

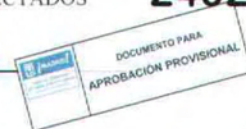


**V. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
APE.16.11. CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS**

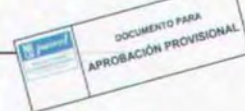


BD





BD



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Iniciativa.

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas.

Artículo 3.2.2. Suelo de carácter privado.

Artículo 3.3. Sistema de ejecución.

Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.

Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.

Artículo 3.6. Cuadro general de características.

Artículo 3.7. Condicionantes de ordenación de volúmenes.

Artículo 3.8. Estudio de detalle.

Artículo 3.9. Proyectos de urbanización.

Artículo 3.10. Proyecto de edificación.

Artículo 3.11. Proyecto de reparcelación.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. Normas generales.

Artículo 4.2. Protección del medio hidrológico.

1. Condiciones para los cauces.

2. Condiciones para el saneamiento.

Artículo 4.3. Zonas verdes.

Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.

Artículo 4.4. Protección contra la contaminación acústica.

Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.

Artículo 4.6. Protección del suelo.

Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.

Artículo 4.8. Protección de la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido.

Artículo 4.9. Energías renovables.

Artículo 4.10. Infraestructuras eléctricas.

TÍTULO V. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.

Artículo 5.1.1 Obras e intervención en la edificación.



BD



- Artículo 5.1.2. Condiciones de cálculo de la edificabilidad de las construcciones.
- Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.
- Artículo 5.1.4. Altura de piso y altura libre de piso.
- Artículo 5.1.5. Altura máxima de la edificación.
- Artículo 5.1.6. Servidumbres aeronáuticas respecto de humos y refugios de aves en libertad.
- Artículo 5.1.7. Servidumbres aeronáuticas respecto de emisores o dispositivos radioeléctricos.
- Artículo 5.1.8. Régimen de las infraestructuras ferroviarias.
- Artículo 5.1.9. Afecciones y servidumbres derivadas de las carreteras.
- Artículo 5.2. Condiciones estéticas por usos y tipologías.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.

- Artículo 5.3. Condiciones generales de la parcelación.
- Artículo 5.3.1. Edificabilidad resultante.
- Artículo 5.3.2. Posicionamiento sobre linderos laterales.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

- Artículo 5.4. Condiciones generales.
- Artículo 5.5. Usos pormenorizados.
- Artículo 5.5.1. Uso residencial.
- Artículo 5.5.2. Uso de garaje-aparcamiento.
- Artículo 5.5.3. Uso de servicios terciarios.
- Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado.
- Artículo 5.5.5. Uso dotacional de servicios colectivos.
- Artículo 5.5.6. Uso dotacional de servicios infraestructurales.
- Artículo 5.5.7. Uso dotacional para la vía pública.
- Artículo 5.5.8. Uso dotacional para el transporte ferroviario.
- Artículo 5.5.9. Uso vías pecuarias.



TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

- Artículo 6.1. Definición y aplicación.
- Artículo 6.2. Obras admisibles.
- Artículo 6.3. Definición de zonas.
- Artículo 6.4. Planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

- Artículo 6.5. Condiciones particulares de la ordenanza del uso residencial (RES)
- Artículo 6.5.1. Clasificación en grados.
- Artículo 6.5.2. Condiciones de parcelación.
- Artículo 6.5.3. Condiciones de volumen.
- Artículo 6.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Artículo 6.5.5. Condiciones de edificabilidad.
- Artículo 6.5.6. Condiciones de posición de la edificación.

BD





- Artículo 6.5.7. Condiciones de altura de la edificación.
 Artículo 6.5.8. Condiciones de uso.
 Artículo 6.6. Condiciones particulares de la ordenanza del uso terciario (TER).
 Artículo 6.6.1. Clasificación en grados.
 Artículo 6.6.2. Condiciones de parcelación.
 Artículo 6.6.3. Condiciones de volumen.
 Artículo 6.6.4. Condiciones de ocupación.
 Artículo 6.6.5. Condiciones de edificabilidad.
 Artículo 6.6.6. Condiciones de posición de la edificación.
 Artículo 6.6.7. Condiciones de altura de la edificación.
 Artículo 6.6.8. Condiciones de uso.
 Artículo 6.7. Condiciones particulares de la ordenanza del uso deportivo privado (DEP-PR).
 Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.
 Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación.
 Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación.
 Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad.
 Artículo 6.7.5. Condiciones de uso.
 Artículo 6.8. Condiciones particulares de la ordenanza del uso dotacional privado (DP).
 Artículo 6.9. Condiciones particulares de la ordenanza de equipamientos y dotaciones no deportivas.
 Artículo 6.9.1. Retranqueos mínimos.
 Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación.
 Artículo 6.9.3. Condiciones de ocupación.
 Artículo 6.9.4. Condiciones de edificabilidad.
 Artículo 6.9.5. Condiciones de uso.
 Artículo 6.10. Condiciones particulares de la ordenanza de espacios libres, parques y jardines.
 Artículo 6.11. Condiciones particulares de la ordenanza de red viaria.
 Artículo 6.12. Condiciones particulares de la ordenanza de servicios infraestructurales.
 Artículo 6.13. Condiciones particulares de la ordenanza residencial para viviendas públicas (RS-VIS).
 Artículo 6.13.1. Condiciones de edificabilidad.
 Artículo 6.13.2. Condiciones de ocupación.
 Artículo 6.13.3. Condiciones de altura de la edificación.
 Artículo 6.14. Condiciones particulares de la ordenanza red supramunicipal-via pecuaria.

TÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES ADICIONALES.

- Artículo 7.1. Residuos.
 Artículo 7.2. Calidad de los Suelos

TÍTULO VIII. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

- Artículo 8.1. Vigilancia ambiental.

BD





TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Objeto.

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla de manera pormenorizada las directrices de carácter estructurante establecidas para el APE.16.11.

Para el presente documento, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones definidas en el propio PGOUM 1997 para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

La vigencia de las determinaciones del presente documento será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, y vinculada a la del PGOUM 1997 al que desarrolla; está vinculada su ejecución y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en el propio PGOUM 1997. El documento, tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado APE.16.11. Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.

Las presentes normas reguladoras cumplen con lo establecido por la Legislación del Suelo, tanto estatal como de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del planeamiento urbanístico de rango superior o de carácter sectorial que son de aplicación.

Es competencia del Planeamiento fijar las condiciones urbanísticas, que permitan la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y los servicios de carácter complementario del ámbito.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias de las determinaciones de rango superior que sean de aplicación; en cualquier caso, el Planeamiento incluye aquellos parámetros más relevantes para la determinación y concreción de todos los aspectos de ordenación urbanística y, en particular, de los aprovechamientos.

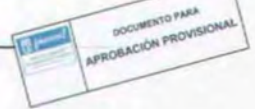
Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Planeamiento para todo lo que en ellas se regula con relación al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre los mismos.

Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Madrid 1997, y en la legislación urbanística aplicable.



BD



TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Iniciativa.

La iniciativa del presente Planeamiento es pública. La iniciativa para gestión y ejecución del ámbito será privada, siendo el agente actuante la Junta de Compensación "Parque de Valdebebas".

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del presente Planeamiento, será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Edificación, así como, en su caso, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

El contenido de dichos documentos, será el establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Planeamiento.

Se prevén igualmente ámbitos específicos, cuyas fichas se adjuntan en la presente normativa, y que se desarrollan en la presente carpeta o se deberán desarrollar posteriormente a través de los respectivos Planes Especiales. En concreto son los siguientes:

- Ampliación Recintos FERIALES
- Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid

Los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante la redacción de Planes Especiales, y cualesquiera otros que se formulen al amparo de los artículos 47 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, según se recoge en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

La regulación específica del ámbito "Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid" se incorpora como anexo en la presente carpeta de ordenación pormenorizada.

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

Las facultades de derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, la normativa urbanística de aplicación, el PGOUM 1997, y por este Planeamiento.

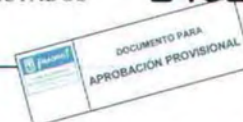
Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Es la establecida por el documento a través de su plano *OP.02. Calificación pormenorizada*.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM, el Planeamiento establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación. En caso de



BD



contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Ordenación Pormenorizada de Información y la Memoria de Ordenación Pormenorizada (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas. Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte mayor cantidad de espacio público, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría. Como criterios de interpretación se estará, en cualquier caso, a lo determinado en el artículo 1.1.5. de las Normas Urbanísticas del PGOM 1997.

El Planeamiento realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por “zona” o “manzana” el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen. Se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, equipamientos sociales, zonas verdes y espacios libres arbolados, servicios urbanos y viviendas públicas; se califican como zonas para usos distintos de las redes públicas, incluyendo las dotaciones y servicios de carácter privado, los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo con las especificaciones relativas.

Para la aplicación de las condiciones particulares de cada zona se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación. Las zonas en que se divide el ámbito del Planeamiento son las siguientes:

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas

DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

- RS-IN: red supramunicipal de infraestructuras
- RS-EQ: red supramunicipal de equipamientos sociales y servicios de la Comunidad de Madrid
- RS-VIS: red supramunicipal de viviendas públicas y/o de integración social
- RS-VP: red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido

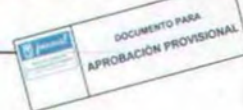
DE CARÁCTER GENERAL:

- RG-IN: red general de infraestructuras
- RG-EL: red general de espacios libres y zonas verdes (Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este)
- RG-EQ: red general de equipamientos sociales
- RG-SU: red general de servicios urbanos

DE CARÁCTER LOCAL

- RL-EL: red local de espacios libres arbolados (parques y jardines)
- RL-EQ: red local de equipamientos sociales
- RL-SU: red local de servicios urbanos





Artículo 3.2.2. Suelo de carácter privado.

Se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

1. USO RESIDENCIAL

- RES: Residencial

2. USOS TERCIARIOS

- TER: Terciario

3. USO DOTACIONAL PRIVADO

- DEP-PR: Deportivo privado
- DP: Dotacional privado

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

Artículo 3.3. Sistema de ejecución.

El sistema de ejecución será por compensación.

Artículo 3.4. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Estado y de la Comunidad de Madrid en sus organismos competentes las superficies de suelo destinadas a redes con carácter supramunicipal, y al Ayuntamiento de Madrid las superficies de suelo destinadas por el presente Planeamiento a redes con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo, en desarrollo de los convenios vigentes. Dichas asignaciones serán realizadas por el Proyecto de Reparcelación.

Los datos de partida para el cálculo de los estándares exigidos son los siguientes:

	Según planeamiento	En proyecto
SUP. NETA DEL ÁMBITO	10.649.176	10.649.176
EDIFICABILIDAD	2.848.277,52 (1)	2.848.277,52 (1)

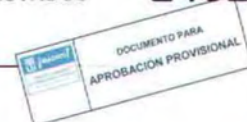
NOTAS

- (1) La superficie de la vía pecuaria no se incluye en el cómputo de la edificabilidad

El conjunto de todas las reservas de suelo para redes públicas se expresa en el siguiente cuadro:



BD



	Mínimos LSCM Suelo urbano	Cumplimiento LSCM	Ordenación Pormenorizada
	(m ² / 100m ² c)	(m ²)	(m ²)
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS ESTATAL	0	0	914.045
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	0	0	100.000
RED SUPRAMUNICIPAL V.I.S.	0	0	36.989
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	0	0	234.554
RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
REDES SUPRAMUNICIPALES	0	0	1.285.588
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	20	569.656	648.369
RED GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20	569.656	4.797.439
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	30	854.483	861.985
REDES GENERALES	70	1.993.795	6.307.792
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15	427.242	428.719
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	15	427.242	448.950
REDES LOCALES	30	854.484	877.669
TOTAL REDES PÚBLICAS	100	2.848.277,52	8.471.049

Las superficies de redes se materializan en las siguientes manzanas de la ordenación:

REDES SUPRAMUNICPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)
2	RS Infraestructuras	209.779
3	RS Infraestructuras	695.189
4	RS Infraestructuras	3.516
5	RS Infraestructuras	5.565
	Total RS Infraestructuras	914.045
1	RS ViasPecuarias	100.000
	Total RS ViasPecuarias	100.000
10	RS VIS	21.213
11	RS VIS	7.888
12	RS VIS	7.888
	Total RS VIS	36.989
6	RS Equipamientos	132.605
7	RS Equipamientos	69.781
8	RS Equipamientos	16.348
9	RS Equipamientos	15.820
	Total RS Equipamientos	234.554



BD



REDES SUPRAMUNICIPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)

REDES GENERALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
13	RG Infraestructuras	648.369
14	RG ZonasVerdes	4.797.439
16	RG Equipamientos	500.661
15	RG ServiciosUrbanos	361.324

REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
077b	RL Equipamientos	2.122
077c	RL Equipamientos	2.091
79	RL Equipamientos	13.456
80	RL Equipamientos	13.411
81	RL Equipamientos	13.456
83	RL Equipamientos	10.055
84	RL Equipamientos	10.100
85	RL Equipamientos	11.300
86	RL Equipamientos	8.715
87	RL Equipamientos	8.715
88	RL Equipamientos	8.006
89	RL Equipamientos	13.456
90	RL Equipamientos	11.464
91	RL Equipamientos	3.624
93	RL Equipamientos	3.624
94	RL Equipamientos	2.835
95	RL Equipamientos	2.880
97	RL Equipamientos	2.048
117	RL Equipamientos	6.083
129	RL Equipamientos	13.456
	Total RL Equipamientos	160.898
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS		
76	RL ServiciosUrbanos	288.052
	Total RL ServiciosUrbanos	288.052
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
17	RL ZonasVerdes	131.768
18	RL ZonasVerdes	24.327



BD

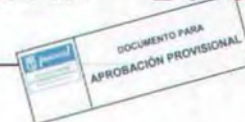




REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
19	RL ZonasVerdes	24.412
20	RL ZonasVerdes	19.019
21	RL ZonasVerdes	17.379
22	RL ZonasVerdes	10.381
23	RL ZonasVerdes	8.235
24	RL ZonasVerdes	7.515
25	RL ZonasVerdes	5.707
26	RL ZonasVerdes	5.668
27	RL ZonasVerdes	5.668
28	RL ZonasVerdes	6.048
29	RL ZonasVerdes	6.031
30	RL ZonasVerdes	5.536
31	RL ZonasVerdes	5.319
33	RL ZonasVerdes	5.026
34	RL ZonasVerdes	4.989
35	RL ZonasVerdes	4.595
37	RL ZonasVerdes	9.055
38	RL ZonasVerdes	15.872
39	RL ZonasVerdes	3.630
40	RL ZonasVerdes	3.605
41	RL ZonasVerdes	3.437
42	RL ZonasVerdes	3.480
47	RL ZonasVerdes	3.480
48	RL ZonasVerdes	3.267
49	RL ZonasVerdes	3.480
50	RL ZonasVerdes	3.480
51	RL ZonasVerdes	3.480
52	RL ZonasVerdes	3.435
53	RL ZonasVerdes	3.096
54	RL ZonasVerdes	6.342
55	RL ZonasVerdes	6.051
56	RL ZonasVerdes	3.085
57	RL ZonasVerdes	3.119
58	RL ZonasVerdes	3.480
59	RL ZonasVerdes	3.480
60	RL ZonasVerdes	3.480
61	RL ZonasVerdes	2.657
62	RL ZonasVerdes	2.379
64	RL ZonasVerdes	2.161
65	RL ZonasVerdes	2.161



BD



REDES LOCALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
66	RL ZonasVerdes	2.115
67	RL ZonasVerdes	2.160
68	RL ZonasVerdes	2.160
69	RL ZonasVerdes	2.160
70	RL ZonasVerdes	2.125
71	RL ZonasVerdes	1.959
72	RL ZonasVerdes	1.455
73	RL ZonasVerdes	1.500
74	RL ZonasVerdes	1.500
75	RL ZonasVerdes	1.455
077a	RL ZonasVerdes	9.291
103	RL ZonasVerdes	2.024
	Total RL ZonasVerdes	428.719

Artículo 3.5. Edificabilidades y usos.

Las determinaciones del presente Planeamiento desarrollan los parámetros globales establecidos en este documento.

ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área según los Cuadros de Edificabilidades mediante valores absolutos.
2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área o parcela de uso lucrativo será la expresada por el valor correspondiente en el Cuadro de Edificabilidades. En el caso de usos no lucrativos, la edificabilidad vendrá dada por aplicación de la norma correspondiente.
3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse de manera separada cada uno de esos límites.
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos.

RES-01								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
098	RES I / VL	16.756	23.458,40	23.458,40				
099	RES I / VL	17.543	24.560,20	24.560,20				
100	RES I / VL	18.239	25.534,60	25.534,60				
101-102	RES I / VL	11.211	14.088,82	14.088,82				
TOTAL		63.749	87.641,40	87.641,40				



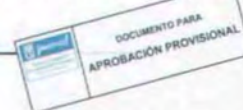
RES-02								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
104	RES 2 / VL	13.456	33.800,52	33.800,52				
105	RES 2 / VL	13.456	33.758,17	33.758,17				
106	RES 2 / VL	8.218	30.529,84	30.529,84				
108	RES 2 / VL	8.352	31.240,00	31.240,00				
110	RES 2 / VL	8.352	29.512,00	29.512,00				
126	RES 2 / VL	11.200	35.580,60	35.580,60				
127	RES 2 / VL	9.179	32.355,81	32.355,81				
167	RES 2 / VL	7.955	18.694,25	18.694,25				
168	RES 2 / VL	8.017	18.839,95	18.839,95				
169	RES 2 / VL	9.662	22.705,70	22.705,70				
170	RES 2 / VL	13.866	32.585,10	32.585,10				
171	RES 2 / VL	6.266	14.725,10	14.725,10				
173	RES 2 / VL	9.082	21.340,35	21.340,35				
TOTAL		127.061	355.667,39	355.667,39				

RES-03								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
107	RES 3 / VPO	5.656	15.271,20	15.271,20				
109	RES 3 / VPO	9.235	25.056,00	25.056,00				
111	RES 3 / VPO	9.280	25.056,00	25.056,00				
113	RES 3 / VPO	5.656	16.199,20	16.199,20				
115	RES 3 / VPO	8.027	21.672,90	21.672,90				
130	RES 3 / VPO	13.456	38.080,48	38.080,48				
131	RES 3 / VPO	13.411	38.080,48	38.080,48				
132	RES 3 / VPO	14.437	42.060,91	42.060,91				
133	RES 3 / VPO	10.512	29.229,20	29.229,20				
134	RES 3 / VPO	7.888	21.297,60	21.297,60				
136	RES 3 / VPO	8.450	17.745,00	17.745,00				
137	RES 3 / VPO	9.280	19.488,00	19.488,00				
TOTAL		115.288	309.236,97	309.236,97				

RES-04								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
139	RES 4 / VPT	1.765	3.555,53	3.555,53				
140	RES 4 / VPT	2.943	5.878,71	5.878,71				
141	RES 4 / VPT	2.832	5.878,71	5.878,71				
142	RES 4 / VPT	2.921	5.878,71	5.878,71				
143	RES 4 / VPT	2.978	5.878,71	5.878,71				
144	RES 4 / VPT	1.475	2.971,33	2.971,33				



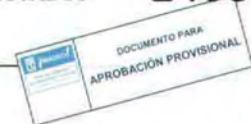
BD



RES-04								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
145	RES 4 / VPT	1.449	2.918,96	2.918,96				
146	RES 4 / VPT	3.171	6.387,86	6.387,86				
147	RES 4 / VPT	4.033	8.124,33	8.124,33				
148	RES 4 / VPT	4.545	9.155,73	9.155,73				
149	RES 4 / VPT	5.090	10.253,61	10.253,61				
150	RES 4 / VPT	8.393	16.907,38	16.907,38				
172	RES 4 / VPT	11.633	32.144,31	32.144,31				
TOTAL		53.228	115.933,86	115.933,86				

RES-05								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
112	RES 5 / VL	8.352	26.944,00	22.652,00	0	4.292,00		
114	RES 5 / VL	8.352	28.672,00	24.380,00	0	4.292,00		
116	RES 5 / VL	8.683	28.377,92	24.062,30	0	4.315,62		
118	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
119	RES 5 / VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
120	RES 5 / VL	17.872	38.433,60	32.169,60	2.088,00	4.176,00		
121	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
123	RES 5 / VL	4.176	11.136,00	8.352,00	928,00	1.856,00		
125	RES 5 / VL	11.200	31.773,90	26.018,10	0	5.755,80		
128	RES 5 / VL	8.977	27.275,90	22.759,63	0	4.516,27		
151	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
152	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
153	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
154	RES 5 / VL	4.176	10.208,00	8.352,00	0	1.856,00		
155	RES 5 / VL	2.891	6.794,38	5.782,00	0	1.012,38		
156	RES 5 / VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		
158	RES 5 / VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
159	RES 5 / VL	11.600	27.144,00	20.880,00	2.088,00	4.176,00		
161	RES 5 / VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		
162	RES 5 / VL	6.400	12.645,00	9.600,00	1.015,00	2.030,00		
163	RES 5 / VL	5.600	13.690,16	11.201,04	0	2.489,12		





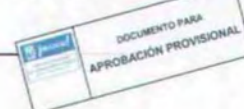
RES-05								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
177	RES 5 / VL	8.151	27.321,29	21.886,62	0	5.434,67		
179	RES 5 / VL	8.151	27.387,89	21.953,22	0	5.434,67		
TOTAL		176.933	462.612,80	375.659,15	13.166,00	73.787,65		

TER-01								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
166a	TER 1	52.776	73.751,54			73.751,54		
166c	TER 1	51.553	72.042,46			72.042,46		
TOTAL		104.329	145.794,00			145.794,00		

TER-02								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO Terciario (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
78	TER 2	13.676	45.522,06		45.522,06			
122	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
124	TER 2	13.456	39.675,63		39.675,63			
135	TER 2	13.456	51.132,80		51.132,80			
165	TER 2	8.348	26.620,38		26.620,38			
166b	TER 2	17.166	36.448,50		36.448,50			
174	TER 2	28.977	109.677,95		109.677,95			
175	TER 2	19.863	75.181,46		75.181,46			
176	TER 2	10.187	34.635,80		34.635,80			
178	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
180	TER 2	26.214	76.544,88		76.544,88			
181	TER 2	10.187	29.746,04		29.746,04			
182	TER 2	10.223	29.851,16		29.851,16			
183	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			



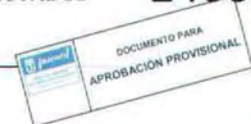
BD



TER-02								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
184	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
185	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
186	TER 2	9.165	31.285,71		31.285,71			
187	TER 2	10.088	31.284,00		31.284,00			
188	TER 2	13.470	39.332,40		39.332,40			
189	TER 2	49.760	141.874,72		141.874,72			
TOTAL		321.401	1.008.891,11		1.008.891,11			

DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
190	Deportivo Privado	1.200.187	360.000,00					360.000,00
TOTAL		1.200.187	360.000,00					360.000,00

DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCARIO (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
191	Dotacional Privado ES	2.501	625,00				625,00	
192	Dotacional Privado ES	2.500	625,00				625,00	
193	Dotacional Privado ES	2.454	625,00				625,00	
194	Dotacional Privado ES	2.508	625,00				625,00	
195	Dotacional Privado	2.070	0,00				0,00	
196	Dotacional Privado	775	0,00				0,00	
197	Dotacional Privado	486	0,00				0,00	
198	Dotacional Privado	223	0,00				0,00	
199	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
200	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
201	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
202	Dotacional	45	0,00				0,00	



DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
	Privado							
203	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
204	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
205	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
206	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
207	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
208	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
209	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
210	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
211	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
212	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
213	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
214	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
215	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
216	Dotacional Privado	46	0,00				0,00	
217	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
218	Dotacional Privado	50	0,00				0,00	
219	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
220	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
221	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
222	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
223	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
224	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
225	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
226	Dotacional Privado	88	0,00				0,00	
228	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
229	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
230	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
231	Dotacional Privado	186	0,00				0,00	
232	Dotacional Privado	176	0,00				0,00	
233	Dotacional Privado	54	0,00				0,00	
234	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
235	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
236	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
237	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
238	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
239	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	



DOTACIONAL PRIVADO								
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m ²)	EDIF. TOT (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT PR (m ² e)	EDIF. DEP PR (m ² e)
	Privado							
240	Dotacional Privado	45	0,00				0,00	
241	Dotacional Privado	240	0,00				0,00	
TOTAL		15.950	2.500,00				2.500,00	

Artículo 3.6 Cuadro general de características.

USO	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL EDIF. (m ² e)	EDIF. RES (m ² e)	EDIF. TER OFICINAS (m ² e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m ² e)	EDIF. DOT (m ² e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m ² e)
RS VÍAS PECUARIAS	100.000						
RS							
INFRAESTRUCTURAS	914.045						
RS EQUIPAMIENTOS	234.554						
RS V.I.S.	36.989	51.268,95 (*)	51.268,95 (*)				
RG							
INFRAESTRUCTURAS	648.369						
RG ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	4.797.439						
RG SERVICIOS URBANOS	361.324						
RG EQUIPAMIENTOS	500.661						
RL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	428.719						
RL SERVICIOS URBANOS							
	288.052						
RL EQUIPAMIENTOS	160.898						
TER 1	104.329	145.794,00			145.794,00		
TER 2	321.401	1.008.891,11		1.008.891,11			
RES 1	63.749	87.641,40	87.641,40				
RES 2	127.061	355.667,39	355.667,39				
RES 3	115.288	309.236,97	309.236,97				
RES 4	53.228	115.933,86	115.933,86				
RES 5	176.933	462.612,80	375.659,15	13.166,00	73.787,65		
DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO	1.200.187	360.000,00					360.000,00
DOTACIONAL PRIVADO	15.950	2.500,00				2.500,00	
TOTAL ÁMBITO:	10.649.176	2.848.277,52	1.244.138,76	1.022.057,11	219.581,65	2.500,00	360.000,00

* No se contabiliza como edificabilidad lucrativa

Artículo 3.7. Condicionantes de ordenación de volúmenes.

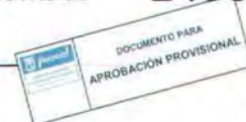
Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Planeamiento son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

Artículo 3.8. Estudio de detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Planeamiento.

BD





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

- El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.
- La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.
- El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

En cualquier caso, se someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la LSCM de la Comunidad de Madrid (artículos 53 y 54).

Artículo 3.9. Proyectos de urbanización.

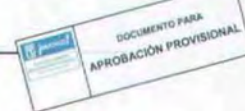
Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Planeamiento. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada



compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene por objetivo general garantizar el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Las obras de urbanización deberán ser plenamente conformes con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

Asimismo, las obras de urbanización, incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), deberán respetar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permisible*. Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6. y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

El proyecto de urbanización debe cumplir la reglamentación sectorial específica en materia de Carreteras, y en particular la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento.

Artículo 3.10. Proyectos de edificación.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas.

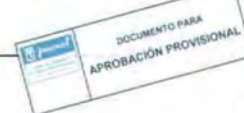
Artículo 3.11. Proyectos de reparcelación.

El Proyecto o los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las manzanas del presente Planeamiento, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

El Proyecto de Reparcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Planeamiento tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

BD





TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 4.1. Normas generales.

El presente Planeamiento dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del PGOUM que regulen aspectos ambientales.

Artículo 4.2. Protección del medio hidrológico.

1. Condiciones para los cauces

Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal, en cada margen, a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de conformidad con el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

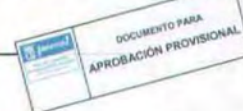
Los cauces que atraviesan el ámbito discurrirán a cielo abierto, permitiendo solamente entubamientos en las zonas residenciales, asegurando la posibilidad de recuperar los ecosistemas ligados a los mismos, así como la viabilidad funcional como sistema de drenaje de la cuenca vertiendo a dicho arroyo. Al objeto de minimizar posibles alteraciones a la red hidrográfica y su comportamiento hidrológico, los distintos cauces que entren en el ámbito deberán contar con sistemas adecuados que impidan la entrada de sólidos, aceites y grasas en el mismo.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se presentará proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado incluirá una delimitación del dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, haciendo referencia tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la



BD



Ley de Aguas y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El ámbito cuenta con las autorizaciones necesarias para ejecutar las obras de urbanización, otorgadas con fecha 1 de agosto de 2012 (Expediente 12.964/11) y 29 de enero de 2013 (Expediente 122.222/11), que afectan a los cauces de los arroyos Valdefuentes, Valdehigueras, Valdevivar, Valdebebas y la Plata. Cabe mencionar que únicamente se encuentra en tramitación el expediente de referencia 122.178/11 referente a la actuación denominada Parque Forestal de Valdebebas que afecta a los arroyos de Valdehigueras, Zorreras y Valdevivar.

En este sentido, la Dirección General de Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid, responsable de la tramitación del expediente 122.178/11, continuará con el procedimiento iniciado y asumirá cuantas condiciones indique la Confederación Hidrográfica del Tajo para la resolución del mismo.

Con el fin de llevar a cabo el acondicionamiento y/o encauzamiento de los arroyos, el Proyecto de Urbanización incluirá el proyecto específico que recoja las obras de encauzamiento y/o acondicionamiento de los cauces del ámbito.

Para ello el proyecto contemplará la restauración de los cauces, en especial del arroyo Valdebebas, incluyendo el tratamiento de la ribera de los arroyos para recuperar la vegetación potencial. El "Proyecto de restauración y acondicionamiento del arroyo de Valdebebas" garantizará la conservación de la vegetación de ribera, los juncales y las fresnedas asociadas al cauce y su resultado tendrá carácter vinculante.

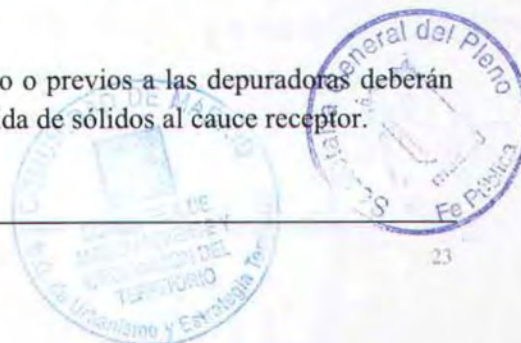
2. Condiciones para el saneamiento

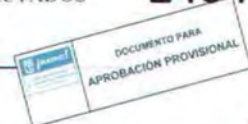
Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces, es decir, se situarán en las zonas de servidumbre o de policía, cruzando a los cauces solo en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Para obtener la correspondiente autorización, se deberá presentar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, un proyecto suscrito por técnico competente en el que se incluya un anejo sobre los efectos sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y los efectos que sobre las zonas inundables, para periodos de retorno de cien y quinientos años, puede provocar la incorporación de caudales de las zonas a urbanizar. Se estudiarán las incidencias que previsiblemente se pueden producir aguas abajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

BD



En relación con las aguas residuales generadas en los ámbitos, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Artículo 4.3. Zonas verdes.

Se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

El Parque de Valdebebas-Casa de Campo del Este deberá recoger un proyecto de reforestación y ajardinamiento para el mismo. Dicho proyecto contendrá los siguientes aspectos:

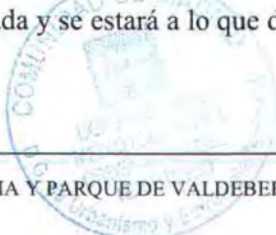
- Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.
- Con el fin de aumentar la diversidad de fauna, se emplearán, entre otras, especies vegetales autóctonas que ofrezcan recursos tróficos y refugio a la fauna autóctona.
- Asimismo se contemplará la creación de charcas y lagos en el parque, ya que potenciarán el asentamiento de diversas especies de vertebrados (anfibios, peces y reptiles) que incrementarán la diversidad faunística.
- El proyecto de ajardinamiento deberá contemplar el emplazamiento preferente de los pies afectados por las obras y que se consideren objeto de trasplante.
- Todas aquellas medidas adoptadas con carácter genérico por la normativa del Planeamiento.

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

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

El riego de las zonas verdes de la red local de cada uno de los ámbitos objeto de transformación se realizará con agua regenerada y se estará a lo que disponga el Canal de Isabel II Gestión, S.A. en esa materia.

**BD**

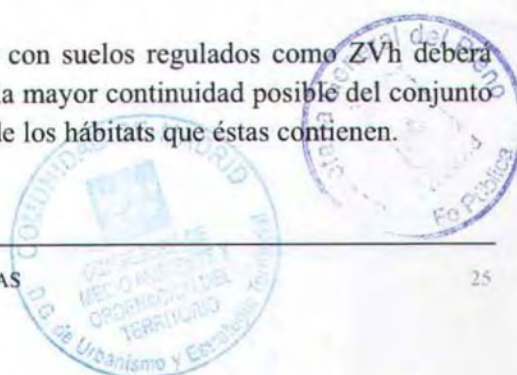


Artículo 4.3.1. Zonas verdes con cobertura de hábitats.

Los suelos con la calificación de zona verde y que coinciden con la cobertura de hábitats naturales (ZVh), tienen un régimen urbanístico específico, no regulándose por las determinaciones contenidas en las NNUU del PGOM 97 para este uso, dado que se trata de suelos que albergan 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. La metodología seguida para su caracterización forma parte del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Su regulación se define en las siguientes disposiciones:

1. 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.
2. 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.
3. Se admiten usos ganaderos asociados al pastoreo en aquellas zonas con presencia de hábitats que requieren este recurso para su correcta conservación.
4. No se permitirá ningún uso o actividad que requiera edificaciones, construcciones o movimiento de tierras.
5. Se admiten como compatibles las actividades educativas, culturales y de esparcimiento al aire libre.
6. Se permite la creación de itinerarios peatonales acondicionados con materiales naturales tipo zahorra.
7. 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:
 - a) 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.

BD





- b) 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 pública 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.

Artículo 4.4. Protección contra la contaminación acústica.

Se recogen como obligatorias por el Planeamiento las prescripciones que derivan de los estudios acústicos realizados que se consignan como anexos, manteniendo su propia nomenclatura:

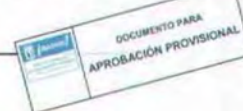
En este sentido, deberá llevarse a cabo la implantación de la totalidad de las medidas correctoras recogidas en el estudio acústico, especialmente las recogidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de julio de 2004:

- a) Se utilizará pavimento fonoabsorbente, sujeto al mantenimiento y renovación que sea necesario, en la totalidad de los tramos del viario que hayan sido objeto de modelización, desde el que se representa con el número 4 hasta el que se representa con el número 42 en el diagrama de la red viaria aportado en la documentación del Planeamiento.
- b) Se adoptará la distribución asimétrica del bulevar correspondiente a los tramos 18,19, 21, 30 y 36, correspondientes a la zona de usos mixtos residencial/terciario. En las zonas 161, 163 y 165 se dispondrá el retranqueo de las plantas superiores.
- c) En las fachadas más expuestas de las zonas 93, 118 y 183, como medida de protección suplementaria se incrementará en 5 dB(A) la capacidad de aislamiento de las mismas sobre lo previsto en las zonas menos críticas. Asimismo, se dispondrán sistemas de ventilación y acondicionamiento en las habitaciones colindantes a estas fachadas para conseguir que no sea imprescindible su apertura.
- d) Sólo podrán tener carácter de zona verde de tipo “*estancia*l” aquellas que cumplan con las condiciones de las áreas de sensibilidad acústica Tipo II según lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Por tanto, las zonas verdes previstas colindantes con el Eje Aeropuerto y con la Radial 2 no podrán tener el citado carácter.

Manteniéndose las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de Julio de 2004 y actualizándolo sobre la base de las modificaciones posteriores a la emisión del mismo; se han detectado, zonas puntuales en las que el tráfico soportado por el viario interior, de acuerdo con las predicciones aportadas, podría generar ligeras afecciones acústicas. Para corregir dichas afecciones, se han propuesto una serie de medidas correctoras que resumimos a continuación:

ASFALTO SILENCIOSO

BD



- M. C. 1- Los materiales que conformen el trazado de los tramos 6, 7 y 8 de la calle 1 y la glorieta que regula el cruce de esta vía con la calle 6 del viario interior, deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
- M. C. 2- Ídem para los tramos 8 al 12 de la calle 3 del viario interior y las glorietas intermedias.
- M. C. 3- Ídem para los tramos 2 al 7 de la calle 4 del viario interior y la glorieta que regula el cruce de esta vía con la calle 7B.
- M. C. 4- Ídem para los tramos 3 y 4 de la calle 2 del viario interior.
- M. C. 5- Ídem para los tramos 2 y 3 de la calle 18 y el tramo 4 de la calle 16 del viario interior.

MEDIDAS EN LA EDIFICACIÓN

- M. C. 6- Cuando las alineaciones de la edificación hacia la calle 1 de las zonas 10, 139, 142, 143, 144, 145, 146 y 150 superen la zona de afección señalada en el plano de zonificación acústica sus estancias más sensibles al ruido (dormitorios) deberán orientarse preferentemente hacia otras fachadas. En caso contrario, deberán contar con los sistemas de acondicionamiento de aire que hagan innecesaria la apertura de sus ventanas, de modo que el aislamiento compuesto a ruido aéreo de sus cerramientos pueda superar en todo momento los 20 dBA necesarios para que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Artículo 15 de la Ordenanza Municipal), establecidos en 35 dBA durante el período Día y 30 dBA durante los períodos Intermedios y Noche. En todo caso este aislamiento será siempre superior por aplicación de la normativa vigente y prevista de calidad de la edificación, el Artículo 13 de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88). Aún está sin aprobar el Documento Básico HR – Protección frente al Ruido, del nuevo Código Técnico de la Edificación (RD314/2006).

El borrador de dicho documento establece unos aislamientos mínimos en función del uso de los recintos y del nivel exterior, valorado mediante el indicador Ld de la Ley 37/2003 del Ruido. Este indicador no coincide con ninguno de los establecidos en la Ordenanza Municipal, y calculados en este estudio acústico.

Según los resultados obtenidos en este estudio, no se prevén niveles en fachada superiores a los 60 dBA Día, por lo que, según dicho borrador, los aislamientos mínimos exigidos serían inferiores a los 31 dBA, sin olvidar la salvedad hecha de la diferencia en el indicador.

- M. C. 7- Ídem para las edificaciones de la zona 167 respecto de la calle 4) (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).
- M. C. 8- Ídem para las edificaciones de la zona 168 y 169 respecto de la calle (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).

BD

- M. C. 9- Ídem para las edificaciones de las zonas 118 y 158 respecto de la calle 2 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 10- Ídem para las edificaciones de las zonas 120, 127 y 161 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 11- Ídem para las edificaciones de las zonas 125 y 126 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).
- M. C. 12- Ídem para las edificaciones de la zona 128 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 18 dBA).
- M. C. 13 - Ídem para las edificaciones de la zona 163 respecto de la calle 3 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 20 dBA).
- M. C. 14 - Ídem para las edificaciones de la zona 158 respecto de la calle 16 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 17 dBA).
- M. C. 15- Ídem para las edificaciones de las zonas 121 y 123 respecto de la calle 18 (aislamiento bruto mínimo a ruido aéreo: 16 dBA).

Adicionalmente, allí donde la tipología edificatoria final lo permita, se recomienda no disponer de balcones hacia estas alineaciones ruidosas, debido tanto al exceso de ruido previsto en ellos en las horas coincidentes con mayor tráfico, como al efecto amplificador de dicho ruido que dichos elementos pueden ocasionar sobre la fachada.

Artículo 4.5. Protección del medio nocturno.

La presente normativa será de aplicación a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicas como privadas.

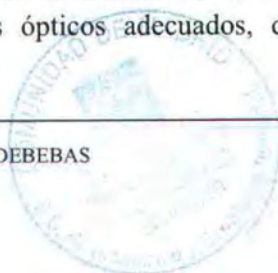
Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa.

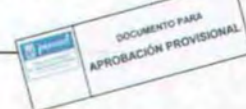
Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Asimismo se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento \square %, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Las instalaciones deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y





paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Artículo 4.6. Protección del suelo.

Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras, procedan o no de los vertederos, deberán quedar en el interior del ámbito del Planeamiento, salvo excepciones debidamente justificadas.

Los sobrantes de tierras aptas para compactar se deberán destinar a la conformación topográfica de la Casa de Campo del Este-Parque de Valdebebas a fin de disminuir la incidencia de los taludes de los vertederos en la configuración del ámbito.

Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.

Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.

El proyecto de urbanización aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de desecho de vertidos.

Se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado.

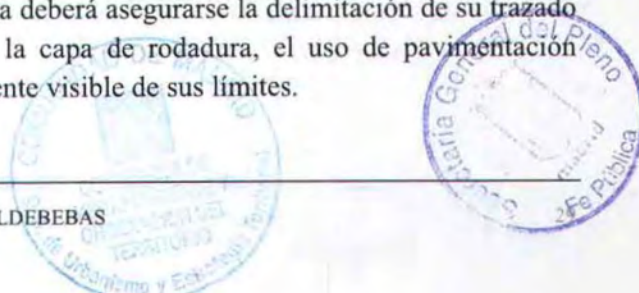
Artículo 4.7. Protección del patrimonio cultural.

Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio de los bienes hallados de los trabajos arqueológicos y paleontológicos y de los informes de seguimiento de la D. G. P. H se establece que el búnker aparecido debe quedar integrado en la zona ajardinada.

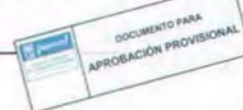
Artículo 4.8. Protección de la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido.

La propuesta de trazado de las vías pecuarias se refleja en los planos de la ordenación del ámbito calificándose como "*Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, Uso Vías Pecuarias*". La solución de conexión en el noreste del ámbito viene dibujada en el plano *OP.02. Calificación pormenorizada*.

El tratamiento que se realice sobre las vías pecuarias debe ser no asfáltico. El tratamiento de los cruces con las Redes Generales se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Igualmente, y atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el uso de pavimentación distintiva no asfáltica, y la señalización claramente visible de sus límites.



BD



La subestación eléctrica principal se sitúa en la manzana M-195, al Este del ámbito, previéndose la eventual implantación de una segunda subestación cuando la demanda eléctrica lo justifique en la manzana M-196, al Noreste del ámbito. Se deberá estudiar, 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.

La subestación eléctrica contará con los perímetros de protección que eviten la exposición de la población a las radiaciones electromagnéticas generadas por dicha infraestructura.

Con relación al diseño de ésta, y con objeto de evitar posibles derrames de aceites, la subestación eléctrica habrá de construirse estanca.

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).

TÍTULO V. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones generales.

Para delimitar el sentido y contenido de aspectos, referidos a obras, edificación u otras materias, se ceñirán en todo a interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.1.1. Obras e intervención en la edificación.

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Artículo 5.1.2. Condiciones de cálculo de la edificabilidad de las construcciones.

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM 1997, en su Capítulo 6.5.

Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación.

Determina las partes de la parcela susceptibles de ser ocupadas por la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación.



BD