de la Parcela**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiéndose como parcela mínima la que tenga 1.600 m<sup>2</sup>, y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 25 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior sin ningún tipo de quiebro, hasta las líneas de parcelación reflejadas en las fichas de ordenación gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

#### **Artículo 5.7.4.- Posición de la Edificación**

La edificación se situará dentro del área de movimiento establecida en las fichas de ordenación gráfica.

Se permitirá mediante Estudio de Detalle modificar la posición de las edificaciones.



### **Artículo 5.7.5.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

*Sobre rasante:* dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica.

*Bajo rasante:* las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4. e. del PGOUM1997

### **Artículo 5.7.6.- Condiciones de Edificabilidad**

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

### **Artículo 5.7.7.- Altura de la Edificación**

La edificación no rebasará el número de plantas y altura medida desde la cota de nivelación de planta baja de 6 plantas (baja + cinco) y 21,50 metros a cornisa.

En ambos casos sobre la última planta se permite la construcción de un ático retranqueado en las condiciones fijadas en el Artículo 6.6.15.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

### **Artículo 5.7.8.- Condiciones de Planta Baja**

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

### **Artículo 5.7.9.- Altura de los Pisos**

La altura mínima de pisos será de:

- Trescientos veinte (320) centímetros para la planta baja.
- Doscientos noventa y cinco (295) centímetros para la planta de piso.

### **Artículo 5.7.10.- Espacio libre interior**

El espacio libre interior (el espacio no ocupado por los edificios) será obligatorio ajardinarlo en una superficie no inferior al 60% de las zonas libres interiores.



#### **Artículo 5.7.11.- Salientes y vuelos en fachadas.**

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) del PGOUM1997

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de la fachada no excederá de ochenta (80) centímetros.

#### **Artículo 5.7.12.- Régimen de Usos**

##### 1. Usos Compatibles

*Uso asociado y complementario:*

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

*Uso Alternativo:* (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre)

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

#### **Artículo 5.7.13.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares mas restrictivos.

#### **Artículo 5.7.14.- Condiciones de Estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.



## **Artículo 5.8.- Zona Industrial Tradicional**

### **Artículo 5.8.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **I.T.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada, o entre medianerías.

Su uso cualificado es el Industrial.

### **Artículo 5.8.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

### **Artículo 5.8.3.- Condiciones de la Parcela**

Parcela mínima..... 1.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo parcela..... 20 m.

La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro 20 metros.

### **Artículo 5.8.4.- Condiciones de edificabilidad y edificación**

La edificabilidad de cada manzana se indica en las hojas de características (Cuadro de usos, edificabilidades y aprovechamientos).

Tipología edificatoria:..... Adosada / Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:

Edificabilidad.....La establecida para cada manzana en Cuadro Resumen del PP.

Altura máxima (nº de plantas)..... 3 plantas

Altura máxima de cornisa (metros)..... 15 m <sup>(1)</sup>

Retranqueos (mínimo):

Frente de parcela (obligatorio).....8 m (2)

Fondo de parcela .....3 m (3)

Linderos laterales ..... 3 m

<sup>(1)</sup> El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad industrial (chimeneas, maquinaria, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.

<sup>(2)</sup> El régimen de retranqueo obligatorio a frente de parcela, podrá modificarse en actuaciones unitarias que comprendan frentes de manzana completos, pudiendo reducirse hasta un mínimo



de 5 m. medidos perpendicularmente a la alineación oficial de las parcelas.

Además en cualquier caso se permite la construcción de un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior con las siguientes condiciones:

- Estar destinado a local comercial y tener una superficie inferior al 25% de la edificabilidad total de la parcela sin sobrepasar 750 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima de esta edificación será de una planta y 5 metros desde la rasante de la acera, teniendo el acceso desde ésta.
- Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendio.
- Podrá adosarse a uno de los linderos y/o estar unido a la edificación principal.

<sup>(3)</sup> Se admiten las soluciones de edificación adosada en manzana completa.

En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, podrá modificarse el régimen general de retranqueos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple la ordenación total de la manzana.

Las parcelas de la IT-7 a IT-12, no podrán acoger usos industriales que directa o indirectamente (por su actividad productiva o por el tráfico inducido o generado por ellas) emitan al exterior niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa regional para áreas tolerablemente ruidosas (Tipo III), única forma de garantizar su compatibilidad con las actividades colindantes de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

Por ello, las actividades económicas o industriales que se desarrollen en estas parcelas, deberán limitar sus emisiones sonoras a los niveles que establece el Decreto 78/1999 para un uso Tipo III.

El Ayuntamiento de Madrid deberá recoger esta propuesta de zonificación acústica pormenorizada en su Mapa Acústico y deberá considerarla a la hora de otorgar las licencias de actividad correspondientes, exigiendo la justificación necesaria en la documentación técnica a aportar en la solicitud de licencia, así como las mediciones de control que considere oportuno.

En aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares del uso industrial establecidas en el Capítulo 7.4. del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid y/o sucesivas modificaciones.

En el caso concreto de implantación de Edificio Industrial Multiempresarial (según definición establecida en el PGOUM), dicha tipología se regulará según lo establecido en el PGOUM, artículo 7.4.6 “Condiciones de los edificios multiempresariales”, nuevo artículo introducido por Modificación Puntual del PGOUM1997 (Resolución de 1 de agosto de 2007, B.O.C.M nº 29, lunes 4 de febrero de 2.008)

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de manzana, será proporcional a la superficie de parcela.

#### **Artículo 5.8.5.- Condiciones de Uso**

*Uso asociado:*

Se admiten los usos asociados en las condiciones del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas



del PGOUM1997.

- *Residencial.*  
Se admite el uso asociado residencial, en su clase de vivienda, con un máximo de una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario.*  
Se admite en su clase de **oficinas** en cualquier situación, ligadas a la industria, con superficie edificada que no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

*Uso complementario.*

- *Terciario.* Con un máximo del 50% de su superficie total edificable se admite:  
Oficinas, con superficie edificada que no podrá superar el veinticinco por 100 (25 %) de la superficie edificable, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.  
Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio, con una superficie de cada local inferior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, para usos no alimentarios e inferior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, para usos alimentarios, y sin superar entre ambas categorías el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad de la parcela.  
Recreativo, en categoría I), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie en su conjunto inferior al veinticinco por cien (25 %) de la superficie total edificada.  
Recreativo, en categoría II), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.  
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como II y III, y en cualquier situación para el I. Con una superficie en su conjunto inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la total edificada.
- *Dotacional*  
En todas sus clases y categorías.  
En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

*Uso alternativo.*

- Dotacional, en edificio exclusivo.
- Terciario recreativo, en todas sus categorías, en edificio exclusivo.
- Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

#### **Artículo 5.8.6.- Condiciones estéticas y ambientales.**

La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad.

Los frentes de parcela no edificados, correspondientes con los retranqueos obligatorios, estarán convenientemente urbanizados y/o ajardinados, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento de residuos o desperdicios.



Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

#### **Artículo 5.8.7.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona, deberán situarse en el interior de las parcelas, en cualquier situación. A estos efectos podrán utilizarse los espacios que eventualmente puedan disponerse con carácter de retranqueos de la edificación.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

#### **Artículo 5.9.- Zona Parque Industrial**

##### **Artículo 5.9.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **P.I.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso cualificado es el Industrial, en coexistencia con terciario de oficinas, entendiéndose como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados, o en un mismo edificio en proporción libre.

##### **Artículo 5.9.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

##### **Artículo 5.9.3.- Condiciones de la Parcela**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie es superior o igual a 1000 m<sup>2</sup>. Frente mínimo de 20 metros y la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

##### **Artículo 5.9.4.- Posición de la Edificación**

- Separación a linderos: cinco (5) metros.
- Separación a testeros: cinco (5) metros.
- Separación a alineación oficial: La nueva edificación podrá separarse de la alineación





oficial en función de sus necesidades. El espacio libre resultante de dicho retranqueo se regulará según lo establecido en el artículo 8.9.7.4 del PGOUM1997

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del Artículo 6.3.13. del PGOUM1997 de Madrid. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el Artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas de PGOUM1997

Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes. En todos aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Capítulo 8.9, Norma Zonal 9, grado 3º, del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid y/o sucesivas modificaciones.

En el caso concreto de implantación de Edificio Industrial Multiempresarial (según definición establecida en el PGOUM1997 de Madrid), dicha tipología se regulará según lo establecido en el PGOUM, artículo 7.4.6 “Condiciones de los edificios multiempresariales”, nuevo artículo introducido por Modificación Puntual del PGOUM1997 (Resolución de 1 de agosto de 2007, B.O.C.M nº 29, lunes 4 de febrero de 2.008)

#### **Artículo 5.9.5.- Ocupación**

La superficie de ocupación no podrá rebasar:

*Sobre rasante:* el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

*Bajo rasante:* la totalidad de la superficie de la parcela.

Las condiciones de posición de la edificación podrán ser variadas mediante “Estudio de Detalle”.

#### **Artículo 5.9.6.- Condiciones de Edificabilidad**

Las parcelas PI-1, PI-2 y PI-3, ubicadas en la zona norte junto a la R-3, tendrán un coeficiente de edificabilidad neta mayor con el fin de aislar acústicamente del ruido de tráfico rodado procedente de la autopista.

Para el resto de las parcelas se obtendrán diferentes coeficientes debido a preexistencias en algunas parcelas.

La edificabilidad de cada manzana se indica en las hojas de características. (Cuadros de usos,



edificabilidades y aprovechamientos).

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de manzana, será proporcional a su superficie de parcela.

#### **Artículo 5.9.7.- Altura de la Edificación**

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

En las parcelas PI-1, PI-2 y PI-3, se permitirán ocho (8) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

#### **Artículo 5.9.8.- Cota de Origen de Referencia**

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

#### **Artículo 5.9.9.- Altura de Pisos**

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:

- Cuatrocientos (400) centímetros en la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros en las plantas de piso.

#### **Artículo 5.9.10.- Prevención de Incendios**

En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

#### **Artículo 5.9.11.- Condiciones estéticas y ambientales**

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida.

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.



Las parcelas de la PI-1 a PI-8, no podrán acoger usos industriales que directa o indirectamente (por su actividad productiva o por el tráfico inducido o generado por ellas) emitan al exterior niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa regional para áreas tolerablemente ruidosas (Tipo III), única forma de garantizar su compatibilidad con las actividades colindantes de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

Por ello, las actividades económicas o industriales que se desarrollen en estas parcelas, deberán limitar sus emisiones sonoras a los niveles que establece el Decreto 78/1999 para un uso Tipo III.

El Ayuntamiento de Madrid deberá recoger esta propuesta de zonificación acústica pormenorizada en su Mapa Acústico y deberá considerarla a la hora de otorgar las licencias de actividad correspondientes, exigiendo la justificación necesaria en la documentación técnica a aportar en la solicitud de licencia, así como las mediciones de control que considere oportuno.

### **Artículo 5.9.12.- Régimen de los Usos**

#### *Uso Asociado*

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles de las Normas Urbanísticas de PGOUM1997, si bien para la implantación como tal de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

- *Residencial*  
Máximo una (1) vivienda ligada al uso industrial de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario*  
Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificable.  
Recreativo, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.  
Otros servicios terciarios, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

#### *Uso Complementario:*

El conjunto de los usos complementarios no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificable.

- *Terciario*  
Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.  
Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.  
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.
- *Dotacional*  
En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.



*Uso Alternativo:*

- *Dotacional:* En todas sus categorías y en edificio exclusivo.
- *Terciario de Hospedaje:* Únicamente en la parcela PI-4, en edificio exclusivo.
- *Terciario Comercial:* Únicamente en la parcela PI- 9, en todas sus categorías <sup>(1)</sup>.
- *Terciario Recreativo:* Únicamente en la parcela PI-4, en edificio exclusivo.

<sup>(1)</sup> En el caso de comercial en categoría de Grandes superficies comerciales, su regulación específica se remite a las normas urbanísticas vigentes en la materia.

### **Artículo 5.9.13.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

### **Artículo 5.9.14.- Condiciones de Estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

#### *Artículo 5.10.- Zona terciario recreativo y comercial*

### **Artículo 5.10.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **TRC**.

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso cualificado es el Terciario en su clase recreativa, comercial (en todas las categorías definidas en el PGOUM1997, incluyendo Grandes Superficies Comerciales para las parcelas TRC-3 y TRC-4) y otros servicios terciarios.

### **Artículo 5.10.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

### **Artículo 5.10.3.- Condiciones de la Parcela**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de parcela de treinta y cinco (35) metros y donde su forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de



treinta y cinco (35) metros de diámetro.

#### **Artículo 5.10.4.- Posición de la Edificación**

La posición de la edificación es libre.

#### **Artículo 5.10.5.- Ocupación**

*Sobre rasante:*

Cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela en las parcelas TRC-3 y TRC-4.

Cien por ciento (100%) en el resto.

*Bajo rasante:* el cien por ciento (100 %).

#### **Artículo 5.10.6.- Condiciones de Edificabilidad**

La edificabilidad asignada en las hojas de características a cada parcela.

A efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela no se computarán los espacios de relación, entendiéndose como tales todas las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores, aseos públicos y similares. La superficie construida de estos espacios de relación no podrá superar el 40 por 100 de la edificabilidad total permitida en la parcela (Orden de 27 de septiembre de 2.001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

Asimismo, no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela ni las superficies construidas bajo rasante destinadas a almacenes y/o aparcamiento público, ni las superficies construidas en cualquier planta destinadas a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de electricidad, aljibes..

#### **Artículo 5.10.7.- Altura de la Edificación**

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja de cuatro plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

#### **Artículo 5.10.8.- Cota origen de referencia**

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997



#### **Artículo 5.10.9.- Altura de Pisos**

La altura mínima de pisos será:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros en todas las plantas.

#### **Artículo 5.10.10.- Condiciones Higiénicas**

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial.

#### **Artículo 5.10.11.- Prevención de Incendios**

En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

#### **Artículo 5.10.12.- Condiciones Estéticas**

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

#### **Artículo 5.10.13.- Régimen de los Usos**

*Uso Asociado:*

- *Terciario:* Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

*Uso Complementario:*

- *Terciario:*  
Oficinas en situación de planta baja e inferior a la baja.  
Hospedaje, en cualquier situación.

*Usos Alternativos:*

- *Dotacional* en edificio exclusivo, en todas sus clases.
- *Terciario oficinas* en edificio exclusivo.



#### **Artículo 5.10.14.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

#### **Artículo 5.11.- Zona terciario oficinas**

##### **Artículo 5.11.1.- Ámbito y Características.**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras T.O.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos.

Su uso cualificado principal es el Terciario en su clase de Oficinas, siendo su uso cualificado secundario el Terciario comercial, recreativo y otros servicios terciarios.

##### **Artículo 5.11.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

##### **Artículo 5.11.3.- Condiciones de la Parcela**

Se definen ocho parcelas (8) con las dimensiones y superficies recogidas en las fichas del Anexo 6.

##### **Artículo 5.11.4.- Posición de la Edificación**

Queda marcada por alineaciones vinculantes y área de movimiento, definidas en las fichas de las parcelas recogidas en el Anexo 6.

Se dispone un zócalo edificado de dos alturas a lo largo de toda la alineación exterior, volcado hacia las vías circundantes y que entra, en paralelo hacia el parque perimetral, dejando un vacío en el interior con carácter de plaza pública.

El zócalo se retranquea además cinco (5) metros respecto de los linderos con las zonas verdes colindantes en todas las parcelas.

A partir de la segunda planta se alza la edificación en altura, sobre este zócalo. Se plantean edificios en "L".



### **Artículo 5.11.5.- Ocupación**

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

*Sobre rasante:* el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable.

*Bajo rasante:* la totalidad de la superficie de la parcela.

### **Artículo 5.11.6.- Condiciones de Edificabilidad**

Las edificabilidades asignadas a los usos cualificados principal y secundario se establecen en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento).

### **Artículo 5.11.7.- Altura de la Edificación**

La altura máxima total de la edificación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a la cota +715 metros.

El zócalo inferior tendrá una altura máxima de 2 plantas.

No se establece número máximo de plantas en la tipología "L" (torre en altura).

Por encima de esta altura no se admitirá construcción alguna, salvo las excepciones contempladas en artículo 6.6.11, apartado 4 del PGOUM:

- a) *Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.*
- b) *Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios*

Estas excepciones no podrán, en ningún caso, superar la cota +720 marcada por las Servidumbres Legales del Aeropuerto Madrid-Barajas.

### **Artículo 5.11.8.- Cota origen de referencia**

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

### **Artículo 5.11.9.- Altura de Pisos**

La altura mínima de piso con estancia permanente y habitual de personas será en planta baja y primera de 350 centímetros y en plantas por encima de la planta primera de 320 centímetros.





La altura mínima libre de entresijos y zonas refugio será de 250 centímetros.

#### **Artículo 5.11.10.- Espacio Libre Interior**

En el espacio libre interior será obligatorio ajardinar en una superficie no inferior al 70% de las zonas libres interiores.

#### **Artículo 5.11.11.- Salientes y Vuelos**

Libre sin sobrepasar alineación oficial exterior.

#### **Artículo 5.11.12.- Condiciones de Estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

#### **Artículo 5.11.13.- Régimen de Usos**

La superficie total de los usos compatibles de cada parcela no superará el 50 % de la superficie total edificada.

##### 1. Usos Compatibles:

###### *Uso Asociado:*

- *Residencial:* Máximo una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

###### *Uso Complementario:*

- *Terciario:*  
Hospedaje, en cualquier situación, con una superficie máxima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.  
Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.  
Recreativo, en situación de planta baja y primera, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.  
Otros servicios terciarios, en situación de planta y primera, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.
- *Dotacional:* En situación de planta inferior a la baja y baja.

###### *Uso Alternativo:*

- *Dotacional:* En edificio exclusivo.

##### 2. Uso Cualificado Secundario Terciario Comercial, Recreativo y Otros Servicios Terciarios.

###### *Uso Asociado:*

- *Terciario*, en clase Oficinas, con una superficie máxima del veinticinco por ciento



(25%) de la superficie total edificable.

#### **Artículo 5.11.14.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

#### **Artículo 5.12.- Zona Terciario Hospedaje.**

##### **Artículo 5.12.1.- Ámbito y Características.**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras TH.

La tipología edificatoria es libre.

Su uso cualificado principal es el Terciario en su clase de Hospedaje, siendo su uso cualificado secundario el Terciario comercial, recreativo y otros servicios terciarios.

Se formulará Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

##### **Artículo 5.12.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

##### **Artículo 5.12.3.- Condiciones de la Parcela**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 1000 m<sup>2</sup>.

La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.

##### **Artículo 5.12.4.- Posición de la Edificación**

Se remite a Estudio de Detalle.

##### **Artículo 5.12.5.- Ocupación**

*Sobre rasante:* el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.

*Bajo rasante:* la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

##### **Artículo 5.12.6.- Condiciones de Edificabilidad**

Las edificabilidades asignadas a los usos cualificados principal y secundario se establecen en las



hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento).

#### **Artículo 5.12.7.- Altura de la Edificación**

La altura de la edificación es libre con las limitaciones producidas por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barajas.

#### **Artículo 5.12.8.- Cota origen de referencia**

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

#### **Artículo 5.12.9.- Altura de Pisos**

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

#### **Artículo 5.12.10.- Espacio libre interior**

En el espacio libre interior será obligatorio ajardinando en una superficie no inferior al ochenta por ciento (80%) de las zonas libres interiores.

#### **Artículo 5.12.11.- Salientes y Vuelos**

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19. del PGOUM1997

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de la fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

#### **Artículo 5.12.12.- Condiciones de Estética**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

#### **Artículo 5.12.13.- Régimen de Usos**

*Uso Asociado:*

- *Residencial:* Máximo una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

*Uso Complementario:*

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.



- *Terciario*  
Comercial, categoría de pequeño comercio, en cualquier situación, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.  
Recreativo, tipos I, II y III, en cualquier situación y con una superficie máxima del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.  
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable. Para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como I, II y III.
- *Dotacional*  
En todas sus clases y en cualquier situación, con una superficie máxima del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

*Uso Alternativo:*

- *Dotacional:* En edificio exclusivo.
- *Terciario oficinas:* En edificio exclusivo.

#### **Artículo 5.12.14.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

#### **Artículo 5.13.- Zona equipamiento privado**

##### **Artículo 5.13.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **EP**.

Su uso cualificado es el de Equipamiento privado en todas las categorías definidas para tal uso en el Artículo 7.10.3.c. del PGOUM1997 de Madrid.

##### **Artículo 5.13.2.- Obras Admisibles**

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

##### **Artículo 5.13.3.- Condiciones de la Parcela**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 1000 m<sup>2</sup>. La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.



#### **Artículo 5.13.4.- Posición de la Edificación**

La disposición de la edificación será libre, cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto del eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

Respecto a las parcelas colindantes, la edificación se dispondrá de tal manera que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. Podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. del PGOUM1997

Dentro de la misma parcela, cuando se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros. Este valor podrá reducirse en los términos establecidos en los apartados b), c), d) y e) del epígrafe 5 del artículo 8.5.6. del PGOUM1997

En los espacios libres de manzana, además de cumplir las disposiciones establecidas en el artículo 6.10.20 del PGOUM1997 de Madrid, podrán realizarse edificaciones auxiliares de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros) y una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

#### **Artículo 5.13.5.- Ocupación**

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

*Sobre rasante:* el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.

*Bajo rasante:* la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

#### **Artículo 5.13.6.- Coeficiente de Edificabilidad**

La edificabilidad neta sobre manzana se establece en los cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento.

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de la manzana será proporcional a la superficie de parcela.

#### **Artículo 5.13.7.- Altura de la Edificación**

La altura máxima de cornisa no podrá rebasar dieciocho (18) metros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja, con independencia del número de plantas que se ejecuten.

#### **Artículo 5.13.8.- Altura de Pisos**

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.



### **Artículo 5.13.9.- Régimen de Usos**

#### *Uso Asociado:*

- Residencial: Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario:*  
Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie menor o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.  
Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.  
Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

#### *Uso complementario:*

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.

- *Terciario:*  
Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.  
Recreativo y Otros Servicios terciarios, en situación inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como I, II y III.
- *Dotacional:*  
En todas sus clases, en situación inferior a la baja y baja.

#### *Uso Alternativo:*

*Deportivo singular:* en edificio exclusivo.

### **Artículo 5.13.10.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

### **Artículo 5.14.- Dotacional privado estaciones de servicio.**

#### **Artículo 5.14.1.- Ámbito y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **DPES**.

Su uso cualificado principal es de dotacional de servicios públicos en su categoría de Instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en la categoría de estaciones de servicio, siendo su uso secundario el Terciario recreativo comercial (Recreativo en la categoría de *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas*, Comercial en la categoría de *pequeño*



*comercio*). No será posible el desarrollo del uso secundario sin la implantación del uso cualificado principal (Estación de Servicio), de acuerdo con el artículo 7.11.6.3. e) apartado iv), actividades asociadas a la actividad principal.

#### **Artículo 5.14.2.- Normativa**

Se regularán de acuerdo a lo que el Artículo 7.11.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997 de Ordenación Urbana de Madrid establece para las estaciones de servicio.

#### **Artículo 5.14.3.-Edificabilidad**

La asignada a cada parcela en las tablas de usos y edificabilidades del Planeamiento.

#### **Artículo 5.14.4.- Régimen de Usos**

*Uso Asociado:*

Instalaciones dedicadas al servicio del automóvil como pequeños talleres de reparación túnel de lavado, revisión de neumáticos y amortiguadores, etc.

#### **Artículo 5.14.5.- Dotación de Aparcamientos**

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en superficie. Los usos complementarios dispondrán además de la dotación de plazas de aparcamiento que se establece para los mismos en la presente normativa.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados computables o fracción de cualquier uso.

#### **Artículo 5.15.- Dotacional privado de servicios infraestructurales**

##### **Artículo 5.15.1.- Ámbitos y Características**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **DPI**.

Su uso cualificado principal es de dotacional de servicios infraestructurales, tal como viene definido en el capítulo 7.13. del PGOUM1997

La normativa que regula la distribución y comercialización de energía eléctrica, gasística, etc., pretende la liberalización de dicho mercado. Consecuentemente, se ha considerado oportuno que las parcelas con esta calificación se reservan para la Junta de Compensación, que las adjudicará o pondrá al servicio de las empresas comercializadoras de las citadas energías.

##### **Artículo 5.15.2.- Normativa**

Se regularán de acuerdo a lo que el Capítulo 7.13. de las Normas Urbanísticas del



PGOUM1997 de Ordenación Urbana de Madrid establece para las distintas clases de infraestructuras.

### **Artículo 5.15.3.- Condiciones de la Parcela**

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 200 m<sup>2</sup>. La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de diez (10) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de diez (10) metros.

### **Artículo 5.15.4.- Posición de la Edificación**

La disposición de la edificación será libre, cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

La edificación de las parcelas superiores a la parcela mínima, guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto del eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

Respecto a las parcelas colindantes, la edificación de las parcelas superiores a la parcela mínima, se dispondrá de tal manera que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. Podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. del PGOUM1997

### **Artículo 5.15.5.-Edificabilidad**

Estas parcelas, asignadas para infraestructuras energéticas, tendrán la superficie edificada (tanto bajo rasante como sobre rasante) necesaria para el correcto desarrollo de la dotación correspondiente (centros de transformación eléctricos, centros de reflexión eléctricos, subestaciones eléctricas, estaciones de regulación y medida gásicas, etc.).

Sin embargo, a efectos de cómputo de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo del sector, su valor será nulo (0).

### **Artículo 5.15.6.- Altura de la Edificación**

La altura máxima de cornisa no podrá rebasar quince (15) metros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja, con independencia del número de plantas que se ejecuten.

### **Artículo 5.15.7.-Régimen de Usos**

*Uso Asociado:*

- *Terciario Oficinas*, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.





## **Artículo 5.16.- Redes Públicas de Cesión**

Desde el Planeamiento se establecen las siguientes determinaciones pormenorizadas para los tres niveles de redes públicas de cesión.

### **Artículo 5.16.1.- Red Supramunicipal**

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras RSM y RSM-VP.

En esta red se ubican como RSM las autopistas o autovías M-45, M-50 y Radial 3 ó A-33; las cocheras y las vías de la línea 9 de metro; El AVE y el nuevo helipuerto; las vías pecuarias.

Como RSM-VP aparecen las parcelas destinadas a la red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social. A todas estas redes se les aplicará la normativa sectorial que le sea de aplicación además de las directrices pormenorizadas del Planeamiento.

Determinaciones para las redes RSM-VP.

- Uso característico vivienda pública de protección.
- Edificabilidad máxima total de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equiparable a la edificabilidad de las parcelas de Redes Locales de Equipamientos y superior a la edificabilidad bruta del sector de 0,4049 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> obtenida del cociente entre la edificabilidad total del sector y la superficie del mismo. Los 158.032 m<sup>2</sup> edificables se distribuirán de la forma siguiente para cada parcela: RSM-VP1 28.687m<sup>2</sup>; RSM-VP2 26.252m<sup>2</sup>; RSM-VP3 34.319m<sup>2</sup> Y RSM-VP4 68.774m<sup>2</sup>.
- Mediante plan especial se podrán establecer calificaciones de equipamientos sociales, zonas verdes y en su caso, viario.
- La parcela RSM-VP 4 obligatoriamente se desarrollará mediante plan especial que recogerá la conexión viaria entre las parcelas RGE-11 y RGE-12.
- La altura de las edificaciones tendrá un máximo de seis plantas (Baja + cinco) y 21,50 metros a cornisa.
- Ocupación libre.
- Dotación de aparcamiento según Ley 9/2001.

Determinaciones para la Red Supramunicipal Vía Pecuaría Espacio Libre Protegido RSM-7 y RSM-8:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998). Los usos de las vías pecuarias serán los corregidos en la anterior legislación.
- La titularidad de los terrenos de las vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de



Madrid.

- El paso a distinto nivel de la Vereda de Estevillas con la línea 9 de metro debe ejecutarse con una anchura libre para la Vereda de un mínimo de 7 metros en pasos superiores y 8 metros en inferiores (en éste último caso independientes del dominio público hidráulico en caso de coincidir en el mismo paso ambos dominios).

### **Artículo 5.16.2.- Red General**

Se establecen tres sistemas dentro de este nivel.

#### **Artículo 5.16.2.1.- Red general de zonas verdes y espacios libres.**

Pertencen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Regulatoras con las letras RGEL.

Se les aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 7.8.5. del PGOUM1997 para las zonas verdes de nivel singular. Se admite el uso de aparcamiento, estaciones ferroviarias e intercambiadores de transporte público.

Los árboles o plantaciones que sean dañados o eliminados en las futuras actuaciones serán reemplazados dentro de la misma parcela o la contigua.

Dentro de estas zonas se permitirá la realización de nuevas canalizaciones y/o instalaciones enterradas, además de instalaciones eléctricas en aéreo por zona de pasillo eléctrico (contemplado en PEISEM y PGOUM 1997, entre AVE y M-50), así como las medidas necesarias para el soterramiento y mejora de las instalaciones ya existentes (cámaras de empalme eléctricas, estanque de tormentas para saneamiento, depósitos de agua, etc.).

#### **Artículo 5.16.2.2. Red general de equipamientos sociales y servicios.**

Pertencen a éstos los señalados en el plano de Ordenanzas Regulatoras con las letras RGE.

Se contemplan todas las clases de uso Dotacional de Servicios Colectivos definidas el PGOUM1997 de Madrid, Artículo 7.7.1, exceptuando la clase Zonas Verdes, definida y regulada en su propia red general (RGEL). Igualmente, cada clase se regulará con las condiciones particulares definidas en el PGOUM1997 para cada uso pormenorizado.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela para todas las clases se establece en 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la parcela RGE-22 se admitirá como uso alternativo los servicios aeroportuarios.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup>. Los servicios aeroportuarios podrán desarrollarse en las parcelas RGI-26 y RGE-22.

#### **Artículo 5.16.2.3. Red general de infraestructuras.**

Pertencen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Regulatoras con las letras RGI.

Corresponden a esta red los viarios que trascienden del sector y lo conectan con los sectores



límites y por los cuales discurren los servicios urbanos de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado, etc. que serán desarrollados en el proyecto de urbanización.

Se le aplicarán las condiciones establecidas para el viario en el PGOUM1997.

En la parcela RGI-26 podrán desarrollarse servicios aeroportuarios. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup>. *Los servicios aeroportuarios podrán desarrollarse en las parcelas RGI-26 y RGE-22.*

### **Artículo 5.16.3.- Red Local**

Se establecen tres sistemas dentro de este nivel.

#### **Artículo 5.16.3.1.- Red Local de espacios libres públicos arbolados.**

Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Regulatoras con las letras RLEL.

Se les aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 7.8.4. y 7.8.5. del PGOUM1997 para zonas verdes de nivel básico y singular, si bien en ambos casos, se reduce a dos (2) hectáreas el permiso para disponer como uso compatible asociado instalaciones deportivas y de equipamiento con edificación en las categorías y condiciones descritas en los artículos citados.

Dentro de estas zonas se permitirá la realización de nuevas canalizaciones y/o instalaciones enterradas, así como las medidas necesarias para el soterramiento y mejora de las instalaciones ya existentes.

#### **CONDICIONES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD**

El Ayuntamiento podrá autorizar accesos rodados a las edificaciones a través de las zonas verdes, si se considerasen necesarios por motivo de funcionalidad o seguridad. Su ejecución correrá a cargo del agente edificador, previa aprobación municipal de un proyecto técnico de obras de urbanización. En todo caso, cuando las áreas de movimiento de la edificación residencial tengan alguno de sus límites en coincidencia con alineación a zonas verdes, el Proyecto de Urbanización del Sector contemplará la ejecución de una calzada de servicio, de uso restringido, que contará con las dimensiones y forme adecuados para la maniobrabilidad de vehículos de extinción de incendios.

#### **Artículo 5.16.3.2.- Red Local de servicios (viario interior).**

Pertenecen a éstas las señaladas en el plano de Ordenanzas Regulatoras con las siglas: RLS.

Corresponden a esta red los viarios locales cuya función primordial es conectar los usos situados en sus márgenes con el viario principal y por los cuales discurren servicios urbanos de suministro de agua, alcantarillado, etc. que serán desarrollados en el proyecto de urbanización.

Las aceras limítrofes al corredor medioambiental tendrán un ancho mínimo de 5 metros y estarán pavimentadas de tal forma que soporten el peso del paso de un vehículo de bomberos.



### **Artículo 5.16.3.3.- Red Local de equipamientos sociales y servicios.**

Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Regulatoras con las letras RLE.

Se contemplan todas las clases de uso Dotacional de Servicios Colectivos definidas el PGOUM, Artículo 7.7.1, exceptuando la clase Zonas Verdes, definida y regulada en su propia red local (RLEL). Igualmente, cada clase se regulará con las condiciones particulares definidas en el PGOUM1997 para cada uso pormenorizado.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela para todas las clases se establece en 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cada parcela de equipamiento social de la red local y general se deberá implantar un uso cuyos requerimientos de sensibilidad acústica sea menor o igual a la que se determina en el Planeamiento para cada parcela.

### **Artículo 5.17.- Ordenanza Complementaria. Medidas de corrección acústica en el proyecto de urbanización.**

(1) El proyecto de Urbanización del Sector deberá incorporar, entre las obras a realizar en el ámbito del sector, el conjunto de medidas concretas de corrección de impacto sonoro necesarias para mantener los niveles de inmisión de ruido dentro de los niveles establecidos en la vigente normativa.

(2) Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se elaborará un nuevo Estudio de Impacto Acústico o, en su caso, una campaña de mediciones de impacto sonoro sobre el terreno, de los cuales se derivarán las medidas correctoras concretas que, preceptivamente, deberán ser recogidas en dicho P.U. (combinando, en su caso, diques de tierra y pantallas prefabricadas), siendo ejecutadas de forma simultánea con el mismo.

(3) El estudio de impacto acústico, mencionado en el párrafo anterior, será informado por los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia.

### **Artículo 5.18.- Condiciones Ambientales Adicionales**

#### **Artículo 5.18.1.-Residuos**

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se preverá la implantación en los suelos dotacionales de cesión de los terrenos idóneos y las medidas adecuadas para la implantación de un centro de recogida de residuos no peligrosos .

#### **Artículo 5.18.2.-Contaminación Electromagnética**

Los ámbitos que desarrollen alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiar, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los



usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

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

### **Artículo 5.18.3.-Zonas Verdes**

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter y, en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

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

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

### **Artículo 5.18.4. Calidad de los suelos**

1. Los focos potenciales de contaminación identificados en el ISA son los siguientes:

- Vertederos de residuos localizados, en especial al noreste del ámbito, en las inmediaciones del enlace de la M-45 con la R-3 y en los márgenes de la M-823,
- Gasolineras ubicadas en ambos márgenes de la M-823, una de las cuales posee una amplia zona de aparcamiento de turismos y camiones.
- Extracción de yeso al sureste
- Un desguace de vehículos en el límite noreste del ámbito.
- Instalaciones industriales entre la M-823 y la M-45.



- Infraviviendas demolidas.

2. Dado que se trata de emplazamientos concretos, sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá procederse a la realización de una investigación detallada de la calidad del suelo.
3. A tales efectos, se establece como deber de las fases de ejecución de planeamiento la presentación, en el plazo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 y ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de las investigaciones detalladas de la calidad del suelo.
4. Para el resto de los focos potenciales de contaminación identificados en el referido estudio histórico y, de igual modo, de forma previa a la Aprobación del Proyecto de Urbanización, se procederá a la realización de la Fase II, estudio de caracterización analítica del suelo, que determine si existe afección a la calidad de los suelos en las zonas indicadas, debiendo presentarse los resultados obtenidos en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid para su informe.

#### **Artículo 5.18.5. Contaminación acústica**

La aplicación conjunta de las actuaciones que se describen a continuación, junto con el cumplimiento de los valores de aislamiento mínimo de fachadas que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido (DB-HR) en función del nivel  $L_d$  exterior, se destinan a la consecución de los objetivos de calidad acústica exterior e interior que determina el Real Decreto 1367/2007.

##### Medidas sobre la regulación de los usos y la zonificación acústica

MC.Z1- En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 dBA Noche. A la vista de esta restricción dichas manzanas se clasificarán como de tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los esperados usos colindantes de mayor sensibilidad.

MC.Z2 - Las parcelas destinadas a uso de Industria Tradicional IT-7, IT-8 e IT-12 quedan divididas en dos áreas acústicas, pasando a estar reguladas en su mitad occidental como tipo b (uso industrial) y su mitad oriental tipo d, para asegurar así la compatibilidad acústica con las parcelas de vivienda pública colindantes.

Así, las actividades que se desarrollen sobre las áreas de estas parcelas más próximas a viviendas y equipamientos deberán limitar sus emisiones sonoras a 65 dBA Día-Tarde y 60 dBA Noche. Al ser áreas acústicas tipo d, no se otorgarán en ellas licencias a actividades que no justifiquen la no superación de estos niveles.

MP.Z2- Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que garantice y justifique el



cumplimiento de los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

#### Medidas sobre las fuentes de ruido

- MP.F1- Limitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.
- MP.F2- Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado efectivo del tráfico que aseguren esta velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos (bandas sonoras). En especial se recomiendan medidas como cambios de alineación, estrechamientos, mesetas, pasos elevados de peatones, badenes suaves, etc.
- MC.F1- Dotar a los tramos viarios identificados en el estudio acústico específico del ámbito como A1, A2, A3, A4, B3, B4, B5, C3, C3 y C4 (incluyendo las glorietas) y que quedan indicadas en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en dicho estudio, con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3 dBA mínimo).

#### Medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras

- MC.R1- Los proyectos de edificación sobre las parcelas residenciales que se señalan en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en el estudio acústico específico del ámbito tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus fachadas próximas al viario principal adoptando los retranqueos necesarios en su alineación, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.
- Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.
- MP.R1- Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), que se delimitan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas incluido en el estudio acústico específico del ámbito, se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual, también de menor sensibilidad acústica.
- MP.R2- En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en el estudio acústico específico del ámbito se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoría de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e) esto deberá ser considerado por los futuros proyectos de ordenación detallada de manzana y edificación.

#### **Artículo 5.18.6. Hidrología e Hidrogeología**

Se obtendrá la autorización correspondiente a las obras en dominio público hidráulico del arroyo de los Ahijones, continuando con la tramitación del expediente 122.282/12. Para ello se



deberá elaborar un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de la actuación, y en concreto el de los Ahijones para la situación preoperacional y postoperacional, con el alcance siguiente:

Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de re-torno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

- En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el Organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.

Este ámbito urbanístico forma parte de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles por lo que se realizará un estudio de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación con el siguiente alcance:

- En relación al estudio hidrológico e hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles, los ámbitos urbanísticos que formen parte de dicha cuenca que supongan aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 años, realizarán de manera conjunta un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del arroyo de los Migueles hasta su desembocadura, incluyendo las obras de paso existentes y proyectadas, para la situación pre operacional y para la situación post operacional (es decir, cuando los sectores afectados alcancen el pleno desarrollo) incluyendo estimación de caudales a corto, medio y largo plazo, ya que en la actualidad el colector Vicálvaro I se encuentra en funcionamiento
- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y afectará a los siguientes ámbitos de actuación:
  - o APE 19.11 “La Dehesa”
  - o UZPp 02.04 “Desarrollo del Este – Los Berrocales.
  - o UZPp 02.03 “Desarrollo del Este – Los Ahijones”.
  - o UZPp 02.02 “Desarrollo del Este – Los Cerros”
  - o El Cañaveral
- El referido estudio contemplará, además, el vertido de los caudales procedentes del





tanque de tormentas. En caso de modificación del diseño del tanque de tormentas, deberá recalcularse los caudales en el arroyo de los Migueles, el encauzamiento y las obras de drenaje transversal.

- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que sea capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.
- En la situación preoperacional, y según estimaciones previas, el caudal circulante por el arroyo de Los Migueles correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años a su paso por la carretera M-50 asciende a 50 m<sup>3</sup>/s, lo que supondría que el encauzamiento tendría capacidad de desagüe suficiente, considerando incluso la acequia del Prado de los Migueles.
- Sin embargo, para la situación post operacional, y considerando el máximo vertido que puede producir el tanque de tormentas en ejecución, el caudal estimado previamente para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años nos puede ascender hasta los 84 m<sup>3</sup>/s, lo que supone que los tramos de encauzamiento existentes hasta la A-3, así como las obras de paso situadas bajo la Canada Real y la autovía A-3, no dispongan de capacidad de desagüe suficiente.
- Dicho estudio deberá incluir las soluciones constructivas adecuadas a cada etapa del desarrollo de los sectores implicados, considerando siempre que, según el criterio de este Organismo, dichas soluciones deberán ser capaces de desaguar los caudales circulantes para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, en situación postoperacional.

Con respecto al afluente del arroyo de los Migueles, denominado arroyo de la Maraños, así como para la cabecera del arroyo de Ahijones, se reitera que el criterio de este Organismo es el de respetar el drenaje natural de las aguas, lo que supone en este caso reconstruir el cauce a partir del terreno modificado para facilitar la evacuación de las escorrentías que se produzcan en el interior del ámbito de actuación del sector "UZP.02.04 Desarrollo del Este - Los Berrocales" y el sector "UZP.02.03 Desarrollo del Este - Los Ahijones" respectivamente

Se recomiendan las siguientes buenas prácticas para evitar posibles episodios de contaminación en las operaciones de obra y tránsito de maquinaria:

- Ubicar el parque de maquinaria y las instalaciones auxiliares a las obras en las zonas en las que el acuífero presente una menor vulnerabilidad frente a la contaminación. Se deberán adoptar, además, todas las medidas necesarias para minimizar una posible contaminación de las aguas subterráneas derivadas de las operaciones en estas zonas.
- Utilizar agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas en el desarrollo propuesto.
- Mantener las áreas verdes con elementos que minimicen el riesgo de contaminación de los acuíferos.
- Verificar la estanqueidad de las redes de saneamiento para evitar filtraciones de



elementos contaminantes.

#### **Artículo 5.18.7. Geología y geomorfología**

Con objeto de minimizar la afección sobre la geología y geomorfología del ámbito, durante la fase de obra, una vez definidas las ocupaciones de terreno precisas para la ejecución de los desarrollos propuestos, se recomienda su balizamiento, de forma que el movimiento quede ceñido a la superficie autorizada. Es conveniente no salir del perímetro delimitado, procediendo a un estricto control y vigilancia de la ocupación del suelo.

#### **Artículo 5.18.8.- Protección del patrimonio**

Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio se deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de este área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPH.
- Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el Art. 4.2.10. de las NNUU del PGOUM97. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto
- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en la carpeta específica del ámbito se indicará que se deberá estudiar la implantación, en las Áreas de Equipamiento de este ámbito o del UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales, de un Centro Común de Interpretación y Divulgación del Patrimonio Histórico que haya sido documentado e investigado en los procesos arqueológicos llevados a cabo.

#### **Artículo 5.18.9 Vigilancia Ambiental**

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

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