DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

V. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
UZPp.03.01. DESARROLLO DEL ESTE – VALDECARROS

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

del Pleno
madrid
Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

BD
Secretaría General del Pleno
Madrid
Fe Pública

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.1.1. Objeto.
Artículo 1.1.2. Ámbito
Artículo 1.1.3. Vigencia del Planeamiento
Artículo 1.1.4. Obligatoriedad
Artículo 1.1.5. Interpretación
Artículo 1.1.6. Modificación del Planeamiento
Artículo 1.1.7. Normativa de Medio Ambiente
Artículo 1.1.8. Clasificación del suelo.
Artículo 1.1.9. Calificación del suelo
Artículo 1.1.10. Sistema de actuación
Artículo 1.1.11. Instrumentos de desarrollo
Artículo 1.1.12. Edificabilidad y usos
Artículo 1.1.13 Cesiones para redes
Artículo 1.1.14. Distribución de edificabilidad
Artículo 1.1.15. Usos asociados y complementarios
Artículo 1.1.16. Residuos sólidos inertes
Artículo 1.1.17. Vías Pecuarias
Artículo 1.1.18. Medio Ambiente
Artículo 1.1.19. Servidumbres aeronáuticas
Artículo 1.1.20. Carreteras del Ministerio de Fomento
Artículo 1.1.22. Infraestructuras Ferroviarias
Artículo 1.1.23. Vigilancia Ambiental

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS
Artículo 2.1.1. Definición y Aplicación
Artículo 2.1.2. Ordenanzas de las Zonas
Artículo 2.1.3. De las condiciones reguladoras de los Estudios de Detalle
Artículo 2.1.4. Condiciones de las alineaciones vinculantes
Artículo 2.1.5. Edificio Singular

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC. RESIDENCIAL COLECTIVA.
Artículo 2.2.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.
Artículo 2.2.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 2.2.3. Clasificación en grados.
Artículo 2.2.4. Condiciones de la parcelación.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría del Ayuntamiento Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 2.2.5. Posición de la edificación.
Artículo 2.2.6. Ocupación.
Artículo 2.2.7. Edificabilidad.
Artículo 2.2.8. Usos y Número de Viviendas.
Artículo 2.2.9. Altura de la edificación.
Artículo 2.2.10. Cota de origen y referencia.
Artículo 2.2.11. Altura de los pisos.
Artículo 2.2.12. Espacio libre interior.
Artículo 2.2.13. Salientes y vuelos.
Artículo 2.2.14. Condiciones de estética.
Artículo 2.2.15. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.
Artículo 2.2.16 Usos compatibles.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T. EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO.
Artículo 2.3.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.
Artículo 2.3.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 2.3.3. Condiciones de la Parcelación.
Artículo 2.3.4. Separación a los linderos.
Artículo 2.3.5. Posición respecto a la alineación oficial.
Artículo 2.3.6. Condiciones de posición y ocupación de la parcela por la edificación.
Artículo 2.3.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 2.3.8. Altura de la edificación.
Artículo 2.3.9. Altura de piso.
Artículo 2.3.10. Condiciones estéticas.
Artículo 2.3.11. Plazas de Aparcamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.
Artículo 2.3.12. Usos compatibles.

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
Artículo 2.4.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.
Artículo 2.4.2.Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 2.4.3. Condiciones de parcelación.
Artículo 2.4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.
Artículo 2.4.5. Separación a linderos.
Artículo 2.4.6. Separación entre edificios.

BD
Secretaría General del Pleno
madrid
Fe Pública

Artículo 2.4.7. Condiciones de Edificabilidad.
Artículo 2.4.8. Altura de la edificación.
Artículo 2.4.9. Altura de pisos.
Artículo 2.4.10. Condiciones higiénicas.
Artículo 2.4.11. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.
Artículo 2.4.12. Salientes y vuelos.
Artículo 2.4.13. Aguas Residuales.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.
Artículo 2.4.14. Usos compatibles.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.
Artículo 2.5.1. Ámbito y características.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.
Artículo 2.5.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 2.5.3. Parcela mínima.
Artículo 2.5.4. Posición de la edificación.
Artículo 2.5.5. Condiciones de ocupación.
Artículo 2.5.6. Altura de la edificación.
Artículo 2.5.7. Condiciones de edificabilidad.
Artículo 2.5.8. Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.
Artículo 2.6.1. Ámbito y características

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.
Artículo 2.6.2. Obras admisibles.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.
Artículo 2.6.3. Generales
Artículo 2.6.4. Coeficiente de Edificabilidad
Artículo 2.6.5. Dotación de aparcamientos

ANEXO. TABLA DE PARCELAS

Del Pleno
Fe Pública
COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1. Objeto.

Es objeto de estas Normas Urbanísticas Particularizadas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación en el ámbito del UZPp.03.01, denominado "Desarrollo del Este-Valdecarros", no contemplados para el mismo dentro de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 1.1.2. Ámbito

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación en los terrenos afectados por el ámbito del UZPp 3.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Estas Normas Urbanísticas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia urbanística y en el ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 1.1.3. Vigencia del Planeamiento

1 Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Planeamiento.

2 La vigencia del Planeamiento será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones que se puedan dar del mismo.

Artículo 1.1.4. Obligatoriedad

La entrada en vigor de este Planeamiento le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo, como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1.1.5. Interpretación

La interpretación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas se hará basándose en su lectura, en el contexto general de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid al que se sujetan la urbanización, las edificaciones y los usos previstos, así como las modificaciones e interpretaciones que se aprueben en lo sucesivo para la aclaración de la normativa del Plan General.

Si se dieran contradicciones entre estas Normas Urbanísticas y otros documentos del Planeamiento se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria del Planeamiento, como documento básico, y si no pueden resolverse estas contradicciones se otorgará primacía a la documentación escrita sobre la documentación gráfica, en caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que de la lectura del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o de indeterminación prevalecerán aquellas condiciones que resulten de producir un menor impacto ambiental y paisajístico, una menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y un mayor beneficio social y/o colectivo.

Artículo 1.1.6. Modificación del Planeamiento

No se considerarán modificaciones del Planeamiento los ajustes puntuales y de escasa entidad que se puedan producir con motivo de las obras de urbanización.

Todas las modificaciones del Planeamiento que se aprueben con posterioridad a la aprobación de este Planeamiento quedarán añadidas al contenido del mismo para su aplicación.

BD

Certificado del Pleno
madrid
Fe Pública

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Conforme a lo establecido en el segundo inciso del artículo 67.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y una vez publicada la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 en la cual ha quedado incluida la Ordenación Pormenorizada de este sector, dicha ordenación pormenorizada establecida por el Planeamiento General podrá modificarse para su mejora mediante Planes Parciales de reforma interior y Planes Especiales sujetos al procedimiento de aprobación que regulan los artículos 57 y 59 de la propia Ley, así como, en su caso, a través de modificaciones puntuales de planeamiento que no supongan modificaciones sustanciales según lo previsto en la letra f) de dicho artículo 57 en concordancia con el artículo 56 Bis y el Decreto 92/2008 de 10 de julio, dictado en su desarrollo.

Una vez publicada la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, el Ayuntamiento de Madrid conforme a lo establecido en el primer inciso del artículo 67.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid podrá iniciar –de oficio o a petición de cualquier interesado- una modificación puntual del planeamiento general, la cual podrá tramitarse por el procedimiento abreviado establecido para las modificaciones puntuales no sustanciales si cumple los requisitos señalados en los artículos 1.1 y 1.2 del Decreto 92/2008 de 10 de julio, dictado en desarrollo reglamentario del artículo 56 Bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sometiéndose en cualquier caso a la aprobación definitiva por parte del órgano competente sin necesidad de esperar al transcurso de ningún plazo mínimo.

Artículo 1.1.7. Normativa de Medio Ambiente

Se someterán los usos y actividades que lo precisen, a los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o disposición que en el futuro pueda sustituirla.

Se cumplirán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales vigentes sobre las siguientes materias:

- Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.
- Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos.
- Publicidad Exterior.
- Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- Evaluación Ambiental de Actividades.
- Protección del Medio Ambiente Urbano.
- Transporte y Vertido de Tierras y Escombros.

Artículo 1.1.8. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo incluido en el presente Planeamiento es la de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.9. Calificación del suelo

La calificación del suelo contenido en el presente Planeamiento se concreta en los correspondientes planos de Ordenación y en las Tablas de Edificabilidad asignadas a cada una de las parcelas, siendo los usos básicos los siguientes:

- Residencial. **RC**
- Industrial. **I**
- Terciario. **T**
- Dotacional Privado. **DP**

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Del Pleno
Secretaría

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

- Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos. **RL(ES)**
- Red Local de Espacios Libres Públicos. **RL(EL)**
- Red Local Viaria. **RL(V)**
- Red General de Espacios Libres. **RG(EL)**
- Red General de Equipamientos Sociales y Servicios. **RG(ES)**
- Red General de Infraestructuras. **RG(I)**
- Red Supramunicipal de Infraestructuras. **RS(I)**
- Red Supramunicipal de Viviendas Públicas o de Integración Social. **RS(V)**
- Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido-Suelo No Urbanizable de Protección 5. **RS(NUP5)**
- Red Supramunicipal de Transporte Ferroviario **RS(TF)**

Artículo 1.1.10. Sistema de actuación

La ejecución del Planeamiento se efectuará mediante el sistema de ejecución de Compensación. El Sector, que abarca la totalidad del ámbito del UZPp.03.01, constituirá una única Unidad de Ejecución según la delimitación que incluye el Planeamiento, a desarrollar por el sistema de ejecución de Compensación.

Artículo 1.1.11. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente Planeamiento será precisa la aprobación del Proyecto de Urbanización, y la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación y los Proyectos de Edificación, así como los posibles Plan Especial y Estudio de Detalle.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno
Madrid
Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 1.1.12. Edificabilidad y usos

USO			*Superficie Edificable* PARCIAL	*Superficie Edificable* TOTAL
RESIDENCIAL				**4.752.317 m²**
	Colectiva	VL	2.138.543 m²	
		VPT	1.544.503 m²	
		VPO	1.069.271 m²	
INDUSTRIA TRADICIONAL				**729.670 m²**
PARQUE INDUSTRIAL				**969.750 m²**
TERCIARIO OFICINAS				**694.332 m²**
RESTO TERCIARIO				**461.088 m²**
	Terciario en Otros Usos		175.579 m²	
	Edificio Exclusivo		285.509 m²	
DOTACIONAL PRIVADO				**79.321 m²**
	Servicio Colectivo		71.404 m²	
	Servicio Público-Gasolinera		7.267 m²	
	Servicios Infraestructurales		650 m²	
TOTAL				**7.686.478 m²**

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno
Ayuntamiento de Madrid

BD

Artículo 1.1.13 Cesiones para redes

USO	*Superficie Suelo*	
	PARCIAL	*TOTAL*
RED LOCAL		**3.731.877 m²**
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.156.487 m²	
Espacios Libres –RL	1.249.267 m²	
Viario	1.326.123 m²	
RED GENERAL		**6.270.419 m²**
Equipamientos Sociales. Servicios.	2.330.141 m²	
Equipamientos Sociales y Servicios	2.330.141m²	
Espacios Libres -RG	2.341.509 m²	
Espacios Libres -RG	1.358.275m²	
Zona de Transición	983.234 m²	
Infraestructuras	1.589.769 m²	
Otros	241.409 m²	
Viario	1.357.360m²	
RED SUPRAMUNICIPAL		**2.330.921m²**
Infraestructuras Equipamientos Servicios	1.788.059m²	
Eje Sureste	747.548 m²	
M-45	955.552 m²	
Arteria Canal de Isabel II	41.843 m²	
Arroyo de la Gavia	26.314 m²	
Arroyo de Monteviejo	16.802 m²	
Transporte Ferroviario	30.404 m²	
Viviendas Públicas - Integración Social	512.458 m²	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 5		**270.523 m²**
Vía Pecuaria	270.523 m²	
TOTAL		**12.603.740m²**

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno
madrid
Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 1.1.14. Distribución de edificabilidad

Dentro del área de movimiento de cada manzana, la edificabilidad del uso cualificado principal podrá distribuirse directamente a través del proyecto de reparcelación o de parcelación, siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos veinte por ciento (20%) de la edificabilidad media implantada en dicha área de movimiento.
Para superar dichos porcentajes será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.
La distribución del uso cualificado secundario será libre.

Artículo 1.1.15. Usos asociados y complementarios

Cuando una parcela tenga asignados distintos usos cualificados, el régimen de usos asociados y complementarios se aplicará únicamente al uso cualificado que tenga atribuida mayor edificabilidad.

Artículo 1.1.16. Residuos sólidos inertes

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.6.2 de las Normas del Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM), los vertederos de residuos sólidos inertes existentes que no se eliminan tendrán como único tratamiento admisible el de su estabilización y posterior sellado con cobertura vegetal.

Artículo 1.1.17. Vías Pecuarias

1. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a los regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las Vías Pecuarias se calificarán como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía pecuaria" por las características propias de esta Red, y por estar presente en todo el ámbito municipal.
2. Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
3. Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
   En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.
4. El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
5. Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado de la presente Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

UNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

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 las continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

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.

c) 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.

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.

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

7. 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.

8. 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.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General Técnica
madrid
Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

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

- En el caso de las vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, 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.

9. 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.
10. Al este de la futura Colada de la Torrecilla está previsto construir un viario rodado que accede al cementerio metropolitano. La Colada atraviesa el AVE por un paso superior y la M-50 por un paso inferior situados aproximadamente 350 metros al oeste de la zona de cruce de estas infraestructuras con la Colada. Para acceder a estos pasos se debe cruzar el viario rodado de acceso al cementerio por lo que en este viario se deben construir los pasos a distinto nivel con un galibo de al menos 5 metros y anchura mínima de 8 metros. Los pasos se situarán en los caminos al norte del AVE y al sur de la M-50.
11. Colada del Congosto: La Colada en Valdecarros alcanza correctamente la zona donde se autorizó el cruce con la M-50. Al norte de este cruce y con continuidad mediante un camino con el mismo existe otro paso inferior construido bajo el AVE, por lo que se garantiza la continuidad de la Colada bajo estas dos infraestructuras.
12. Colada de Valdeculebra: la Colada en Valdecarros alcanza perfectamente la zona donde se autorizó el cruce con la M-50 (paso superior). Al norte de este cruce y con continuidad mediante un camino con el mismo existe un paso inferior construido bajo el AVE, por lo que se garantiza la continuidad de la Colada bajo estas dos infraestructuras.
13. Colada del Santísimo: El paso inferior bajo el eje sureste ya construido no se encuentra exactamente en la posición autorizada al Ministerio de Fomento. Sin embargo Valdecarros ha situado la futura Colada que enlaza correctamente con los extremos del paso inferior.
14. Se establecen las siguientes condiciones particulares:

Se instalarán señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría del Pleno
Ayuntamiento de Madrid
Es Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

- Se instalarán hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o traviesas de ferrocarril) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.
- El camino central se ejecutará en zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Los árboles tendrán, al menos, 1,5 metros de altura y se mantendrán mediante riegos mensuales de abril a septiembre, al menos, los dos primeros años desde su plantación.
- La explanación evitará en lo posible producir desniveles pronunciados. No se colocarán obstáculos que dificulten el tránsito de personas y ganado.
- Se colocarán bancos cada 200 metros para facilitar el descanso de los usuarios de las vías pecuarias.
- En las zonas de cruce al mismo nivel de las vías pecuarias con viarios rodados se instalarán:
  - Señal de paso de ganado.
  - Señales verticales de límite de velocidad a 20 kilómetros por hora.
  - Paso de cebra.
  - Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado de tonos terrosos, etcétera).

Artículo 1.1.18. Medio Ambiente

1. Red de agua reciclada

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la ejecución de toda la infraestructura hidráulica de agua regenerada contenida en el ámbito y que se divide en:

- Red de Distribución Primaria.
- Depósitos de Regulación y Estaciones de Bombeo.
- Depósitos-dársena de carga de cisterna para baldeo de viales.
- Red de riego de zonas verdes.
- Estaciones de control.

Esta infraestructura deberá ajustarse a lo contenido en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y procederá su aprobación por los servicios técnicos de la Dirección General del Agua del Ayuntamiento de Madrid, de forma previa o simultánea a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

2. Alcantarillado

En el Proyecto de Urbanización deberán adoptarse las medidas necesarias para incluir los estanques de tormentas, previstos en el Planeamiento, en el Sistema de Telecontrol de la Red de Saneamiento de las Márgenes del Rio Manzanares.

3. 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 Ld 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 delimitación de áreas acústicas:

COMUNIDAD DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
BD
Secretaría General del Pleno madrid Pz Pública

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

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 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.

MP.Z1- 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 señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas 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 distrital y local colector . Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado de efectivo 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.

- Medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras:

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, 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.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

MP.R2: En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria 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.

Acústica AOE 00.11

MP.Z- Las áreas de zona verde y dotaciones que se planteen en el ámbito del AOE.00.11 se ordenarán atendiendo a la proximidad de las fuentes sonoras y los niveles de ruido previstos, destinándose a usos finales cuyos objetivos de calidad resulten acústicamente compatibles con los mismos.

Plano
Fe Pública

Aquellas zonas verdes donde se superen los objetivos de calidad de tipo a tendrán un carácter de transición, diseñándose para usos no estanciales.

BD

La ordenación pormenorizada de las dotaciones deberá tener en cuenta el ruido ambiental tanto en nivel como en características (en especial el ruido pulsante procedente del paso de trenes de alta velocidad), siendo recomendable tomar como base los mapas de ruido del presente estudio.

4. Medio Natural

Los usos que se desarrollen en los Sistemas Generales exteriores adscritos al sector que se extienden al sur la línea de Alta Velocidad Madrid – Barcelona, garantizarán que el hábitat 1520* Vegetación gipsófila ibérica (*Gypsophiletalia*) se mantengan en un estado favorable. Los hábitats referidos anteriormente, se encuentran cartografiados en el capítulo 13.9. "Protección del Medio Natural" del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh) , tienen un régimen urbanístico específico, al albergar Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, configurando teselas en el territorio superpuestas a la calificación de zona verde, con requerimientos especiales en cuanto a usos permitidos y acondicionamiento que eviten su deterioro o contaminación. Tienen carácter vinculante las siguientes determinaciones:

a. Cualquier actuación en estos suelos estará supeditada a la protección y restauración de las especies autóctonas silvestres, prohibiéndose la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas cuando estas sean susceptibles de competir con las autóctonas y alterar la pureza genética o los equilibrios ecológicos.
b. Solo se permitirán labores de plantación de especies de matorral que componen los hábitats naturales y contribuyan a su mantenimiento o restauración según la caracterización realizada en el Informe de Hábitats de Interés Comunitario recogido en el ISA.
c. Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.
d. No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.
e. Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.
f. Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.
g. La configuración de las calles o vías limítrofes con zonas verdes que incluyen hábitats (ZVh) deben adoptar una rasante que permita la mejor integración posible de la topografía natural de estos suelos preservados facilitando una transición adecuada, para ello:
   - La rasante de las calles colindantes con suelos regulados como ZVh deberá establecerse de manera que permita la mayor continuidad posible del conjunto de la zona verde con la cota natural de los hábitats que éstas contienen.
   - Para favorecer esa armonización de las rasantes de la red viaria con la cota de los hábitats, las superficies de transición que puedan resultar desde el límite de la ZVh o de la vía publica a la cota del hábitat no incluirán taludes con pendientes superiores al 10%, ni escalonamientos superiores a 1,5 metros de altura, absorbiendo gradualmente los desniveles y garantizando la accesibilidad desde la vía pública al hábitat mediante itinerarios accesibles. Sólo en casos puntuales se admitirán soluciones que superen estos valores.

COMUNIDAD DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno madrid Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

5. Contaminación Odorífera

a) La validación de las distintas etapas previstas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada está supeditada a la realización de la planificación de las medidas que pudieran resolver los problemas detectados.

b) A tal fin, el Ayuntamiento de Madrid, en colaboración con la Junta de Compensación del sector, establecerá, con carácter previo a la firma del Convenio de Gestión, el Plan de Etapas que dé como resultado, para el ámbito urbanístico, la identificación del grado de compatibilidad de los usos del suelo previstos en la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento deberá garantizar que la implantación e implementación de las medidas correctoras en las fuentes que pudieran resolver los conflictos detectados, se realizará por los gestores de las instalaciones causantes de los olores.

6. Calidad del suelo y gestión de residuos

a) Los focos potenciales de contaminación identificados en el ISA son los siguientes:
-Vertederos históricos número 129, 130, 131, 73 y 66 (Los Barranquillos, Canteras del Olivar, Los Pilones y La Grapa) del Inventario de Residuos Inertes, realizado por el Instituto Geológico y Minero de España-IGME- en su denominación actual).
- Otros vertederos: escombreras El Erizo – Monteviejo.
- Cantera-centro de transformación de yeso en la zona central del ámbito.
- Depósito de vehículos municipal.
- Infraviviendas: las Barranquillas.

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.

c) 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.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

d) 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.

7. Protección de cauces y acuíferos

Con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización y, en su caso, como condicionante de la ordenación, se elaborará un estudio hidrológico-hidráulico que incluirá para la situación preoperacional y postoperacional los aspectos siguientes:

- En relación con los cauces públicos presentes en este ámbito de desarrollo, en concreto, los arroyos de Las Barranquillas, de la Araña y del Monte Viejo, el criterio de este Organismo es el de respetar el drenaje natural de las aguas, y por tanto se deberá diseñar un planeamiento en armonía con aquellos y por consiguiente integrados en el mismo. En este sentido, cabe reseñar que se debe considerar la función de drenaje de los cauces

Fe Pública

BD

y sobre todo en la situación postoperacional, dada la extensión del ámbito y la existencia de importantes infraestructuras situadas al sur oeste del ámbito, coincidiendo con el lugar por donde drena la escorrentía natural de la zona.

- Así mismo, se deberá tener en cuenta que, en la situación post operacional, se incrementa de forma significativa la superficie impermeable en los terrenos del ámbito y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial para episodios de lluvia con periodo de retorno mayor al considerado en el dimensionamiento de la red de saneamiento.
- No obstante lo anterior, en referencia al arroyo de la Gavia, y tal y como se señala en el apartado relativo al UZP.01.04 Vallecas - "La Atalayuela", se reitera que para la ejecución de las obras de acondicionamiento del arroyo de la Gavia se deberá solicitar la autorización de obras en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces, según lo establecido en la legislación vigente en materia de aguas.
- Todo acondicionamiento o alternativa de ejecución de encauzamiento diferente a la contenida en el estudio que obra en poder del Organismo de cuenca, requerirá la pertinente justificación mediante la presentación del correspondiente estudio hidrológico-hidráulico, que contemple el análisis de toda la cuenca receptora del arroyo de la Gavia hasta su desembocadura en el río Manzanares.

De acuerdo con lo indicado por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe complementario sobre la aprobación inicial de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997:

- Los sectores "UZP.01.04 Vallecas-La Atalayuela" y UZP.03.01 Desarrollo del Este-Valdecarros" lindan con el arroyo de la Gavia, lo que supone que dichos desarrollos produzcan afecciones al cauce, que deberán darse solución mediante la ejecución de una serie de actuaciones de acondicionamiento o encauzamiento en el citado arroyo.
- El Ayuntamiento de Madrid, en su papel de coordinador de los sectores situados en las proximidades del arroyo de la Gavia, será el encargado de redactar el estudio hidrológico-hidráulico requerido en el informe, el cuál deberá tener la aprobación de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8. Uso y defensa de las carreteras.

Se deberán respetar las zonas de dominio público de las carreteras, donde no podrá realizase ninguna obra más que las de acceso de la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo competente.

Se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera donde no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo de l nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otra medio de publicidad.

La ejecución de pequeñas obras e instalaciones provisionales dentro de la zona de protección estará sujeta a autorización expresa de la Consejería correspondiente

Queda prohibido el vertido de residuos sólidos y escombros en las zonas de dominio público y protección de las carreteras.

9. Conservación del Patrimonio.

Dada la proximidad del desarrollo a la zona de la ribera del Manzanares y siendo éste un espacio de interés arqueológico y paleontológico, deberá realizarse una prospección previa a los

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Patrimonio Histórico madrid Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

movimientos de tierra. En el caso de que los estudios arqueológicos pongan de manifiesto la existencia de Bienes del Patrimonio Histórico que la Dirección General de Patrimonio Histórico estime merecedores de su preservación, se deberá proceder a la Modificación del de la Ordenación Pormenorizada y del Proyecto de Urbanización.

Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización el responsable de la gestión del instrumento de planeamiento del UZPp 03.01 "Desarrollo del Este – Valdecarros" deberá realizar el control arqueológico y paleontológico correspondiente.

10. Protección de la fauna.

En la fase de construcción y con objeto de minimizar la afección que las actuaciones puedan generar sobre la avifauna de zonas de interés próximas, el calendario de trabajo deberá planificar las actividades generadoras de elevado ruido compaginándolas con las épocas de mínima vulnerabilidad de las aves en las zonas próximas.

11. Gestión de agua.

Se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid y sus anexos, en especial las medidas recogidas en el capítulo I del Título II sobre urbanístico y nuevos desarrollos urbanos.

12. Elementos de interés geológico

En relación con la Cantera Cañada si durante la ejecución de las obras del mencionado vial se considerase conveniente por el Instituto Geológico y Minero su ajuste, el vial se podría trasladar más al Sur modificando los instrumentos urbanísticos correspondientes, con la obligación de solicitar informe al Instituto Geológico y Minero de España.

En cuanto al área de protección de los cantiles yesíferos del Manzanares, se preservan a través de incorporación de normativa específica finalista en la ficha en la ficha de la nueva Área de Ordenación Especial AOE 00.11 "Cantiles del Manzanares".

13. 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).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1.1.19. Servidumbres aeronáuticas

1. La mayor parte del ámbito del Planeamiento se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y parte del ámbito está a su vez incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid- Cuatro Vientos. En los planos que se adjuntan al Planeamiento, se representan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas. Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido

Secretaría Pública

plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc. .), así como el gálibo de los vehículos, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º (en su vigente redacción otorgada por el art. 1 del Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre) y 9º del Decreto 584/72, sobre servidumbres aeronáuticas modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

2. 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
3. Por otra parte y dadas las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuerto de Cuatro Vientos, será necesaria autorización de dicho Departamento en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere.
4. Será necesaria la obtención de permiso del Ministerio de Defensa para la realización de construcciones o actuaciones en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe.
5. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o modificación, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial.
6. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.
7. 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.
8. En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar la existencia de dichas servidumbres.
9. Las servidumbres aeronáuticas se reflejan en los planos OP.06.01-03 Afecciones y servidumbres aeronáuticas e I.14 Afecciones y servidumbres aeronáuticas.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1.1.20. Carreteras del Ministerio de Fomento

1. La ejecución de la vía perimetral del sector y sus conexiones con la vía de servicios de la A-3 requerirán autorización previa de la Dirección General de Carreteras, para lo cual se deberá aportar con la documentación correspondiente un proyecto de construcción, donde se incluirá un estudio de tráfico sobre la repercusión en el nivel de servicio de los viarios estatales.
2. Cualquier otra actuación que afecte al dominio público o a la explotación de viarios estatales también exigirá autorización previa.

Secretaría General del Pleno
Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

3. Para estas nuevas construcciones se deberán realizar estudios para determinar los niveles sonoros esperables y será obligatorio disponer las medidas de protección acústicas imprescindibles, que garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación española, sino por la normativa europea (Directiva 200/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. En dicha ley especifica la zona de servidumbre acústica de la carretera existente con sus restricciones correspondientes.

Cualquier modificación o actuación relativa al viario estatal o sus accesos deberá ser previamente autorizada por la DG de Carreteras.

Para el otorgamiento de licencias a las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del estado existentes o previstas, será necesario contar con el correspondiente estudio acústico que determine que los niveles sonoros son adecuados.

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 planos OP.05.1-3 Afecciones y servidumbres indican las zonas de protección del viario estatal y líneas límite de edificación que están afectadas por carreteras estatales, que tienen las distintas limitaciones a los usos según la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, y sus modificaciones.

Artículo 1.1.21. Infraestructuras Ferroviarias

Respecto de las infraestructuras ferroviarias se deberá tener en cuenta el régimen de limitaciones establecido a la propiedad establecida en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

En las zonas de Dominio Público y de Protección de la Infraestructura ferroviaria, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de ADIF.

Para las nuevas construcciones se deberán realizar estudios para determinar los niveles sonoros esperables y será obligatorio disponer las medidas de protección acústicas imprescindibles, que garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación española, sino por la normativa europea.

Se han calificado los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias como sistema general ferroviario o equivalente, con sus condiciones particulares, reflejadas en el capítulo 2.5.

Régimen de las 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.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

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.
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.
Los planos OP.05-1-3 Afecciones y servidumbres reflejan las servidumbres ferroviarias.

Artículo 1.1.23. Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el articulo 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 contaminación odorífera
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 2.1.1. Definición y Aplicación

1. Las condiciones particulares de cada una de las Zonas regulan y detallan el régimen urbanístico al que han de someterse las edificaciones y las actividades, en cada uno de los ámbitos señalados dentro del Planeamiento.
2. En lo que no quede establecido por estas condiciones particulares, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas (NN.UU.), Títulos 6 y 7, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y todas aquellas modificaciones e interpretaciones que le sean de aplicación y hayan sido aprobadas con anterioridad o posterioridad a la aprobación de este Planeamiento.
3. En todo caso, se deberá dar cumplimiento a toda la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación, en cada uno de los casos.

Artículo 2.1.2. Ordenanzas de las Zonas

1. Las Zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid:
   Áreas de la Red Local y General de Servicios Urbanos e Infraestructuras: grafiadas con las letras RL(ES) o RG(I) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capítulo 13 del Titulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación

Secretaría del Pleno
Se Publica
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Urbana de Madrid de 1.997, y en particular por los artículos 7.13.4. y 7.13.5 de las citadas Normas Urbanísticas.

Áreas de la Red Local y General destinadas a Espacios Libres: grafiadas con las letras RL(EL) o RG(EL) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capitulo 8 del Titulo 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997. En la parcela B.16.d calificada RL(EL), se autoriza el uso de garaje de carácter público en situación enteramente subterránea, que tendrá la cara superior del forjado de techo a ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

Áreas de la Red Viaria Local y General: grafiadas con las letras RL(V) y RG(I) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capítulo 14 del Titulo 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Áreas de la Red Supramunicipal de Transporte Ferroviario, grafiadas con las letras RS(TF) en el plano de calificación del Planeamiento, y reguladas por el Capítulo 7.15 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2. El presente documento recoge las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás Zonas que se definen seguidamente:

Zona RC: *Uso residencial de vivienda colectiva.*
Zona T: *Usos terciarios.*
Zona I: *Uso industrial.*
Zona D: *Uso dotacional.*

3. Las parcelas destinadas a centros de transformación o de reflexión podrán variar su situación respecto de la indicada en este Planeamiento según establezca el Proyecto de Urbanización correspondiente, sin que esta alteración suponga la modificación del Planeamiento. Este cambio de posición no afectará a la calificación de suelo y se hará con idéntica superficie mediante operación jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.1.3. De las condiciones reguladoras de los Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle para cualquier uso deberá respetar las condiciones de las alineaciones vinculantes para aquellas parcelas en donde se fije por el Plano de Alineaciones del Planeamiento dicha alineación.

Artículo 2.1.4. Condiciones de las alineaciones vinculantes

Todas aquellas parcelas que se encuentren afectadas con la condición de **alineación vinculante** señalada en el Plano de Alineaciones del Planeamiento, estarán obligadas a consolidar la alineación oficial con la nueva edificación.

Para ello situarán su edificación sobre la alineación oficial de la parcela, al menos en el ochenta por ciento (80%) de la longitud de la alineación vinculante señalada para la parcela, y como mínimo en sus dos (2) primeras plantas sobre rasante, autorizándose por encima de las mismas entrantes, retranqueos, patios abiertos y discontinuidades en la edificación.

Aquellas parcelas afectadas por la alineación vinculante no podrán variar las condiciones anteriores por medio de Estudio de Detalle.

Secretaría Fe Pública

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 2.1.5. Edificio Singular

A través de un Plan Especial se podrá modificar la ordenación pormenorizada genéricamente asignada en el presente Planeamiento y en sus Normas Urbanísticas, cuando se haga sobre edificios singulares donde así se justifique. Dicho instrumento de desarrollo debe ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC. RESIDENCIAL COLECTIVA.

Artículo 2.2.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación del suelo, con el código RC.
2. La tipología edificatoria del área corresponde a manzana cerrada o entre medianerías, o en edificación aislada.
3. Su uso cualificado característico principal es el residencial en la categoría de viviendas colectivas, recogido en las Tablas de Edificabilidad del Planeamiento. Existe también el uso cualificado secundario denominado resto terciario (resto terciario en otros usos), situado en aquellas parcelas en donde así se señale en la Tabla de Edificabilidad, implantado en planta inferior a la baja, baja y primera, con la prohibición del uso recreativo en su categoría iii) para la primera planta.
4. Para todo lo no contemplado en estas condiciones particulares serán de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 5 grado 2º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.2.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.2.3. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados, que comprenden cada uno de ellos las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo de este Planeamiento con los códigos RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5.

Artículo 2.2.4. Condiciones de la parcelación.

1. A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones mínimas para las parcelas las siguientes:

a) *Grado RC-1*: No se admite ningún tipo de segregación o parcelación de las parcelas calificadas con este grado.

b) *Grados RC-2 y RC-4*: La superficie mínima de parcela será de seiscientos (600) metros cuadrados; no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación inferior a esta superficie.

Secretaría General del Pleno
Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual al lindero frontal; siendo el frente mínimo de la parcela igual o superior a diez (10) metros.

c) *Grado RC-3*: La superficie mínima de parcela será de novecientos (900) metros cuadrados; no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación inferior a esta superficie.
La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a quince metros (15); siendo el frente mínimo de la parcela igual o superior a diez metros (10).

d) *Grado RC-5*: La superficie mínima de parcela será de tres mil (3.000) metros cuadrados; no se admite ningún otro tipo de segregación o parcelación inferior a esta superficie.
La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros; siendo el frente mínimo de la parcela igual o superior a veinticinco (25) metros.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 2.2.5. Posición de la edificación.

1. Las nuevas edificaciones se ubicarán guardando las separaciones, medidas en proyección horizontal, a partir de sus fachadas, que se regulan en los apartados siguientes.
2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento señalado en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.
Para todos los grados la edificación deberá cumplir con las condiciones recogidas para la alineación vinculante en aquellos frentes de parcelas señalados así dentro del Plano de Alineaciones del Planeamiento.
3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de cornisa respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, sin perjuicio de tener que respetar prioritariamente las condiciones de las alineaciones vinculantes en las dos primeras plantas y las áreas de movimiento cuando estas se encuentren reflejadas en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.
4. Para los grados RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5: las edificaciones deberán situarse respecto a las parcelas colindantes en alguna de las siguientes maneras:

a) La edificación podrá separarse del lindero medianero de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de cornisa, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales de la parcela, para ello se deberá adosar a la medianería desde la alineación oficial en la totalidad de las plantas marcadas en el Plano de Alineaciones del Planeamiento, con un fondo obligatorio (se entiende por fondo obligatorio la anchura total del lienzo medianero medida al trazar una línea paralela a la alineación oficial dentro de la parcela y a la distancia marcada) de doce (12) metros para el grado RC-2; de treinta (30) metros en el grado RC-3; de catorce (14) metros en el grado RC-4; y de veinte (20) metros en el grado RC-5.
En todos estos casos de adosamiento se deberá mantener dicho fondo obligatorio al menos en un frente de alineación mínimo de tres (3) metros, medido desde el lienzo medianero para cada una de las parcelas adosadas. Los lienzos medianeros podrán tener

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DIRECCIÓN GRAL. DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

discontinuidades dentro de la distancia establecida como fondo obligatorio, que se correspondan con patios de parcela adosados a la medianera. Independientemente de las condiciones de separación anteriores, deberá cumplir con las dimensiones mínimas de patios de parcela cerrados establecidas en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid respecto de los linderos laterales y testeros.

c) La edificación podrá adosarse a las medianerías de forma diferente a la marcada en el punto anterior cuando exista un acuerdo registral de las propiedades, todo ello sin variar las condiciones señaladas para aquellas parcelas con alineación vinculante.

5. La separación entre los propios edificios dentro de una misma parcela se regulará por las condiciones de posición de la edificación del artículo 8.5.6.5 de las Normas Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 2.2.6. Ocupación.

En todos los grados la superficie máxima de ocupación será:

a) En plantas sobre rasante: el área de movimiento marcada en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

b) En plantas bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 2.2.7. Edificabilidad.

La edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en la Tabla de Edificabilidades del Planeamiento, quedando vinculadas a cada parcela las superficies destinadas a usos cualificados, independientemente de la compatibilidad de usos que se pueda dar por las condiciones del artículo correspondiente de la normativa particular de este Planeamiento.

Artículo 2.2.8. Usos y Número de Viviendas.

1. Los usos asignados a cada una de las parcelas son los reflejados en la Tabla de Edificabilidades de este Planeamiento, debiendo mantenerse los metros cuadrados de edificabilidad destinados a los usos cualificados, reflejados en dicha tabla para la parcela.

2. El número de viviendas que figura para las parcelas de uso residencial en la Tabla de Edificabilidades es estimativo.

Artículo 2.2.9. Altura de la edificación.

La edificación no superará el número de plantas señalado en el Plano de Alineaciones, ni la altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja en función de las alturas marcadas, con los siguientes valores:

Quince (15) plantas y cincuenta y tres (53) metros.
Catorce (14) plantas y cuarenta y nueve (49) metros.
Doce (12) plantas y cuarenta y dos (42) metros.
Diez (10) plantas y treinta y cinco (35) metros.
Ocho (8) plantas y veintiocho (28) metros.
Cinco (5) plantas y diecinueve (19) metros.

1. Sobre la última planta permitida, se podrá construir una planta ático y torreones en las condiciones que establece en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), con la excepción de que su altura de piso no será superior a trescientos diez (310) centímetros.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

2. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.2.10. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura, coincide con la cota de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 apartado 1.b) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 2.2.11. Altura de los pisos.

La altura mínima de pisos será para todos los grados:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas de piso sobre rasante.

Artículo 2.2.12. Espacio libre interior.

Quedan prohibidos los patios de parcela cerrados en el grado RC-5.

Artículo 2.2.13. Salientes y vuelos.

Los miradores, balcones y balconadas podrán rebasar la alineación oficial con los vuelos y medidas máximas contempladas en el artículo 6.6.19 apartados 1 y 3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, para las fachadas exteriores e interiores de la edificación, (a efectos del computo de la edificabilidad de los cuerpos volados recogido en el artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, se consideran fachadas exteriores tanto las fachadas recayentes sobre la vía pública, como aquellas que recaigan sobre los espacios libres privados que cumplan las condiciones marcadas para las viviendas exteriores según el artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del vigente).

Artículo 2.2.14. Condiciones de estética.

1. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del uso residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial tendrá continuidad con la de la acera o viario.
2. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
3. Cuando se disponga de una planta baja porticada, el cerramiento de dicho espacio se podrá realizar con un cerramiento de una altura máxima de dos metros (2) que no forme frentes opacos.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.2.15. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela privada por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el vigente artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid o disposición que en el futuro pueda sustituirla.

Fe Pública

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 2.2.16 Usos compatibles.

En todos los grados se autorizan los siguientes usos:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del artículo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) USO COMPLEMENTARIO

1) *Terciario*

- Oficinas en situación de planta baja, primera y segunda.
- Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

2) *Dotacional*

- En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

1) *Dotacional*

- En edificio exclusivo.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T. EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO.

Artículo 2.3.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **TO**, siendo su uso cualificado principal el terciario-oficinas; y como **RT**, con uso cualificado principal resto terciario. Estos usos cualificados disponen de cinco grados, que son los siguientes:

a) Grado 1.- Edificaciones con uso cualificado principal resto terciario y uso cualificado secundario el dotacional privado de servicios públicos, señalados en los planos de calificación como RT-1. Corresponde a la denominación de gran superficie comercial suburbana, en coexistencia con otros usos terciarios-oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos o de ambos en edificios diferenciados, que engloba además actividades propias de venta, ocio, hospedaje, grandes centros recreativos con espectáculos, salas de reuniones, centros de consumo de comidas y bebidas, unidos en uno o varios ámbitos, teniendo un carácter de baja altura y gran extensión.

b) Grado 2º.- Edificaciones con uso cualificado principal resto terciario y usos cualificados secundarios el terciario-oficinas y el dotacional privado de servicios públicos, señalados en los planos de calificación como RT-2. Corresponde a la denominación de gran superficie comercial de carácter urbano, en coexistencia con el uso terciario-oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre, que engloba además actividades relacionadas con suministro de mercancías al público mediante venta, zonas recreativas, complejos de esparcimiento, ocio, alojamiento y hospedaje, y otros servicios terciarios, corresponde a edificios de mediana altura, en donde las actividades se desarrollan en diferentes plantas, teniendo correspondencia con

Secretaría Madrid Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

los actuales centros o multicentros urbanos de uso terciario existentes en el centro de la ciudad.

c) Grado 3º.- Edificaciones con uso cualificado resto terciario, señaladas en los planos de calificación como RT-3. Destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías, esparcimiento y ocio al público, mediante ventas al por menor en el pequeño y mediano comercio urbano.

d) Grado 4º.- Edificaciones con uso cualificado principal el de terciario-oficinas y su uso cualificado secundario el resto terciario en cualquier situación según consta en la Tabla de edificabilidades, señalada en los planos de calificación como TO-1. Corresponde a edificación para uso terciario de gran altura.

e) Grado 5º.- Edificaciones con uso cualificado principal el de terciario-oficinas y uso cualificado secundario el resto terciario en situación de planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera, según consta en la Tabla de edificabilidades, señalada en los planos de calificación como TO-2.

2. Para todos los grados los edificios responderán a la tipología en edificación aislada, o entre medianerías, o en manzana cerrada.

3. Para todo lo no contemplado en estas condiciones particulares serán de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 5 grado 2º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.3.2. Obras admisibles.

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.3.3. Condiciones de la Parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las parcelas resultantes del Planeamiento, la división de la parcela original deberá cumplir los siguientes requisitos:

1º En los grados RT-1 y RT-2, la parcela deberá cumplir:

a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela dispondrá de una longitud mínima igual o superior a veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual al lindero frontal.

2º En el grado RT-3, la parcela deberá cumplir:

a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela dispondrá de una longitud mínima igual o superior a diez (10) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a quince (15) metros.

COMUNIDAD DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

3º En el grado TO-1 no se admite ningún tipo de segregación o parcelación de las parcelas calificadas con este grado.

4º Para el grado TO-2: La superficie mínima de la parcela resultante será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, el frente de la parcela resultante tendrá como mínimo veinte (20) metros de longitud, y la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de superficie igual o superior a veinte (20) metros.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 2.3.4. Separación a los linderos.

1. En los grados RT-1 y RT-2, las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero una distancia mínima de cinco (5) metros; en el caso de recaer huecos de ventilación e iluminación el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para los patios de parcela cerrados se establecen en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, medido en la forma recogida en el artículo 6.7.14 de las mismas Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.
   No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando exista acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de las condiciones del adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dando como resultado edificaciones adosadas.
2. En el grado RT-3, la edificación se podrá adosar con el mismo fondo y altura al lindero medianero o al testero de la edificación a la cual se adosa, si existe acuerdo registral entre las parcelas colindantes.
   Si no existe acuerdo entre los predios colindantes, la edificación se separará al menos cinco (5) metros del lindero correspondiente.
3. En el grado TO-2, si se producen segregaciones de la parcela, para que la edificación pueda adosarse a las parcelas colindantes deberá obligatoriamente existir un acuerdo registral de las propiedades donde se resuelva el adosamiento de forma que no queden medianerías al descubierto.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.3.5. Posición respecto a la alineación oficial.

1. En el grado RT-1 la edificación se retranqueará una distancia mínima de cinco (5) metros de la alineación oficial.
2. En los grados RT-2, RT-3 y TO-2 la edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de cornisa, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.
3. En el grado TO-1 la edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de cornisa respecto al eje de la calle al que hace frente la parcela. Esta condición no es aplicable a la edificación que se materialice dentro de la denominada área de movimiento de la torre que podrá alcanzar la totalidad de la altura permitida.
4. Se deberán respetar en cualquiera de los grados las condiciones de las alineaciones vinculantes recogidas en los artículos correspondientes de la normativa de este Planeamiento, para aquellas parcelas que se encuentren afectadas por dicha condición en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.

Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 2.3.6. Condiciones de posición y ocupación de la parcela por la edificación.

1. En el grado RT-1, se podrá ocupar con la edificación el sesenta por ciento (60%) de la parcela sobre rasante, regulándose además por las condiciones de retranqueo fijadas por los artículos anteriores; cuando se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física dentro de la misma parcela se distanciarán las fachadas de las edificaciones una separación que cumpla las condiciones que para los patios de parcela cerrados se establecen en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, medido en la forma recogida en el artículo 6.7.14 de las mismas Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, con mínimo de tres (3) metros.
2. En los grados RT-2 y RT-3, se podrá ocupar con la edificación la totalidad de la parcela sobre rasante en el ámbito señalado en el plano de Alineaciones.
3. Para el grado TO-1 el coeficiente de ocupación máxima sobre rasante de la parcela será del 70%.
4. Para el Grado TO-2 la edificación sobre rasante deberá situarse dentro del área de movimiento señalado en el Plano de Alineaciones del Planeamiento.
5. Se podrán autorizar entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma de zona.
6. Se permiten los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En todos los grados las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 2.3.7. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en la Tabla de Edificabilidades del Planeamiento, quedando vinculadas a cada parcela las superficies destinadas a usos cualificados, independientemente de la compatibilidad de usos que se pueda dar por las condiciones del artículo correspondiente de la normativa particular de este Planeamiento.

La edificabilidad asignada a la parcela D.2.a, que se encuentra subdividida por viario público, se concretará en cada subparcela mediante un Estudio de Detalle.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.3.8. Altura de la edificación.

1. En todos los grados, salvo lo expresado en el siguiente párrafo, la edificación no rebasará el número de plantas señalado en el Plano de Alineaciones del Planeamiento, ni la altura de cornisa fijada en este artículo, situando la edificación su cota de planta baja según las condiciones del artículo 6.6.15.1.b) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La altura total de los edificios del grado TO-1 no sobrepasará la cota de afección de las Servidumbres Aeronáuticas. Por la misma razón el número de plantas determinado para el grado TO-1, cuarenta y cuatro (44), tiene carácter provisional estando también limitado dicho número de plantas por la cota 726 sobre el nivel del mar.

2. Para la medición de la altura de cornisa máxima se tomará como cota de referencia la cota de nivelación de planta baja en cada punto:

a) En el grado RT-1 se autorizará una altura máxima de cornisa de treinta y cinco (35) metros.

Fe Pública

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

b) En los grados RT-2 y RT-3, la altura máxima de cornisa será el resultado de multiplicar el número de plantas marcado en cada caso en el Plano de Alineaciones por cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c) En el grado TO-2 la altura de cornisa máxima se calculará multiplicando el número de plantas sobre rasante, indicada en el plano de alineaciones, por cuatrocientos veinticinco (425) centímetros para cada una de las plantas.

3. Las medianerías que quedasen al descubierto por diferencia de altura en los adosamientos deberán ser tratadas obligatoriamente como fachadas vistas.

4. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.3.9. Altura de piso.

En todos los grados la altura mínima de piso para las diferentes plantas serán las siguientes:

1. Planta baja: la altura mínima de piso será de trescientos diez (310) centímetros.
2. Para el resto de plantas sobre rasante: la altura mínima de piso será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 2.3.10. Condiciones estéticas.

Se autoriza la construcción de patios abiertos y patios entrantes en las fachadas exteriores, siempre que se cumplan las condiciones recogidas para las alineaciones vinculantes en aquellas parcelas que se encuentren así señalizadas en el Planeamiento.

Artículo 2.3.11. Plazas de Aparcamiento.

Deberán preverse plazas de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela a razón de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de mayores dotaciones que pudieran ser señaladas por el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 2.3.12. Usos compatibles.

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados para todos los grados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Grados RT-1, RT-2 y RT-3.

1. *Dotacional* en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
2. *Industrial* en su clase de talleres y servicios empresariales en situación de planta baja y primera, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.
3. *Terciario* en su clase de oficinas en cualquier planta sobre rasante para los grados RT-1 y RT-3, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

Secretaría del Ayuntamiento de Madrid Fe Pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

4) Residencial para el grado RT-2, con acceso independiente, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Grado TO-1.

1. Hospedaje en cualquier situación de planta con acceso independiente del resto del edificio, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.
2. *Industrial*

- Talleres y almacenaje, en situación de planta inferior a la baja y planta baja, con una superficie máxima igual o inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie total edificada.

3. *Dotacional* en situación de planta baja hasta planta tercera.

Grado TO-2.

1. *Terciario* en su clase de comercial en situación de planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera.

- Hospedaje en cualquier situación de planta con acceso independiente del resto del edificio, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

2. *Industrial*

- Talleres y almacenaje, en situación de planta inferior a la baja, planta baja, y planta primera, con una superficie máxima igual o inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

3. *Dotacional* en situación de planta baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

Para todos los grados:

1. *Dotacional* en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 2.4.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **PI**, siendo su uso cualificado el parque industrial y como **IT**, siendo su uso cualificado la industria tradicional, en los grados siguientes:

- Grado PI.- Edificación de uso industrial en todas sus clases, señalada en los planos de calificación como PI, definida como Parque Industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.
- Grado IT.- Edificación de uso industrial en todas sus clases, señalada en los planos de calificación como IT, definida como Industria Tradicional.

2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada, o entre medianerías, o en edificación aislada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Pleno
Fdo. Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.4.2.Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.4.3. Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones según los grados:

- Grado PI:

La parcela mínima resultante cumplirá:

a) La superficie de parcela será igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a veinte (20) metros.

- Grado IT:

La parcela mínima resultante cumplirá:

a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a diez (10) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual a diez (10) metros.

Artículo 2.4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. En el grado PI, la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial:

a) Como condición general la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial.

b) En parcelas en esquina en el caso de que por el resultado de la aplicación de las condiciones descritas en el punto anterior quedaran edificaciones de fondo de parcela edificable menor de diez (10) metros, se permitirá rebasar este retranqueo con cuerpos de edificación cerrados y volados con un saliente máximo de dos (2) metros, en todas las plantas superiores a la baja, que computarán en edificabilidad.

2. En el grado IT:

a) Salvo en el caso de tramitación de Estudios de Detalle que determinará libremente la posición del edificio respecto a la alineación oficial, la edificación situará su fachada exterior retranqueada de la alineación oficial diez (10) metros en aquellos frentes de parcelas por donde se produzca el acceso rodado. En los frentes de parcela por donde no se produzca el acceso rodado el retranqueo de la fachada del edificio respecto a la alineación oficial será de cinco (5) metros.

b) Todas las medianerías que quedaran al descubierto como consecuencia de la diferencia de altura serán tratadas como fachadas vistas.

3. El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie, aunque si se autorizan las casetas de

Fe Pública

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

portería o control de accesos, con una superficie máxima de nueve (9) metros cuadrados y una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. En ambos grados podrá ocuparse la totalidad de la parcela sobre rasante salvo el espacio de separación a linderos y el retranqueo obligatorio.
5. Con plantas enteramente subterráneas podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Artículo 2.4.5. Separación a linderos.

1. En el grado PI, la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura de coronación (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo con un mínimo de tres (3) metros. La cota de origen y referencia para la medición de la altura total a efectos de separación se tomará desde la cota de nivelación de la planta baja.
2. En el grado IT, la edificación se deberá adosar a sus linderos laterales, pudiendo adosarse al testero. En caso de que la edificación se separara del lindero testero lo hará a una distancia mínima de tres (3) metros o un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior.

   Se autoriza la separación de forma optativa de la edificación de uno o ambos linderos laterales, la cual no obligará a la parcela colindante a separar su edificación. Cuando se opte por distanciar la edificación del lindero se guardará una separación mínima de un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior, con un mínimo de tres (3) metros, no pudiéndose utilizar dichos espacios para almacenamiento de productos o aparcamiento en superficie.

   Todos los lienzos medianeros que quedaran al descubierto serán tratados como fachadas vistas.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.4.6. Separación entre edificios.

En ambos grados, cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, dispondrán de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del Artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Artículo 2.4.7. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad para las parcelas quedará fijada en la Tabla de Edificabilidades de este Planeamiento.

Artículo 2.4.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de cornisa para las edificaciones en los grados PI e IT se obtendrá de multiplicar por cuatro (4) metros de altura el número de las plantas que se autorice en el plano de áreas de movimiento y alturas, OP 0.4, obteniéndose así la altura de cornisa máxima para la parcela.
2. Para edificios posicionados sobre la alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en los artículos 6.6.8 apartado 6 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Fe Pública

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Para edificación aislada o retranqueada la medición se realizará desde la cota de planta baja fijada según el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1.997.

3. Son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al desarrollo del proceso industrial.
4. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 2.4.9. Altura de pisos.

En todos los grados la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

Artículo 2.4.10. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 2.4.11. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela privada por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.4.12. Salientes y vuelos.

1. Se admiten vuelos de aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre la alineación oficial.
2. Se admiten los vuelos de balcones, terrazas y miradores con los salientes regulados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 sobre la alineación oficial o sobre los espacios libres de parcela. En caso de existencia de cuerpos volados cerrados, que computan edificabilidad, los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirán a la cara exterior del cuerpo volado.

Artículo 2.4.13. Aguas Residuales.

Dentro de cada parcela las aguas residuales industriales, antes de su vertido a la red general de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria, cuando las condiciones y limites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos municipal y a la Ley 10/93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y en todas aquellas materias que le sean de aplicación.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
BD

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Artículo 2.4.14. Usos compatibles.

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *condiciones generales de los usos compatibles* del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) USO COMPLEMENTARIO.

El conjunto de usos complementarios no podrá superar el 25% de la superficie total edificada.

Grado PI:

1. *Terciario*

- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.
- Comercial, en situación de planta baja y primera hasta alcanzar el 25% de la edificabilidad autorizada.
- Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

2. *Dotacional*, en cualquier situación.

Grado IT:

1. *Terciario*

- Oficinas, en cualquier situación, con una superficie máxima igual o inferior al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.
- Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Comercial, en cualquier planta sobre rasante.
- Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

2. *Dotacional*, en cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO.

Grados PI:

1. Dotacional, en edificio exclusivo.

Grados IT:

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos alternativos admitidos en distintas situaciones sobre rasante, se desarrollarán en edificios diferenciados dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos usos.

1) *Dotacional,* en edificio exclusivo.
2) *Terciario.*

Hospedaje, oficinas, terciario recreativo y otros servicios terciarios. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de posición y forma que para la Norma Zonal 5 se fijan en las Normas Urbanísticas del Plan General, con la excepción de que la edificabilidad máxima será de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. EDIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 2.5.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, grafiadas en el plano de ordenación como **RL, RG y DP**, siendo su uso cualificado el dotacional, se dividen en los dos grados siguientes:

a) Grado DP.- Edificios e instalaciones de uso dotacional de servicios colectivos y de carácter privado, destinados a dar servicio a la ciudad y al ámbito, completando las necesidades surgidas por el desarrollo urbanístico en el aspecto cultural, deportivo, social-sanitario, docente y de suministros de la ciudad, este grado se divide en las siguientes categorías:

a.1. DP(SP).- Dotaciones privados de Servicios Públicos. Están incluidos en esta división las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos definidas en el artículo 7.11.1.g) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

a.2. DP(SC) y DP(I).- Dotacionales privados de Servicios Colectivos e Infraestructurales. Están incluidos en esta categoría el resto de los edificios e instalaciones destinadas a uso dotacional y de titularidad privada no incluidos en la categoría anterior definidos en el Capítulo 7.7 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) Grado RL(ES) y RG(ES).- Edificios e instalaciones dotacionales públicas de servicios colectivos, -como son las dotaciones deportivas, equipamientos, servicios públicos, servicios de la Administración-, dotacionales de servicios infraestructurales, dotacionales para la vía pública y dotacionales para el transporte, definidos en el Capítulo 7.7 y siguientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2. Los edificios responderán a la tipología aislada, adosada o conformando manzana cerrada.

3. Para todo lo no regulado en esta norma particular le será de aplicación lo estipulado para la Norma Zonal 5, grado 3º, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

4. En la categoría DP(SP), las Áreas de Suministro de Gasolineras y Estaciones de Servicio de nueva implantación, en tanto no se apruebe la Ordenanza Reguladora correspondiente, se regularán por las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el Plan Especial de Gasolineras en lo que le sea de aplicación y por la normativa sectorial que le afecte.

5. Para lo no determinado por la presente normativa particular será de aplicación el Título 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el uso específico dotacional.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

Artículo 2.5.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Secretaría General del Pleno
Fe pública
BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.5.3. Parcela mínima.

1. Para el grado RL(ES) y RG(ES) a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del tipo de uso específico al que se destina la parcela segregada, deberán cumplir con las condiciones señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
2. Para las categoría DP(SP) y DP(I) no se admiten parcelaciones.
3. Para la categoría DP(SC) se autorizan parcelaciones y segregaciones siempre que resulten parcelas resultantes con una superficie mínima igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, cuya forma permitirá inscribir un circulo de diámetro igual al lindero frontal, con un frente mínimo de diez (10) metros.

Artículo 2.5.4. Posición de la edificación.

La posición de la edificación se regirá por las determinaciones establecidas para la Norma Zonal 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 2.5.5. Condiciones de ocupación.

En todos los grados las condiciones de ocupación se regirán por las determinaciones establecidas para la Norma Zonal 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 2.5.6. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en el grado DP(SC) y en la categoría RL(ES) y RG(ES) será de seis (6) plantas sobre rasante, en cualquier caso se respetará una altura mínima de piso de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.
2. Para la categoría DP(SP) la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas o diez (10) metros a la cornisa.
3. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.1.19 de Servidumbres aeronáuticas.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.5.7. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas en los grados DP(SC) y DP(I) queda fijada en la Tabla de Edificabilidades del presente Planeamiento. La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas en las categorías RL(ES) y RG(ES) será la establecida para la Norma Zonal 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. (Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.)
2. La superficie edificable máxima para cada una de las parcelas en la categoría DP(SP), queda fijada en la Tabla de Edificabilidades del presente Planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.11.6.e) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Pleno

Artículo 2.5.8. Dotación de aparcamientos.

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En la parcela B.16.d calificada RL(EL), se autoriza el uso de garaje de carácter público en situación enteramente subterránea, que tendrá la cara superior del forjado de techo a ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Artículo 2.6.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación del suelo, con el código RS(V).
2. La tipología edificatoria del área corresponde a manzana cerrada o entre medianerías, o en edificación aislada.
3. Se corresponde con la Red Supramunicipal de viviendas públicas o de integración social de cesión a la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 2.6.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.6.3. Generales

Salvo excepciones reflejadas en las presentes Normas, la edificación se regirá por lo establecido en la Norma Zonal 5, grado 2º de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 2.6.4. Coeficiente de Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad establecido para las parcelas calificadas como RS (V) por el Planeamiento será de treinta y seis centésimas (0,36) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
2. Los terrenos destinados a VIS tienen carácter dotacional por lo que no son tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

Artículo 2.6.5. Dotación de aparcamientos

Deberá preverse una plaza y media de aparcamiento como dotación del edificio en el interior de la parcela por cada cien (100) metros cuadrados edificables de cualquier uso, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la normativa particular para la implantación de otras actividades, conforme a los estándares establecidos en el artículo 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BD