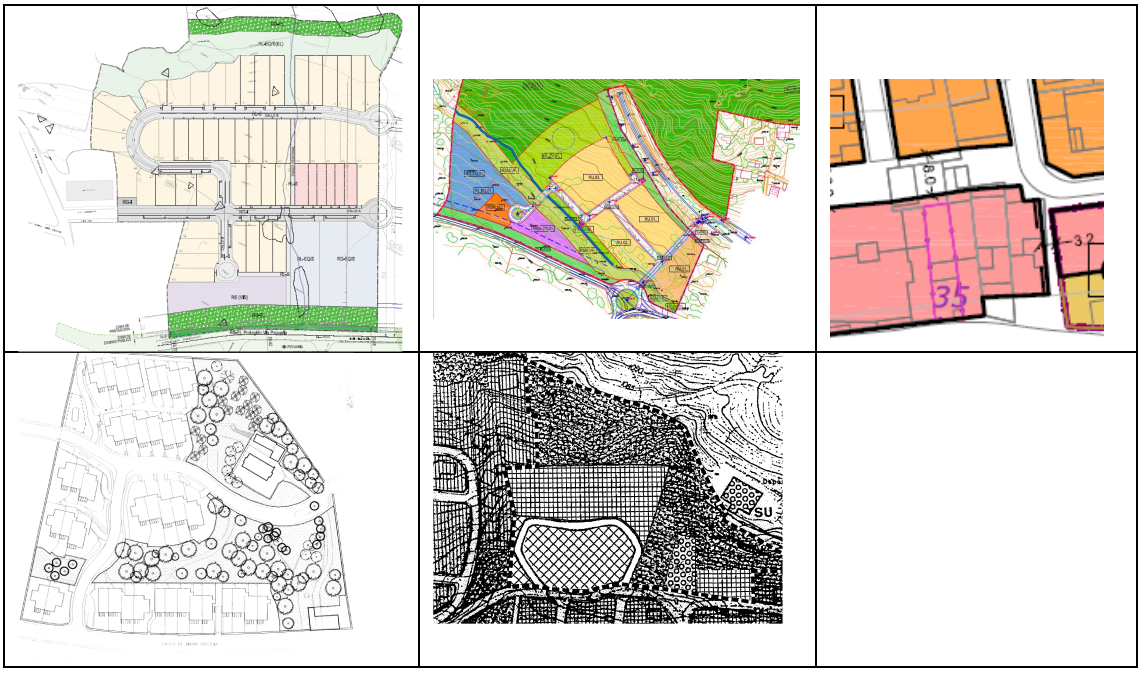
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
COLLADO MEDIANO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



ANEXO DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, API

Mayo 2022

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL SL

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES: ANEXO DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, API

Se transcriben a continuación las normativas de las Áreas de Planeamiento Incorporado de este Plan General:

1. API CERRO DEL CASTILLO 1 2
2. API SAU-11.- PEÑARRUBIA 22
3. API MP/Calles Álava-Oviedo-Solana 48
4. API FUENTERROCA 51
5. API COBAÑERA: MODIFICACIÓN PUNTUAL COBAÑERA 52

1. API CERRO DEL CASTILLO 1

API CERRO DEL CASTILLO 1

Se transcriben a continuación las condiciones del Plan Parcial del Sector SAU-1 "Cerro Castillo 1" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 9 de octubre de 2013, que difieren de las condiciones de ordenación y normativa del Plan General. No obstante, cualquier aclaración y comprobación deberá referirse al documento de dicho Plan Parcial.

Se añaden a continuación de las condiciones de ese documento aprobado, las determinaciones del Estudio Acústico elaborado por la empresa TMA en mayo de 2019 para el PGOU.

Para su desarrollo, se requiere la aprobación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación correspondientes, con las cesiones de suelo e inscripción a nombre del Ayuntamiento de las parcelas y redes públicas que indica el documento de Plan Parcial.

Nota: La numeración de los epígrafes siguientes corresponde al documento de Plan Parcial del SUS-1, Cerro Castillo 1.

CUADRO 1. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Usos Pormenorizados	Estándar mínimo de reserva (Ley 9/2001)	Superficie neta de parcela (m2)	Superficie máxima lucrativa edificable homogeneizada (m2C)	Coeficiente dificabilidad lucrativa bruta(m2C/m2)
			En P.P.	
		USOS LUCRATIVOS		
RESIDENCIAL				
Unifamiliar libre grado 1º			8.734,50	
Viviendas con protección Pública			505,50	
TOTAL USOS LUCRATIVOS		20.385,11	9.240,00	
		USOS DOTACIONALES PÚBLICOS (REDES LOCALES)		
(RL-EQ/S) EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (*)	30 m2/ 100 m2 construidos = 2.772 m2	**6.476,51**		
Para espacios libres arbolados RL-EQ/S (EL)	50%de 30m2/100m2 ct= =1.386,00 m2suelo	5.090,13		
RL-EQ/S		1.386,38	693,19	0,5
(RL-S) SERVICIOS URBANOS y viario local		**4.235,22**		
TOTAL REDES LOCALES		**10.711,73**		
		USOS DOTACIONALES PÚBLICOS (REDES GENERALES)		
(RG-EL) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20 m2/ 100 m2 construidos = 1.848 m2	4.086,07		
(RG-EQ/S) EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS	30 m2/ 100 m2 construidos = 2.772 m2	2.772,00	1.386,00	0,5
(RG-I) INFRAESTRUCTURAS y Viario estructurante	20 m2/ 100 m2 construidos = 1.848 m2			
Red viaria		2.443,74		
Red de servicio urbano		88,01		
TOTAL REDES GENERALES		**9.389,82**		
		USOS DOTACIONALES PÚBLICOS (REDES SUPRAMUNICIPALES)		
(RS)REDES SUPRAMUNICIPALES (art. 91.3, Ley 9/2001)	20 m2/ 100 m2 construidos = 1.848 m2	**1.848,21**		
Parcela RS (VIS)		1.848,21	924,11	0,5
mínimo 1/3(20m2/100m2c)para VIS				
EL- Protegido Vía pecuaria	(* No suma)	538,93		

		Superficie (m2)	Superficie máxima edificable lucrativa (m2c)	
SECTOR CON REDES LOCALES	TOTAL USOS LUCRATIVOS	20.385,11	**9.240**	
	TOTAL REDES LOCALES	10.711,73		
		31.096,84		
REDES GENERALES		**9.389,82**		
REDES SUPRAMUNICIPALES		**1.848,21**		
TOTAL ÁMBITO DE PLAN PARCIAL CON REDES SUPRAMUNICIPALES	(* descontada la superficie del ámbito de la vía pecuaria)	**42.334,87**	**9.240,00**	

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS

4. ORDENANZA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Definición

El uso *Residencial Unifamiliar* es aquel que tiende al alojamiento permanente de personas. De las categorías de este uso definidas en las NNSS de planeamiento del municipio la que afecta a nuestro sector es la categoría 1ª:
Categoría 1ª: vivienda en edificación unifamiliar, de aplicación en nuestro sector. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente.

4.1. Ámbito y áreas de aplicación.

Es el definido en el Plano de Ordenación "Calificación del Suelo", con el código I (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR). Será de aplicación en las manzanas de la ordenación del Plan Parcial dedicadas a uso residencial.

El ámbito definido comprende las parcelas del Plan Parcial numeradas de la 1 a la 38, y de la 40 a la 51(todas ellas incluidas) .

4.2. Condiciones de uso.

4.2.1. Uso característico: Residencial Unifamiliar, en viviendas aisladas, pareadas y agrupadas.

4.2.2. Usos compatibles: Respecto de la superficie edificada total sobre parcela será compatible el uso Garaje-aparcamiento en un 30 %, oficina y administración pública en un 50 %, Educativo en un 50 %, Sanitario en un 50 %, Comercial en un 50 % , Hotelero en un 50 %. Dichos usos

compatibles serán regulados por las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Collado Mediano.

4.2.3. Usos prohibidos: Los no citados anteriormente.

4.2. Condiciones de edificabilidad

4.3.1. Alineación oficial: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano 0-5 (Red Viaria. Alineaciones y Rasantes) del Plan Parcial.

4.3.2. Tipología

4.3.2.1. *Vivienda Aislada (A)*: es la situada en una parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

4.3.2.2. *Vivienda Pareada (P)*: Es la vivienda en la que el edificio queda adosado a una medianería juntamente con el colindante.

4.3.2.3. *Vivienda agrupada (AD) o agrupación de conjunto*: es la concentración del aprovechamiento de varias parcelas, creando unas parcelas comunitarias de manera que siempre exista una parcela de uso individual afecta a la viviendas, de 125 m^2 como mínimo, englobando el resto a la común, de forma que la suma de la individual más la parte correspondiente a la comunitaria arrojen una superficie igual o mayor a la mínima correspondiente pudiendo quedar la última sin edificabilidad.

4.3.3. Edificabilidad máxima

La definida en el cuadro de usos lucrativos del Sector. Se adjunta en pág.83.

4.3.4. Condiciones de volumen

a) Altura máxima: dos plantas (baja+una) o 6,50 metros.
Altura libre: la altura libre de las plantas no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Cuando exista alguna planta cuyo suelo quede por debajo de la rasante natural en contacto con la edificación, se computará como superficie edificable, toda aquella cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) quede a una altura superior a
un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima de la rasante del terreno. En el caso de que los garajes no puedan situarse en planta bajo rasante (por condiciones topográficas y acceso), podrán situarse sobre rasante. En este caso el cómputo de la edificabilidad atenderá a las condiciones previstas en el planeamiento municipal vigente en el momento de ejecución del correspondiente proyecto.

b) Cubierta:
La cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 45 grados. Se prohíben las azoteas.
Bajo Cubierta: Se podrá utilizar como habitaciones vivideras computando como superficie edificable toda aquella cuya altura exceda de 1,80 metros. La iluminación se realizará por huecos cenitales siguiendo la inclinación bajo el plano de 45 grados.

c) Bajo rasante:
Se permite una (1) planta bajo rasante, que deberá mantener, en su caso, los retranqueos obligatorios de la edificación. Sólo podrán destinarse a usos no vivideros, para almacenes y/o instalaciones propias de la edificación, no computando para estos usos a efectos de edificabilidad.

4.3.5. Condiciones de posición

a) Ocupación máxima en planta:
40 % de la superficie de la parcela.

b) Retranqueos obligatorios: Serán de tres (3) metros en todos los casos; a linderos en viviendas pareadas y a todos los linderos en caso de aisladas.
En caso de viviendas agrupadas será de tres metros a los linderos exteriores del conjunto de parcelas de la agrupación. A las parcelas 13, 14 y 15 les afecta el apartado 4.4 Condiciones Especiales en cuanto a la posición de la edificación respecto del límite del monte de utilidad pública.

c) Cuerpos volados:
No se permiten cuerpos salientes cerrados que sobresalgan de las alineaciones oficiales establecidas. En el caso de que se traten de balcones, cornisas o aleros se deberán cumplir las exigencias establecidas en la NNSS de Planeamiento del municipio.

4.3.6. Condiciones de parcela

a) Parcela mínima: 250 m2.
b) Frente mínimo: 10 metros.

4.3.7. Condiciones estéticas y de composición

Se cumplirán todos los condicionantes que al efecto se indiquen en las NNSS de Planeamiento del municipio. Además se deberán aplicar los siguientes requisitos:

* El Vallado deberá ser de piedra con una altura mínima de un (1) metro.
* Se prohíbe el uso de cubiertas de fibrocemento y metálicas.
* En las fachadas se prohíbe el uso de aluminio en su color natural.

4.3.8. Dotación de Aparcamientos

Una plaza y media por cada 100m2 construidos o fracción, en interior de parcela.

4.3. Condiciones especiales

Respecto a la accesibilidad para la intervención de bomberos deberá tenerse en cuenta las exigencias establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios, especialmente el apartado 1.2 , puntos 5 y 6, de la sección del SI-5 del documento básico SI de seguridad en caso de incendio:

"…

a) Debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m. de anchura que podrá estar incluido en la citada franja.

…"

Esta particular normativa afecta a las parcelas próximas al monte de utilidad pública situado al Noroeste de la actuación por lo que deberá tenerse en cuenta para las condiciones de posición de la edificación y urbanización dentro de las parcelas 13, 14 y 15.

Se especifican dos fichas especiales para este uso: uno para la parcela destinada a vivienda protegida, y otra para la destinada a la Vivienda de Integración Social (V.I.S.)

ORDENANZA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA :RESIDENCIAL UNITARIO			UBICACIÓN: **Parcela 39**
MUNICIPIO: **COLLADO MEDIANO**			PLAN: Plan Parcial SAU1"Cerro del Castillo"
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **Adosada, Pareada**		USO GLOBAL **RESIDENCIAL PROTEGIDA**
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL.			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	125 m^2s	Distancia mínima al linde	3 m
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de	3 m
Nº máximo de viviendas	6		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Edificabilidad neta en parcela	505,50 m2.ct.	Número máximo de plantas	II
Coeficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	6,50 m
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo	Sí
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m2ct en interior de			
Condiciones estéticas: Las de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Collado			
Agrupación de viviendas: Según punto. 4.3.2.3.VIVIENDA AGRUPADA de las ordenanzas del PP del SAU1 "Cerro del Castillo"			

ORDENANZA DEL USO VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.
RS (V.I.S.)

<table>
<tr><td colspan="3">ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA :RESIDENCIAL UNITARIO</td><td colspan="2">UBICACIÓN: Parcela RS-VIS</td></tr>
<tr><td colspan="3">MUNICIPIO: COLLADO MEDIANO</td><td colspan="2">PLAN: Plan Parcial SAU1”Cerro del Castillo”</td></tr>
<tr><td>SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR/ COLECTIVA</td><td colspan="2">TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Adosada, Pareada, Colectiva</td><td colspan="2">USO GLOBAL RED DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</td></tr>
<tr><td colspan="5">USOS PORMENORIZADOS</td></tr>
<tr><td>Uso DOMINANTE</td><td colspan="2">Usos COMPATIBLES</td><td colspan="2">Usos INCOMPATIBLES</td></tr>
<tr><td>RESIDENCIAL.</td><td></td><td>Oficina – Administración</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5">PARÁMETROS URBANÍSTICOS</td></tr>
<tr><td colspan="2">PARCELA</td><td colspan="3">POSICIÓN de la edificación</td></tr>
<tr><td>Parcela mínima</td><td>-</td><td>Distancia mínima al linde</td><td colspan="2">3 m</td></tr>
<tr><td>Frente mínimo de parcela</td><td>6 m</td><td>Distancia mínima al resto de</td><td colspan="2">3 m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">INTENSIDAD</td><td colspan="3">VOLUMEN y FORMA</td></tr>
<tr><td>Edificabilidad neta en parcela</td><td>924,11 m2.ct.</td><td>Número máximo de plantas</td><td colspan="2">II</td></tr>
<tr><td>Coeficiente de ocupación</td><td>40 %</td><td>Altura máxima reguladora</td><td colspan="2">6,50 m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Semisótanos</td><td colspan="2">Sí</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Sótanos</td><td colspan="2">Sí</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Aprovechamientos bajo</td><td colspan="2">Sí</td></tr>
<tr><td colspan="5">OTRAS CONDICIONES</td></tr>
<tr><td colspan="5">Dotación de aparcamientos: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m2ct en interior de</td></tr>
<tr><td colspan="5">Condiciones estéticas: Las de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Collado</td></tr>
<tr><td colspan="5">Agrupación de viviendas: Según punto. 4.3.2.3.VIVIENDA AGRUPADA de las ordenanzas del PP del SAU1 “Cerro del Castillo”</td></tr>
</table>

ORDENANZA DEL USO COMPATIBLE COMERCIAL

4.5.1.- Definición

Es el uso relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases. Los comercios se establecerán únicamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

- Se establece la limitación de este uso a la categoría de comercio diario de alimentación, bebidas, prensa, tabaco y servicios personales en local menor de 170 m² individual.

4.5.2.- Condiciones de los locales

Los locales comerciales cumplirán la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, las Normas y las condiciones siguientes:

- La altura libre mínima del local será de 3,00 mts.

- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 15 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

    - En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,40 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y solamente para uso del almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

    - Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios higiénicos mínimos:

    . Cuando no exista normativa sectorial o regulación específica se aplicarán los siguientes criterios:

        - Hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose por cada uno de los sexos.
        - En ningún caso los retretes comunicarán con el espacio exterior, para lo que se deberá instalar un vestíbulo o espacio de separación.
        - Para el comercio encuadrado en supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación, se permitirá concentrar los servicios de una única unidad de superfície equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
        - Las ventilaciones de los locales, cumplirán la legislación municipal al efecto y deberán tenerse en cuenta en el diseño del edificio.

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Deberá garantizarse la renovación del volumen total del local cada hora.
- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

ORDENANZAS DE USO COMPATIBLE GARAJE Y APARCAMIENTO.

4.6.1.- Definición

Se define como uso de aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos automóviles a motor.

4.6.2.- Clasificación.

Se establece la siguiente clasificación.

Grupo I: Plazas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre o cubiertas, pero abiertas al menos por tres lados verticales.
Grupo II: Aparcamientos y garajes en bajos o sótanos de edificios con otros usos.

4.6.3.- Condiciones de los locales

A los efectos del cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto del local destinado a Aparcamiento-Cochera-Garaje grafiará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

- *Altura libre mínima*: será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local.

- *Elementos constructivos*: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

Ventilación: Todo garaje debe disponer de una ventilación suficiente, forzada con una renovación de 15 m^3/hora, o natural con huecos de ventilación (ventanas o chimeneas) con una superficie de 1 m^2 por cada 200 m^2de superficie de sótano.

- *Evacuación de aguas residuales*: Será obligatoria la instalación de sumideros sinfónicos en los locales destinados a garaje.

- *Protección contra incendios*: Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios. En cualquier caso será de obligado cumplimiento el DB-SI del Código Técnico de la Edificación.

- *Iluminación*: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalizar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

- *Dimensiones*: cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20x4,50 m., con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros, se considerará la dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.

5. ORDENANZA DE OFICINAS Y ADMINISTRACIONES DE LA RED PÚBLICA.

5.1. Definición

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios, etc.. pertenecientes a la administración Central, Autonómica o local.

5.2. Clasificación

Se establece la siguiente clasificación:

Grupo I: Despachos y consultas profesionales.
Grupo II: Edificios y locales administrativos públicos y servicios de seguridad.

5.3. Ámbito y áreas de aplicación.

El ámbito de aplicación es el que se define en el plano de Ordenación

5.4. Condiciones de uso.

5.4.1. Usos característicos:

Oficinas y Administraciones públicas en todos sus grupos.

5.4.2. Usos compatibles:

El resto de usos compatibles que establece la ordenanza del uso residencial unifamiliar de este P.P., incluido el característico.

5.4.3. Usos prohibidos:

Los no incluidos como compatibles.

5.5. Condiciones de edificabilidad.

5.5.1. Alineaciones de la parcela: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano 0-5 (Red Viaria. Alineaciones y Rasantes) del Plan Parcial, teniendo el carácter obligatorio de línea de edificación salvo que se definan retranqueos obligatorios de la edificación, en cuyo caso, éstos tendrán dicho carácter.

5.5.2. Tipología

La tipología de desarrollo en éste uso debe ser la de edificación aislada, definida en el Art. 5.3 de las NNSS de Planeamiento de Collado Mediano.

5.5.3. Edificabilidad máxima

0,50 m^2 / m^2.

5.5.4. Condiciones de volumen

Altura máxima: dos plantas (baja+uno) o 7,00 metros Altura libre: la altura libre de las plantas no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Cuando exista alguna planta cuyo suelo quede por debajo de la rasante natural en contacto con la edificación, se computará como superficie edificable, toda aquella cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) quede a una altura superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima de la rasante del terreno

5.5.5. Condiciones de posición

Ocupación máxima en planta :

60 % de la superficie de la parcela.

Retranqueos obligatorios: Serán de cinco (5) metros a la alineación y a todos los linderos y medianera

5.5.6. Condiciones de parcela.

Parcela mínima: 1000 $m^{2.}$

Frente mínimo: 10 metros

5.5.7. Reserva dotación aparcamiento.

Una plaza por cada 100m2 construidos de este uso, en interior de parcela.

6. ORDENANZA DE USO EDUCATIVO DE LA RED PÚBLICA.

6.1. Definición

Este uso comprende las actividades destinadas a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

6.2. Clasificación

Se establece la siguiente clasificación:

Grupo I: Pequeños locales y centros de enseñanza.

Grupo II: Enseñanza Preescolar y Guarderías.
Grupo III: Centros de Primaria y Secundaria
Grupo IV: Centros de F.P.

6.3. Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

6.4. Ámbito y áreas de aplicación

El ámbito de aplicación es el que se define en el plano de Ordenación con las siglas RL-EQ/S y RG-EQ/S

6.5. Condiciones de uso

6.5.1. Usos característicos:
Uso educativo en sus grupos I, II, III y IV

6.5.2. Usos compatibles:
Garaje-aparcamiento, Oficina y administración pública, Sanitario, Espacios Libres y Zonas Verdes

6.5.3. Usos prohibidos:
Todos los demás

6.6. Condiciones de edificabilidad.

6.6.1. Alineaciones de la parcela: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano 0-5 (Red Viaria. Alineaciones y Rasantes) del Plan Parcial, teniendo el carácter obligatorio de línea de edificación salvo que se definan retranqueos obligatorios de la edificación, en cuyo caso, éstos tendrán dicho carácter.

6.6.2. Tipología
La tipología de desarrollo en éste uso debe ser la de edificación aislada, definida en el Art. 5.3 de las NNSS de Planeamiento de Collado Mediano

6.6.3. Edificabilidad máxima
0,50 m^2 / m^2

6.6.4. Condiciones de volumen
Altura máxima: dos plantas (baja+una)

Altura libre: la altura libre de las plantas no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Cuando exista alguna planta cuyo suelo quede por debajo de la rasante natural en contacto con la edificación, se computará como superficie edificable, toda aquela cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) quede a una altura superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima de la rasante del terreno.

6.6.5. Condiciones de posición

Ocupación máxima en planta:

50 % de la superficie de la parcela.

Retranqueos obligatorios: Serán de cinco (5) metros en todos los caso.

6.6.6. Condiciones de parcela

Parcela mínima: 1000 m^2.

Frente mínimo: 10 metros.

7. ORDENANZA DE USO SANITARIO DE LA RED PÚBLICA.

7.1. Definición:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al tratamiento médico de las personas

7.2. Clasificación

Se establece la siguiente clasificación:

Grupo I: Ambulatorios, clínicas, consultorios, consultas y otros establecimientos sanitarios sin internamiento y superficie entre 500 m2 y 1.000 m2.

7.3. Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Sanitario que les sea de aplicación.

El resto de condicionantes de esta ordenanza serán los que establezca el Plan General de Collado Mediano.

8. ORDENANZA DE USO DEPORTIVO DE LA RED PÚBLICA.

8.1. Definición

Es el uso que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.
Podrá tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios

8.2. Clasificación

Grupo I: Deportes que requieran instalaciones sencillas y su práctica no genere molestias apreciables al uso residencial. Se consideran incluidos en este grupo, a modo de ejemplo, los siguientes: Piscina de uso residencial (cubierta y exterior), padel, tenis, futbol sala, baloncesto en polideportivo y deportes compatibles con viviendas unifamiliares o colectivas.

8.3. Condiciones de los locales e instalaciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, asíc omo las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación. (Reglamento de policía de espectáculos públicos).

8.4. Condiciones de uso.

8.4.1. Usos característicos:
Uso deportivo en su único grupo

8.4.2. Usos compatibles
Aquellos que sean complementarios de una instalación deportiva

8.4.3. Usos prohibidos
Todos los demás

8.5. Condiciones de Edificabilidad

8.5.1. Alineaciones de la parcela: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano 0-5 (Red Viaria. Alineaciones y Rasantes) del Plan Parcial, teniendo el carácter obligatorio de línea de edificación salvo que se definan retranqueos obligatorios de la edificación, en cuyo caso, éstos tendrán dicho carácter.

8.5.2. Tipología
La tipología de desarrollo en éste uso debe ser la de edificación aislada, definida en el Art. 5.3 de las NNSS de Planeamiento de Collado Mediano

8.5.3. Edificabilidad máxima
0,50 m^2 / m^2

8.5.4. Condiciones de volumen
Altura máxima: dos plantas (baja+una)**.**

8.5.5. Condiciones de posición
Ocupación máxima en planta:
50 % de la superficie de la parcela.
Retranqueos obligatorios: Serán de cinco (5) metros a la alineación y a todos los linderos y medianera

8.5.6. Condiciones de parcela
Parcela mínima: 1000 m.

8.5.7. Reserva mínima de aparcamiento

Una plaza por cada 100m2 construidos de este uso, ubicadas en interior de parcela.

9. ORDENANZA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

9.1. Definición

Corresponde a la utilización del suelo o el subsuelo para la implantación de infraestructuras básicas y servicios urbanos de carácter público o privado.

Se incluyen los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos,…)

9.2. Condiciones

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en éstas ordenanzas y, en su caso, por la Reglamentación de las Compañías que las tutelen.

9.3. Ámbito y áreas de aplicación

Serán todas aquellas indicadas en el plano de Ordenación, O-04 como RG-I.

9.4. Condiciones de edificabilidad

9.4.1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones oficiales son las señaladas en el plano 0-5 (Red Viaria. Alineaciones y Rasantes) del Plan Parcial, teniendo el carácter obligatorio de línea de edificación salvo que se definan retranqueos obligatorios de la edificación, en cuyo caso, éstos tendrán dicho carácter.

9.4.2. Tipología
Pequeñas edificaciones.

9.4.3. Edificabilidad máxima
NO tiene edificabilidad.

9.4.4. Condiciones de volumen
Altura máxima: una planta (baja) o 3,00 metros.

9.5. Condiciones de uso

9.5.1. Usos característicos
Todos los relacionados y asociados a las infraestructuras y redes del sector

9.5.2. Usos compatibles
Aquellos que sean complementarios a las redes de abastecimiento

9.5.3. Usos prohibidos
Todos los demás.

10. ORDENANZA PARTICULAR PARA LA RED SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIO LIBRE PROTEGIDO DE LA VÍA PECUARIA

10.1. Definición

Corresponde a la utilización del suelo o el subsuelo para la implantación de infraestructuras básicas y servicios urbanos de carácter público o privado en la vía pecuaria delimitada en la documentación gráfica adjunta.

10.2. Condiciones.

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, y por las establecidas en éstas ordenanzas.

10.3. Ámbito y áreas de aplicación.

Serán todas aquellas indicadas en el plano de Ordenación, O-04 como RS-EL PROTEGIDO VÍA PECUARIA.

10.4. Condiciones de carácter general

Se deben observar las siguientes condiciones con el fin de asegurar la integridad y continuidad del dominio público pecuario, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos de la vía pecuaria.

A falta de una ordenanza particular incluida en el planeamiento general serán de aplicación las siguientes especificaciones:

10.4.1. El suelo está calificado como RS-EL PROTEGIDO VÍA PECUARIA a los efectos de su conservación, obtención y/o recuperación

10.4.2. Las obras o actividades de interés público o utilidad general en terrenos de vías pecuarias, únicamente podrán autorizarse, cuando así lo exija inexcusablemente la instalación de servicios públicos cuyas conducciones, tuberías, cables o líneas hayan de discurrir o cruzar por las vías pecuarias

10.4.3. Los terrenos de la vía pecuaria no podrán albergar construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización del órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

10.5. Condiciones de uso.

10.5.1. Usos característicos:

Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 1, 14,15,16 y 17 de la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas.

10.5.2. Usos compatibles

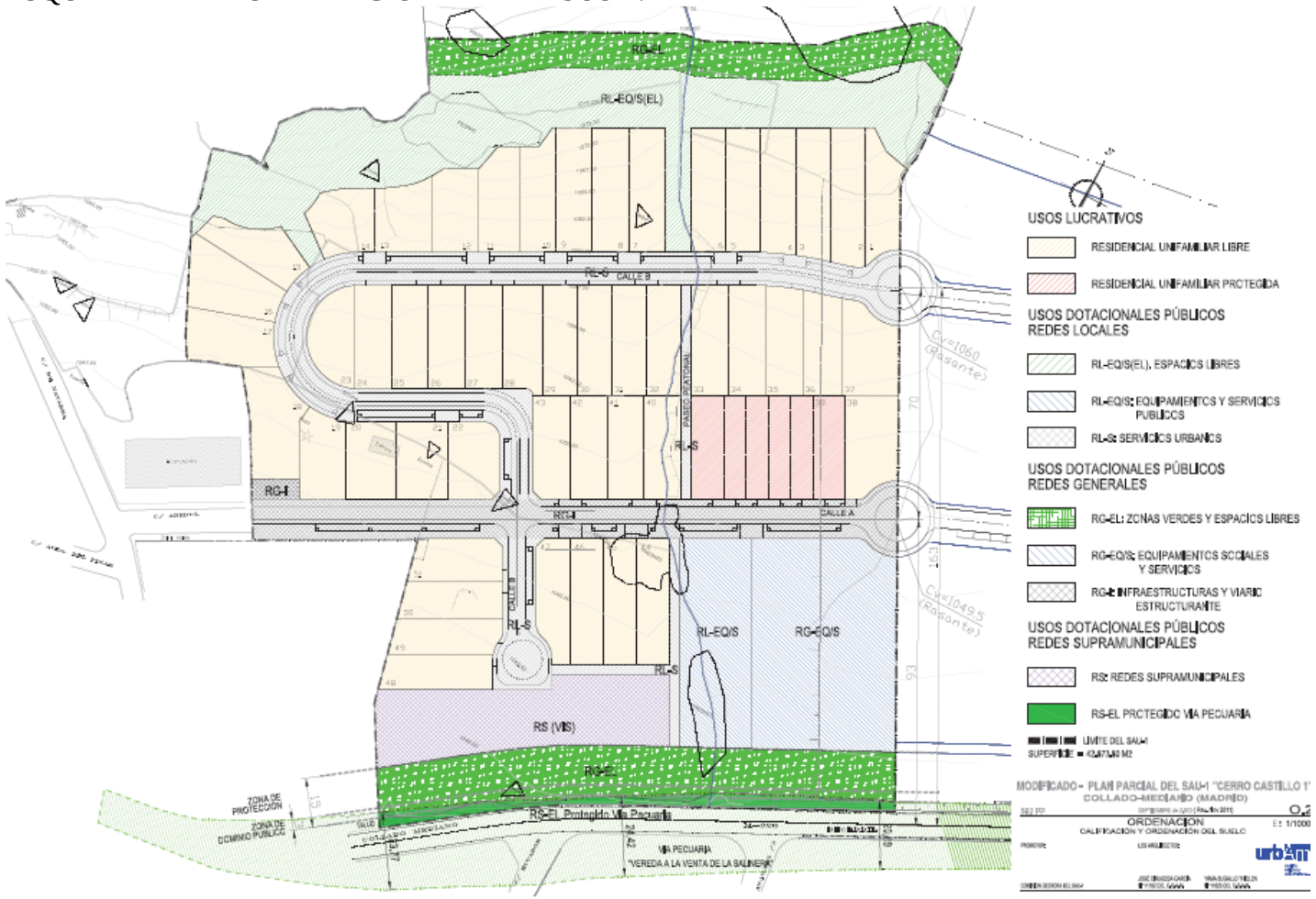
Aquellos que estén contemplados en dicha normativa.

10.5.3. Usos prohibidos

Todos los demás.

Queda prohibida la construcción de aparcamientos de vehículos en superficie.

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN DEL API SUS-1:



CONDICIONES ACÚSTICAS PARA EL API SUS 1

Las siguientes condiciones se transcriben desde el Estudio Acústico realizado por la empresa MTA en mayo de 2019 para el PGOU, y que afectan al presente sector.

Con las características actuales de velocidad de la carretera M-623 y con el tráfico futuro previsto, se produciría el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) correspondientes al uso residencial del sector en la zona más próxima a la carretera, destinada a la red general de espacios libres.
La definición de estos espacios deberá destinarlos preferentemente a un uso no estancial, con carácter recreativo o deportivo y, por tanto de menor sensibilidad acústica o, si se destina a uso estancial, incluir la implantación de una barrera acústica (caballón de tierras asimétrico o pantalla acústica) de **2,5 m** de altura a lo largo del límite del ámbito con la carretera.
Estas dimensiones podrán modificarse en función de la futura limitación de velocidad máxima en la M-623 o la ejecución de la variante, que supondría una reducción en la carga de tráfico prevista y consecuentemente una reducción de los niveles sonoros con origen en la misma, según se describe en el Estudio Acústico del Plan General.
En particular, la ejecución de la variante de la carretera M-623 supondría una reducción en la carga de tráfico prevista para esta alternativa sobre esta vía y consecuentemente una reducción de los niveles sonoros con origen en la misma, según se describe en el Estudio Acústico del Plan General.

A los efectos del cálculo del aislamiento mínimo de la envolvente de las futuras edificaciones sensibles según el DB-HR del CTE, en caso de no contarse con dato actualizado posterior, podrá utilizarse el valor de Ld de los mapas de ruido postoperacionales diurnos a 4,0 m de altura del Estudio Acústico.

2. API SAU-11.- PEÑARRUBIA

API SAU-11.- PEÑARRUBIA

Se transcriben a continuación las condiciones del Plan Parcial del Sector SAU-11 "Peñarrubia" aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 13 de mayo de 2015, que difieren de las condiciones de ordenación y normativa del Plan General. No obstante, cualquier aclaración y comprobación deberá referirse al documento de dicho Plan Parcial.

Para su desarrollo, se requiere la aprobación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación correspondientes, con las cesiones de suelo e inscripción a nombre del Ayuntamiento de las parcelas y redes públicas que indica el documento de Plan Parcial.

Nota: La numeración de los epígrafes siguientes corresponde al documento de Plan Parcial del SUS-11, "Peñarrubia".

Zona	Grado	Descripción	Código	Total viv. (-)	Parc.mínima. (m2s)	Tot. Suelo (m2s)	Porcentaje (%)
Suelos lucrativos:							
ZONA 01		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**RU**	80	160,00	13.515,45	7,5115%
ZONA 02		RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	**RM**	40	1000	3.003,38	1,6692%
		TOTALES LUCRATIVOS:		***120***		***16.518,83***	***9,1807%***
Suelos no lucrativos:							
Redes locales.							
ZONA 04	**G° 2°.**	ZONAS VERDES LOCALES ESTANCIALES	**RL.ZV.**		(-)	8.969,33	4,9849%
ZONA 03	**G° 2°.**	EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL LOCAL	**RL.EQ.**		500	1.020,71	0,5673%
ZONA 06	**G° 3°.**	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA	**RL.INF.V.**			3.442,93	1,9135%
ZONA 05		SERVICIOS URBANOS	**RL.CT.**			103,64	0,0576%
Redes generales.							
ZONA 04	**G° 1°.**	ZONS VERDES GENERALES	**RG.ZV.**		(-)	126.556,93	70,3369%
ZONA 03	**G° 1°.**	EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL	**RG.EQ.**		500	5.560,42	3,0903%
ZONA 06	**G° 1°.**	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA	**RG.INF.V.**		(-)	834,57	0,4638%
ZONA 06	**G° 2°.**	INFRAESTRUCTURA/PROTECCION RED VIARIA	**RG.INF.PV.**		(-)	5.719,06	3,1785%
Redes supramunicipales							
ZONA 07	**G° 1°.**	EQUIPAMIENTO GENÉRICO	**RSM.EQ.**		500	2.403,23	1,3357%
ZONA 07	**G° 2°.**	VIVIENDAS PÚBLICAS Y DE INTEGRACIÓN	**RSM.VIS.**		La proyectada	1.201,77	0,6679%
Otros suelos no lucrativos:							
Redes Supramunicipales No Computables.							
ZONA 07	**G° 3°.**	VIAS PECUARIAS	**RSM.VP.**			7.598,11	4,2228%
		TOTALES NO LUCRATIVOS:				***163.410,70***	***90,8193%***
		TOTAL SUELO DEL SECTOR:		**120**		**179.929,53**	**100,0000%**

RL_ZV.01.
RG.EQ.01.
RSM.VP.
RL_EQ.01.
RSM.VIS.
RSM.EQ.01.
RU.03.
RU.01.
RU.02.
RM.01.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 34. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define siete Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Ordenación, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VIVIENDA LIBRE) **[RU.].**

Zona 02. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VIVIENDA PROTEGIDA) **[RM.].**

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICOMUNICIPAL**.**
Grado 1º Red General. **[RG.EQ.]**
Grado 2º Red Local.**[RL.EQ.]**

Zona 04. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO**.**
Grado 1º Red General. **[RG.ZV.].**
Grado 2º Red Local **[RL.ZV.].**

Zona 05. SERVICIOS URBANOS **[RL.CT.].**

Zona 06. INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA/ZONAS DE PROTECCIÓN.
Grado 1º Red General. **[RG.INF.V.]**
Grado 2º Red General. Protección.**[RG.INF.PV.]**
Grado 3º Red Local. **[RL.INF.V.]**

Zona 07. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES**.**
Grado 1º Equipamiento genérico. **[RSM.EQ.]**
Grado 2º Viv. Públicas y de Integración. **[RSM.VIS]**
Grado 3º Vías Pecuarias. **[RSM.VP]**

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el plan parcial de ordenación que se definen como de aplicación específica, sin perjuicio de la Ordenanza Lucrativa de referencia que se establece para el sector.

4. Plantas bajo rasante.

Se permitirá con carácter general una planta bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, en concordancia con el planeamiento municipal a que se somete, se considerará como tal la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a menos de un metro (1,50 m.) de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere en el punto más desfavorable, de conformidad con lo previsto en la norma 5.4.2. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias municipales, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

Artículo 35.Ordenanza de ZONA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (Vivienda libre).

1. Definición:

Es la zona que acogerá el conjunto de viviendas unifamiliares que forman parte del núcleo residencial que se define por el sector, de vivienda libre.

En general serán áreas de viviendas unifamiliares en parcela individual o bien parte individual y parte mancomunada, destinando los espacios libres, privados o mancomunados, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RU].** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas serán las de edificación aislada, pareada y edificación adosada o agrupada en hilera.

3. Grados:

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza, no se determinan grados.

3. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: **Ciento sesenta (160,00 m2s) metros cuadrados de extensión superficial.**

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: **Cinco (5,00 m) metros lineales.**

- Forma de la parcela: **Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de cinco (5,00 m) metros de diámetro.**

- Condiciones específicas en la zona: Se podrá concentrar la edificación correspondiente a cada parcela en una parte privativa, dejando el resto mancomunado en actuaciones de conjuntos de viviendas.

La superficie de la parte privativa de parcela no podrá ser nunca inferior al 80% de la superficie de parcela mínima de la zona, computándose el resto hasta completar la superficie de parcela mínima en la zona mancomunada. Esta condición, en caso de aplicarse, necesariamente deberá efectuarse por manzanas completas, quedando prohibidas las transferencias de aprovechamientos de unas manzanas a otras.

4. Condiciones de volumen:

En relación con la posición y parcela a que hagamos referencia, la edificación total por cada una de las manzanas o parcelas que se determinan a esta ordenanza, es la que se señala en la siguiente tabla:

ZONA	Designación	Nº viv.	Sup. parc.	Nº Plantas	Total Edif.	Indice edif.
01.UNIF	RU.01.	24	*4.036,70*	2+ BC	3.779,36	*0,9362499 1*
01.UNIF	RU.02.	21	*3.449,47*	2+ BC	3.377,27	*0,9790692 5*
01.UNIF	RU.03.	35	*5.884,77*	2+ BC	5.460,00	*0,9278187 6*
TOTALES		80	*13.370,94*		12.616,63	

En la tabla anterior, las superficies se expresan en metros cuadrados, de suelo o edificables, y el índice de edificabilidad en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo neto de parcela.

- Altura máxima de la edificación: **6,50 metros.**

- Número máximo de plantas: **2 plantas (baja más primera)**
más aprovechamiento bajo cubierta.

- Condiciones específicas de la zona:

De conformidad con lo previsto en el Artículo 5.4., de Condiciones de Volumen, punto 7, de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (ver ANEXO NORMATIVO Nº 2) por encima de las dos plantas fijadas en el punto anterior, podrán disponerse espacios bajo cubierta destinados a usos vivideros que computarán como superficie edificable cuando cuenten con una altura libre igual o superior a 1,80 metros.

5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: **3,00 metros.**

- Retranqueos a linderos laterales: **3,00 metros**, excluyendo de esta condición lo que se dice en el punto siguiente.

- Condiciones específicas para las tipologías de edificación pareada y adosadas: En estas tipologías, los retranqueos a los linderos laterales comunes, **serán nulos 0,00 m.**

- Retranqueos a linderos traseros: **3,00 metros.**

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: **60%,** entendiéndose como tal parcela neta la suma de la parte privativa más la mancomunada en zonas residenciales comunes, en su caso.

6. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Subsidiarias, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Residencial unifamiliar: vivienda categoría 1ª.

- Compatibles:

Hotelero.
Industrial, Cat. 1ª.
Comercial.
Garaje-aparcamiento.
Oficina y administración pública.
Educativo.
Sanitario.
Espacios libres privados.
Deportivo privado.

- Prohibidos: Resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Subsidiarias municipales, con las siguientes condiciones puntuales:

Vallado de la parcela: de piedra, con una altura mínima de 1,00 metros.

Se prohíbe el uso de materiales metálicos y fibrocemento para la cubierta.

En paramentos verticales, para las carpinterías se prohíbe el uso de aluminio en su color natural.

8. Otras Condiciones:

- En los casos en que se proyecten y promocionen conjuntos de viviendas con parte de la superficie de parcela privativa y parte mancomunada, los índices de edificabilidad y ocupación se establecerán sobre la totalidad de la parcela (parte privativa + parte mancomunada), acumulándose la edificación sobre la parte privativa.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. El garaje en bajo

rasante podrá ser común a una promoción conjunta de viviendas, en cuyo caso se deberá mantener la reserva de aparcamiento mínima dentro de la parcela de dos plazas por cada vivienda.

- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en las Normas Subsidiarias, tanto por lo que se refiere a usos, volumen como a condiciones higiénicas, etc.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

Artículo 36.Ordenanza de ZONA 02. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR. (Vivienda protegida).

1. Definición:

Es la zona que acogerá el conjunto de viviendas multifamiliares, bien de las de protección básica o bien de las de precio tasado en la proporción que luego se dirá, que forman parte del núcleo residencial que se define por el sector, de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Se trata de una manzana delimitada en el Plan Parcial que acogerá esta tipología edificatoria, en donde se reservarán los espacios libre privados para el esparcimiento de los habitantes.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RM].** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de edificación en bloque abierto, retranqueado de las alineaciones oficiales y linderos.

3. Grados:

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza, no se determinan grados.

3. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: **Mil (1.000,00 m2s) metros cuadrados de extensión superficial.**

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: **Veinte (20,00 m) metros lineales.**

- Forma de la parcela: **Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de veinte (20,00 m) metros de diámetro.**

4. Condiciones de volumen:

Para esta zona se establecen los siguientes índices:

-Índice de Edificabilidad neta superficial: **1,80034588 m2e/m2s.**

- Altura máxima de la edificación: **7,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **2 plantas (baja más primera) más aprovechamiento bajo cubierta.**

- Condiciones específicas de la zona:

De conformidad con lo previsto en el Artículo 5.4., de Condiciones de Volumen, punto 7, de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (ver ANEXO NORMATIVO Nº 2) por encima de las dos plantas fijadas en el punto anterior, podrán disponerse espacios bajo cubierta destinados a usos vivideros que computarán como superficie edificable cuando cuenten con una altura libre igual o superior a 1,80 metros.

5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: **3,00 metros.**

- Retranqueos a linderos laterales: **3,00 metros**, excluyendo de esta condición lo que se dice en el punto siguiente.

- Condiciones específicas para las tipologías de edificación pareada y adosadas: En estas tipologías, los retranqueos a los linderos laterales comunes, **serán nulos 0,00 m.**

- Retranqueos a linderos traseros: **3,00 metros.**

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: **70%.**

6. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Subsidiarias, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Residencial multifamiliar: vivienda categoría 2ª.

- Compatibles:

Hotelero.
Industrial, Cat. 1ª.
Comercial.
Garaje-aparcamiento.
Oficina y administración pública.
Educativo.
Sanitario.
Espacios libres privados.
Deportivo privado.

- Prohibidos: Resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Subsidiarias municipales, con las siguientes condiciones puntuales:

Vallado de la parcela: de piedra, con una altura mínima de 1,00 metros.

Se prohíbe el uso de materiales metálicos y fibrocemento para la cubierta.

En paramentos verticales, para las carpinterías se prohíbe el uso de aluminio en su color natural.

8. Otras Condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por vivienda, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en las Normas Subsidiarias, tanto por lo que se refiere a usos, volumen como a condiciones higiénicas, etc.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

Artículo 37.Ordenanza de ZONA 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

1. Definición y grados:

Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de nivel local y de ciudad, constitutivos de las Redes Locales y Generales Municipales.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **RG.EQ.** y **RL.EQ.** en los correspondientes planos de ordenación.

En consecuencia con lo anterior, se establecen dos grados:

Grado 1º, Red General.

Grado 2º, Red local.

Las condiciones que se establecen en esta zona de ordenanza lo son para ambos grados indistintamente.

2. Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de **edificación aislada**.

3. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: **500,00 metros cuadrados.**

- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: **10,00 metros lineales.**

- Forma de la parcela: **Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 10,00 metros de diámetro.**

4. Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **0,5 m2/m2.**

- Altura máxima de la edificación: **Será la necesaria para cumplir las condiciones funcionales exigibles y el adecuado funcionamiento de las actividades a desarrollar y por la normativa sectorial aplicable, Sin superar en ningún caso los 12,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **Dos (2) plantas.**

5. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: **5,00 metros.**

- Retranqueos a linderos laterales: **5,00 metros.**

- Retranqueos a linderos traseros o testeros: **5,00 metros.**

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: **60%.**

6. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Subsidiarias, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional genérico.

Oficina y Administración.
Educación.
Sanitario.
Reunión y Espectáculos.
Hotelero.
Comercial.
Garaje-Aparcamiento.
Servicios Urbanos e Infraestructurales.

Usos complementarios o compatibles:

Deportivo.
Espacios libres y zonas verdes.

Usos prohibidos: resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Subsidiarias municipales.

8. Otras condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m2. de edificación o fracción.

- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en las Normas Subsidiarias, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Artículo 38.Ordenanza de ZONA 04. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICOS.

1. Definición:

Son las áreas adscritas al uso público y destinadas a contener espacios ajardinados y plantados, necesarios para la adecuada salubridad de la población y su esparcimiento, con carácter de estanciales.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [**RG.ZV.**] y [**RL.ZV.**] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen tres grados:

Grado 1º, Red General.

Grado 2º, Red local.

3. Tipologías edificatorias:

En el ámbito de esta zona no se permitirá edificación de carácter permanente alguna.

En el Grado 1º se prohíbe cualquier alteración del terreno y la flora existentes y la modificación de las rasantes.

No obstante esto anterior, en el grado 2º y con carácter temporal y extraordinario, se podrá permitir únicamente en el perímetro de la zona la instalación provisional de kioscos de bebidas, de música, e instalaciones similares, siendo en cualquier caso edificaciones exentas de carácter singular.

Se permiten así mismo en este Grado 2º citado instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

4. Condiciones de parcelación:

Las áreas adscritas en el plano de Zonificación a esta zona de ordenanza se considerarán a todos los efectos parcelas netas indivisibles.

5. Condiciones de volumen:

Para el Grado 2º, cualquier actuación o edificación de carácter provisional en las áreas permitidas no superará los 12 m2. y tendrá una altura máxima de la edificación de 4 m. y una planta, y una altura máxima a cumbrera de siete (7,00).

6. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y que definen las áreas adscritas a la zona.

- Cualquier edificación que se permita, en las condiciones previstas en los números anteriores, se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de seis (6,00) metros, y en cada área adscrita a este uso no se superará por ningún concepto el límite máximo de ocupación del 1% de la superficie delimitada.

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Subsidiarias los permitidos en la zona son los siguientes:

Uso principal:

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios: (en las zonas permitidas)

Deportivo en instalaciones al aire libre.

Comercial en instalaciones provisionales (kioscos de prensa y bebidas, e instalaciones de similar naturaleza). Nunca se permitirán instalaciones permanentes quedando expresamente prohibidas.

Usos prohibidos: El resto de los usos.

8. Otras condiciones.
Se mantendrá íntegramente la vegetación existente en todo el ámbito de esta zona, sin que sobre las zonas que contengan especies arbóreas se pueda implantas los usos y edificaciones provisionales permitidas y reguladas en puntos anteriores.

Artículo 39.ORDENANZA DE ZONA 05. SERVICIOS URBANOS.

1. Definición:

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del sector, siendo en particular las zonas que se localizan bajo la clave **RL.CT.** destinadas para la localización de un centro de transformación MT/BT en cada una de ellas, entre otros posibles.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **RL.CT.** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Condiciones específicas:

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación e instalación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de un (1,00) metro para cualquier construcción.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento. En particular permitirá la instalación de un centro de transformación de energía en cada una de las parcelas.

Artículo 40. ORDENANZA DE ZONA 06. INFRAESTRUCTURAS/RED VIARIA.

1. Definición:

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, y de éste con el entorno urbano, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado, así como de las zonas de protección de estos

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [**RG.INF.V.**], [**RL.INF.V.**] y [**RG.INF.PV.**] los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanan de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Grados:

Se establecen tres grados, correspondiéndose el grado 1º con los espacios correspondientes a las redes generales [**RG.INF.V.**] el grado 2º, también de redes generales que se corresponde con las franjas de terreno de protección de las infraestructuras viarias colindantes con el sector y que en los planos se grafían como [**RG.INF.PV.**], y Grado 3º que hace referencia a las redes locales [**RL.INF.V.**].

3. Condiciones específicas para los Grados 1º y 3º:

Para dichos grados:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m2. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

4. Condiciones específicas para el Grado 3º:

Para este grado, que incorpora la zona efectivamente destinada a protección del viario, se tratará como espacio libre, en donde no se podrán establecer ni edificaciones ni otro tipo de instalaciones que las relativas a las infraestructuras viarias que están protegiendo, y así mismo, a disponer los medios y estructuras necesarias para el apantallamiento acústico.

Artículo 41. ORDENANZA DE ZONA 07. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

1. Definición.

Esta zona de ordenación integra las áreas destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones o programas específicos de la Comunidad de Madrid, en concreto el de vivienda pública o de integración social.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[RSM.EQ.]** y **[RSM.VIS.]** los suelos así calificados adscritos a las redes supramunicipales del sector.

Dentro de esta zona se establece un tercer grado que incorpora un espacio supramunicipal como es el correspondiente a las vías pecuarias, con el indicativo **[RSM.VP.].**

2. Grados:

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen tres grados:

Grado 1º, Equipamiento Genérico.

Grado 2º, Viviendas Públicas y de Integración Social.

Grado 3º, Vías Pecuarias.

3. Determinaciones para el Grado 1º:

- Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de edificación aislada.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: La fijada en el Plan se establece como indivisible.

- Condiciones de volumen:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: ..... 0,5 m2/m2.

Altura máxima de la edificación: .....7,00 metros.

Número máximo de plantas:..... 2 plantas.

- Condiciones de posición:

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales:.....3,00 metros.

Retranqueos a linderos laterales:.....3,00 metros.

Retranqueos a linderos traseros o testeros:.....3,00 metros.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:..... 50%.

- Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en las Normas Subsidiarias, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional, genérico sin limitaciones.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Deportivo.

Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

- Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m2. de edificación o fracción.

Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en las Normas Subsidiarias, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

En todo caso, para este Grado 1º se podrán aplicar íntegramente las determinaciones que se establecen para el Grado 2º siguiente, si así lo estima conveniente la Administración receptora para los programas de vivienda de la Comunidad de Madrid.

4. Determinaciones para el Grado 2º:

- Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de edificación en bloque aislado, integrando espacios libres de parcela destinados a espacios libres privados.

- Condiciones de parcelación:

La parcela que se establece en este Plan Parcial se determina como indivisible.

- Condiciones de volumen edificable:

Edificabilidad máxima sobre rasante: .....1,00 m2c/m2s.

Altura máxima de la edificación: .....7,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más una), más aprovechamiento bajo cubierta.

- Condiciones específicas de la zona:

De conformidad con lo previsto en el Artículo 5.4., de Condiciones de Volumen, punto 7, de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (ver ANEXO NORMATIVO Nº 2) por encima de las dos plantas fijadas en el punto anterior, podrán disponerse espacios bajo cubierta destinados a usos vivideros que computarán como superficie edificable cuando cuenten con una altura libre igual o superior a 1,80 metros. No obstante, las que se destinen a instalaciones del edificio o trastero no computarán a efectos de edificabilidad.

- Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): la edificación se separará la mitad de la altura del volumen edificado con un mínimo de 3,00 metros.

Retranqueos a linderos laterales: 1/2 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 3 metros.

Retranqueos a linderos traseros: 1/2 de la altura de la fachada posterior de la edificación y como mínimo 3 metros.

Índice de ocupación máxima sobre y bajo rasante sobre parcela neta: ..... 60%.

La separación mínima de diferentes bloques dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

* Con huecos enfrentados 70% de la altura del más alto.
* Con huecos frente a paramento ciego.... 60% de la altura del más alto.
* Con paramentos ciegos enfrentados ..... 50% de la altura del más alto.

- Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

Principal o característico:

Uso residencial unifamiliar o multifamiliar, sometido o no a algún régimen de protección pública correspondiente que la Administración determine.

Compatibles:

Hotelero.
Industrial, Cat. 1ª.
Comercial.
Garaje-aparcamiento.
Oficina y administración pública.
Educativo.
Sanitario.
Espacios libres privados.
Deportivo privado.

Prohibidos: Resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En todo caso la edificación no tendrá un ancho mayor de 15 metros, ni una longitud continua mayor de 50,00 metros.

- Otras Condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en las Normas Subsidiarias, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 1,00 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse exclusivamente a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie y portería del conjunto edificado, con una edificación en una sola planta, con un máximo de 3,00 metros de altura, y un máximo construido de 25 m2, en todo caso computando edificabilidad, pero no ocupación.

5. Condiciones específicas para el Grado 3º.

La vía pecuaria se califica como "Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libe Protegido", con el único uso de" Vía Pecuaria".

Es un bien de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma y en consecuencia inalienable, imprescriptible e inembargable, correspondiendo a la Consejería competente por razón de la materia de vías pecuarias regular el uso de la misma, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de la vía pecuaria, prevalecerá lo recogido en los planos de calificación. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de la vía pecuaria, incluidas en el Fondo Documental del Área de Vías Pecuarias, prevalecerán estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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.

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, al tratarse de un uso incompatible con el artículo 43 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que prohíbe el asfaltado y el tránsito de vehículos a motor sobre los terrenos de 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.

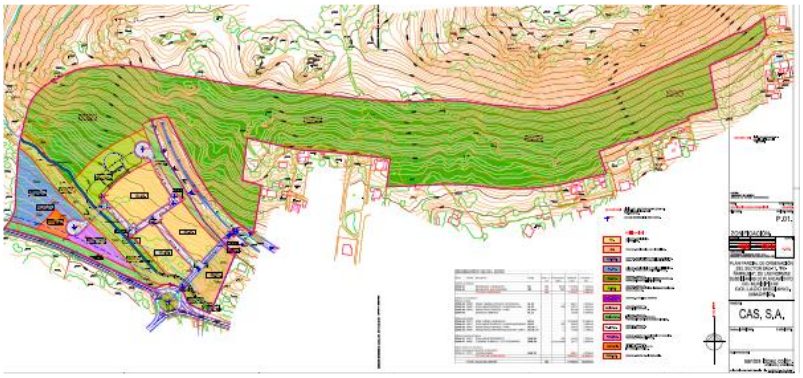
b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios 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 constituido 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 y se proyectarán los mínimos cruces posibles con las mismas. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba <u>ineludiblemente</u> coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en quien 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 pecuaria, se

considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y la pertinente modificación de trazado.

Además de estas condiciones se estará por lo que se refiere a actuaciones en la vía pecuaria a lo señalado en el Anexo Normativo Nº 3 a estas Normas Urbanísticas que dimana del Informe de la D. Gral. de Medio Ambiente de 5 de septiembre de 2013. Se corresponde con las vías pecuarias que atraviesan el sector.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [**RSM.VP.**] los suelos así calificados adscritos a esta zona y grado.



ZONIFICACION

RU.	ZONA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
RM.	ZONA 02. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.
RG.EQ.	ZONA 03. EQUIPAMIENTO PUBLICO MUNICIPAL. Grado 1º. REDES GENERALES MUNICIPALES.
RL.EQ.	ZONA 04. EQUIPAMIENTO PUBLICO MUNICIPAL. Grado 2º. REDES LOCALES MUNICIPALES.
RG.ZV.	ZONA 04. GRADO 1º. ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES GENERALES. REDES GENERALES MUNICIPALES.
RL.ZV.	ZONA 04. GRADO 2º. ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES ESTANCIALES. REDES LOCALES.
RL.CT.	ZONA 05. SERVICIOS URBANOS
RG.INF.V.	ZONA 06. GRADO 1º. RED VIARIA GENERAL
RG.INF.PV.	ZONA 06. GRADO 2º. INFRAESTRUCTURA GENERAL PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN.
RL.INF.V.	ZONA 06. GRADO 3º. RED VIARIA LOCAL.
RSM.EQ.	ZONA 07. GRADO 1º. EQUIPAMIENTO PUBLICO. REDES SUPRAMUNICIPALES.
RSM.VIS.	ZONA 07. GRADO 2º. VIVIENDAS PÚBLICAS Y DE INTEGRACIÓN SOCIAL.
RSM.VP.	ZONA 07. GRADO 3º. VÍA PECUARIA.

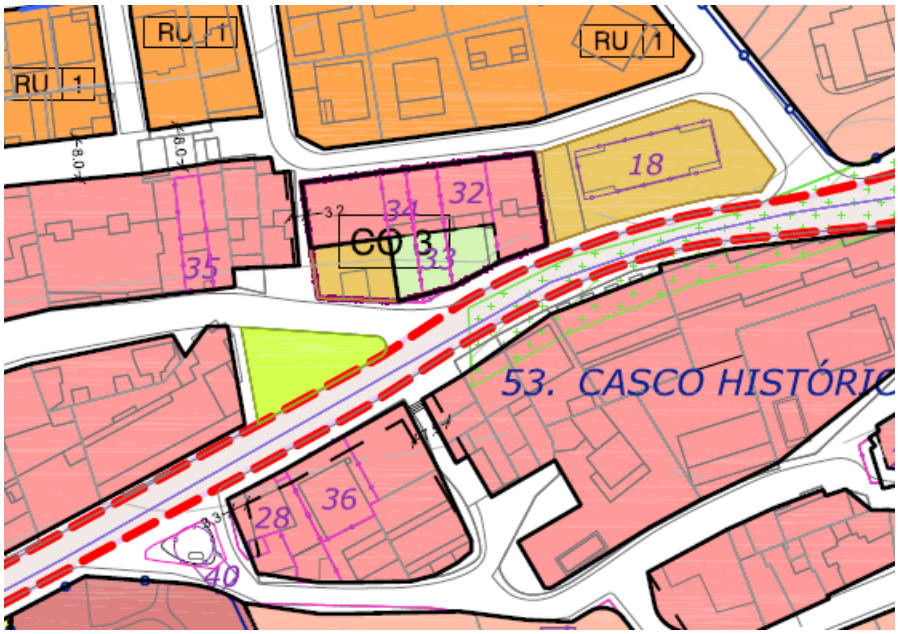
3. API MP/Calles Álava-Oviedo-Solana

API MP/Calles Álava-Oviedo-Solana

Se transcriben a continuación las condiciones de la Modificación Puntual de la parte este de la manzana que da a calles Álava, Oviedo y Solana, publicada en el BOJAM de 4 de mayo de 2011, cuya edificabilidad difiere de las condiciones de ordenación y normativa de la Ordenanza Casco Antiguo del Plan General. No obstante, cualquier aclaración y comprobación deberá referirse al documento de dicha Modificación Puntual.

Para su desarrollo, se requiere la ejecución del Proyecto de Reparcelación correspondiente, con las cesiones de suelo e inscripción a nombre del Ayuntamiento de las parcelas y redes públicas que indica el documento de Modificación Puntual.

1. ÁMBITOS OBJETO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL



2. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1 Ficha de Ordenación Pormenorizada del ámbito de actuación aislada AAA-01, de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

2.2 Ficha de Ordenación Pormenorizada del ámbito de actuación aislada AAA-02, de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

FICHA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AAA

Código de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal:	AAA-01
Nombre:	Calles Álava-Oviedo-Solana

Características:

Superficie del ámbito:	295,49 m²

Condiciones particulares de ordenación pormenorizada:

• Condiciones de parcelación:

Parcela edificable: la definida por el área de parcela edificable resultante que se detalle en el Esquema de ordenación pormenorizada.

• Condiciones de edificación y volumen:

Edificabilidad máxima total del ámbito: 529,59 m²e [1]

• Otras condiciones:

Aplicación de las condiciones de parcelación y edificabilidad máxima de esta ficha, adicionalmente al resto de condiciones contenidas en la norma particular en suelo urbano Zona 0 Casco Antiguo, excepto condiciones de parcelación y edificabilidad máxima.

Gestión:

• Cesiones:

Las propiedades efectuarán la cesión [2] a título gratuito al Ayuntamiento del suelo destinado a viario público conforme a la rectificación de alineaciones oficiales fijadas en el Plano P-3 de Usos, ordenanzas y alineaciones en Casco Antiguo y que se detalla en los esquemas de ordenación pormenorizada y de rectificación de alineaciones.

• Cargas urbanísticas:

Los costes [3] correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización del nuevo viario público en el ámbito serán a cargo de las propiedades.

• Ejecución del planeamiento:

Proyecto de Reparcelación.

• Plazos:

Cuatro años [4] para ejecución del planeamiento para actuación privada. Transcurrido este plazo se prevé la posibilidad de actuación pública.

Objetivos:

• Abrir con suficiente amplitud una calle transversal este – oeste en el centro urbano.
• Rectificar las alineaciones previstas en las NNSS para la conexión entre calles Oviedo y Álava y las previstas en calle Solana para adecuación a la situación existente.
• Mantener el aprovechamiento urbanístico original de las fincas afectadas.

---

[1] Edificabilidad máxima total del ámbito equivalente a la suma de la edificabilidad máxima "original" de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito, a considerar por el Proyecto de Reparcelación:

Parcela 05, c/ Solana 27: 205,50 m²e
Parcela 06, c/ Solana 25: 156,72 m²e
Parcela 11, c/ Álava 7: 167,37 m²e

[2] El proyecto de reparcelación del ámbito considerará para cada una de las propiedades la cesión de la superficie de parcela respectiva afectada con destino a viario público en proporción y forma que se detallan en los esquemas de ordenación pormenorizada y de rectificación de alineaciones.

[3] El proyecto de reparcelación del ámbito considerará los costes de urbanización a sufragar por cada una de las propiedades, de la superficie de parcela respectiva afectada con destino a viario público que se detalla en los esquemas de ordenación pormenorizada y de rectificación de alineaciones.

[4] A partir de la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que incorpora en el planeamiento vigente las condiciones pormenorizadas que se establecen en esta ficha.

FICHA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AAA

Código de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal:	AAA-02
Nombre:	Calle Guipúzcoa

Características:

Superficie del ámbito:	136,06 m²

Condiciones particulares de ordenación pormenorizada:

- **Condiciones de parcelación:**

Parcela edificable: la definida por el área de parcela edificable resultante que se detalle en el Esquema de ordenación pormenorizada.

- **Condiciones de edificación y volumen:**

Edificabilidad máxima total del ámbito: 193,32 m²e [1]

- **Otras condiciones:**

Aplicación de las condiciones de parcelación y edificabilidad máxima de esta ficha, adicionalmente al resto de condiciones contenidas en la norma particular en suelo urbano Zona 0 Casco Antiguo, excepto condiciones de parcelación y edificabilidad máxima.

Gestión:

- **Cesiones:**

La propiedad incluida en el ámbito efectuará la cesión a título gratuito al Ayuntamiento del suelo destinado a viario público conforme a la rectificación de alineaciones oficiales fijadas en el Plano P-3 de Usos, ordenanzas y alineaciones en Casco Antiguo y que se detalla en los esquemas de ordenación pormenorizada y de rectificación de alineaciones.

- **Cargas urbanísticas:**

Los costes correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización del nuevo viario público en el ámbito serán a cargo de la propiedad.

- **Ejecución del planeamiento:**

Proyecto de reparcelación.

- **Plazos:**

Cuatro años [2] para ejecución del planeamiento para actuación privada. Transcurrido este plazo se prevé la posibilidad de actuación pública.

Objetivos:

- Abrir con suficiente amplitud una calle transversal este – oeste en el centro urbano.
- Rectificar las alineaciones previstas en las NNSS para la conexión entre calles Oviedo y Alava, adecuación a la situación existente en calle Solana y ampliación de la calle Guipúzcoa.
- Mantener el aprovechamiento urbanístico original de la finca afectada.

[1] Edificabilidad máxima total del ámbito equivalente a la suma de la edificabilidad máxima "original" de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito, a considerar por el Proyecto de Reparcelación:
Parcela 03, c/ Solana 31: 193,32 m²e

[2] A partir de la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que incorpora en el planeamiento vigente las condiciones pormenorizadas que se establecen en esta ficha.

4. API FUENTERROCA

Referencia catastral: 26556F6VL1025N

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
:
Urbanización Fuenterroca, en torno a calles Fuenterroca y Antonio Marsá Bradado. Le corresponde la Ordenanza RU grado 2 con aplicación del método de Agrupación de Conjunto, y edificabilidad 0,35 m2/m2 según la Modificación Puntual publicada en el BOJM nº 136 de 10 de junio de 1999. Para su reordenación o reparcelación, deberá tramitar previamente un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y volumetría de la ordenación propuesta, manteniendo en todo caso el "Área de protección de arbolado", de 7.400 m2, mancomunada, de acuerdo a la citada MP.

ÁREA DE PROTECCIÓN DE ARBOLADO

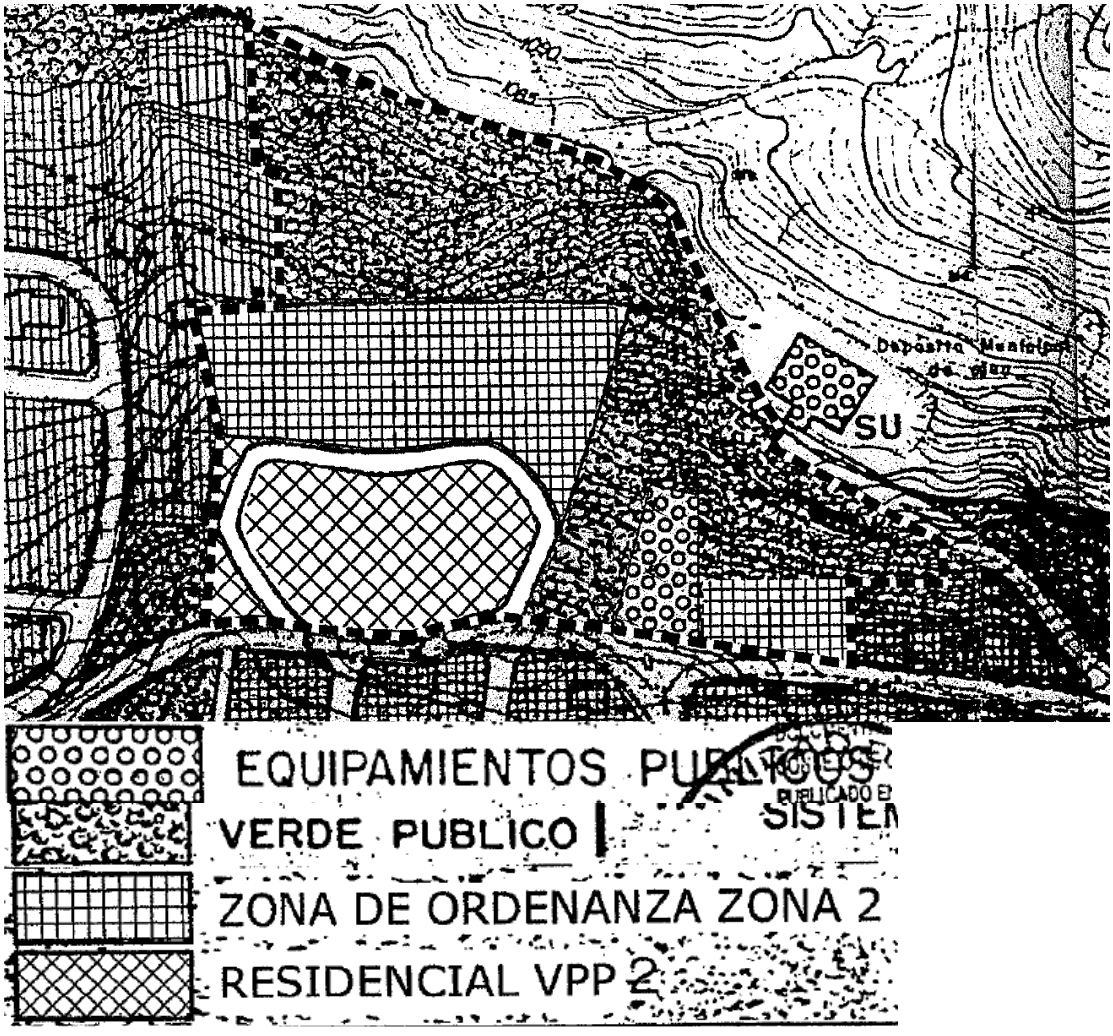
5. API COBAÑERA: MODIFICACIÓN PUNTUAL COBAÑERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL (Nº 12) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLLADO MEDIANO (MADRID), EN EL ÁMBITO DENOMINADO LOS ALTOS DE LA COBAÑERA

ESTE PROYECTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 07 JUL 2004
CERTIFICO.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE COLLADO MEDIANO SECRETARIA (Madrid)

Comunidad de Madrid
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
01 SET. 2004
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE



1. El Proyecto de Urbanización y los correspondientes Proyectos de Ejecución, garantizarán el mantenimiento y conservación del arbolado, bien sobre espacios de uso y dominio público o privado.
2. Asimismo dichos proyectos definirán las plantaciones y tratamientos a efectuar tanto en la zona verde pública prevista, como en los espacios de parcela libres de edificación, con especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo y materiales acordes con el paisaje circundante.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN AL ÁMBITO

1. Se crea una nueva ordenanza de Zona Residencial unifamiliar de Promoción Pública VPP.
2. Al resto del ámbito le serán de aplicación:
   - La Ordenanza Residencial unifamiliar Zona 2.
   - La Ordenanza de Espacios Libres Zonas Verdes Zona 11.
   - La Ordenanza de Equipamientos Zona 9.

Las normas zonales de aplicación a estas zonas son las definidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 28-9-04
Madrid, 14-10-04
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
01 SET. 2004
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

ESTE PROYECTO FUE APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL DIA 14 ABR. 2004
CERTIFICO.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE COLLADO MEDIANO
SECRETARIA
(Madrid)

ESTE PROYECTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL DIA 07 JUL 2004
CERTIFICO.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE COLLADO MEDIANO
SECRETARIA
(Madrid)

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE FECHA 25-9-04
Madrid 14-10-04
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA
(P.D.F Resolución 454/04, de 19 de mayo)

Art. 6.6.	NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO
ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE PROMOCIÓN PÚBLICA VPP

Condiciones de ordenación

DE PARCELACIÓN

PARCELA EDIFICABLE:
Parcela existente. 4.160 m²

PARCELA INDIVISIBLE:
La parcela existente

ESTE PROYECTO FUE APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL DIA 14 ABR 2004
CERTIFICO.
EL SECRETARIO

DE EDIFICACION Y VOLUMEN

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:
Art. 5.3. Aislada, pareada, adosada o agrupaciones de conjunto.

RETRANQUEOS:
3 m a todos los linderos, en aislados y a uno de los linderos laterales en pareadas y adosadas, no estableciéndose para las agrupaciones de conjunto en las que se fija un área de movimiento de la fachada a la alineación oficial entre 0 y 5 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA: sobre parcela (%): 40

EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela 3.100 m². (32 viviendas. No computa la edificabilidad bajo rasante, natural o modificada, siempre que se destine a aparcamientos o instalaciones).

ALTURA/Número de plantas máximas:
6,50 m/baja + una

DE USO

USOS PRINCIPALES: Vivienda Promoción Pública. (VPP)

USOS COMPATIBLES: Garaje-aparcamiento, Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS: Los no citados.

ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN

Vallado: De piedra. Altura mínima 1,00 m.

Cubierta: Se prohibe el fibrocemento y metálicas.

Fachadas: Se prohibe el aluminio en su color natural.

Comunidad de Madrid. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional. 01 SET. 2004. DOCUMENTO INFORMADO. EL TECNICO INFORMANTE

CONDICIONES DE EJECUCION

Licencia unitaria para edificación con urbanización simultanea. Condicionada la licencia de primera ocupación-utilización a la conclusión de las obras de urbanización.

ESTE PROYECTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL DIA 07 JUL 2004
CERTIFICO.
EL SECRETARIO.

BD

La presente modificación tiene por objeto el cambio de ordenación en un ámbito de suelo urbano de 29.440 m2 en la Avenida del Pinar, en la zona denominada "Los Altos de la Cobañera" de titularidad municipal y cuyo destino se pretende que sea el residencial acogido a algún tipo de protección oficial, y el residencial de vivienda unifamiliar.

El balance de la Modificación Puntual es en cifras el siguiente:

SUPERFICIE	NN.SS.VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.	
Superficie de Actuación	29.440 m2		29.440 m2
Zona verde pública	13.280 m2		14.955 m2
Viales	3.800 m2		1.637 m2
Equipamientos y Servicios			1.004 m2
Parcelas residenciales	12.360 m2		11.844 m2
Nº de viviendas	44	40 (32 de Protección + 8 Libres)	
Edificabilidad	8.157,60 m2	Zona 2 Area Norte	3.852 m2
		Zona 2 Area Sur	465 m2
		Zona Residencial VPP	3.100 m2
		TOTAL	7.417 m2