

**NORMAS URBANISTICAS.  
ZONAS DE ORDENACION**

**PROPIUESTA FINAL PLAN PARCIAL  
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO  
SECTOR S1, ÁREA DE REPARTO AR.2,  
“CERRO DEL BAILE”,  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
SEPTIEMBRE 2017**

# **NORMAS URBANISTICAS ZONAS DE ORDENACION PLAN PARCIAL S.U.P SECTOR S1, AR.2, “CERRO DEL BAILE”**

## **SUMARIO DE CONTENIDOS**

### **1. NORMAS GENERALES**

1.1 OBJETO PGOU DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	4
1.2 AMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU 2001	4
1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN	4

### **2. NORMAS DE USO**

2.1 DEFINICIONES	5
2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS	5
2.3 USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	6
2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS	6
2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS	
2.4.2 USO ASOCIADO	
2.4.3 USO PROHIBIDO	
2.5 USO VIVIENDA	6
2.6 USO COMERCIO	6
2.7 SIMULTANEIDAD DE USOS	6
2.8 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO	6
2.8.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO	
2.8.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES	
2.8.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA	

### **3. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA	7
3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA	7
3.3 PROYECTO DE EJECUCION DE EDIFICACION	8
3.4 ESTUDIO DE DETALLE	8
3.5 EDIFICABILIDAD	9
3.6 SUPERFICIE EDIFICABLE	9
3.7 SUPERFICIE UTIL	10
3.8 RASANTE	10
3.8.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL.	
3.8.2 PLANTA BAJA REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN:	
3.9. MEDICION DE ALTURAS	10
3.10. MEDICION DE ALTURAS	10
3.10.1 ALTURA DE EDIFICACION EN METROS	
3.10.2 ALTURA MAXIMA REGULADORA DE EDIFICACION	

3.11 SOLIDO CAPAZ	11
3.11.1 PLANTAS BAJO RASANTE	
PLANTA SOTANO	
SEMISOTANO	
3.11.2 PLANTAS SOBRE RASANTE	
PLANTA BAJA	
ENTREPLANTA	
PLANTA DE PISO	
ÁTICOS EN CUBIERTA	
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA ALTURA MÁXIMA	
3.12 ALINEACION	13
3.12.1 LINDERO DE ALINEACION OFICIAL	
3.12.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.	
3.12.3 RETRANQUEO	
3.12.3.1 ALINEACION INTERIOR	
3.12.3.2 ELEMENTOS LIGEROS	
3.12.3.3 GARAJES SUBTERRÁNEOS	
3.12.4 SALIENTES	
<b>4. NORMAS ESTÉTICAS</b>	
4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS	14
4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES	14
4.2.1 MEDIDAS DE UBICACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS	
4.2.2 MINIMIZACION CAMBIO CLIMATICO Y CONTAMINACION	
4.3 CUBIERTAS	15
4.4 MARQUESINAS	15
4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS	15
4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS	15
<b>5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS</b>	16
<b>6 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS</b>	17
<b>7 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN</b>	
A1 VIVIENDA COLECTIVA/UNIFAMILIAR	21
D EQUIPAMIENTO PÚBLICO	22
E ECONOMICO/TERCIARIO	23
K SENDA PEATONAL	24
L ESPACIO LIBRE	25
S ESPACIO LIBRE RESERVA INFRAESTRUCTURA ENERGETICA	26
T VIARIO	27
V ESPACIO LIBRE RESERVA DE VIARIO	28
L-VP ESPACIO LIBRE RESERVA MODIFICACIÓN TRAZADO VIA PECUARIA	29
VP ESPACIO LIBRE PROTEGIDO VIA PECUARIA	30

# NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACION

## PLAN PARCIAL DEL S.U.P. SECTOR S1 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

### 1. NORMAS GENERALES

#### 1.1 OBJETO

El objeto de esta Normativa es la regulación detallada del uso global y pormenorizado del suelo, volumen y demás particularidades de la edificación, así como las características estéticas de la ordenación y de su entorno en el ámbito del Suelo Urbanizable Programado Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” del Plan General de Ordenación Urbana PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.

#### 1.2 AMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU 2001

Su ámbito es la totalidad del Suelo del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”, clasificado como Suelo Urbanizable Programado por el PGOU.

Serán de aplicación general las definiciones y regulación que, sobre uso y edificación, efectúa el vigente PGOU 2001 en sus Normas de suelo urbano, en todos los aspectos normativos que fueran aplicables en el Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” excepto aquellos aspectos que sean específicamente detallados en esta Normativa o se planteen con adaptados requerimientos o limitaciones, particularmente las referidas al Uso y Ordenanzas por Zonas de Ordenación.

Son Normativas Específicas a las establecidas por el PGOU de obligado cumplimiento, por lo que adaptando las determinaciones del PGOU, se coordina la actuación urbanística considerando el ámbito del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” dentro del territorio municipal, con unas características específicas que le confiere el presente Plan Parcial.

#### 1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En general, será de aplicación las Normas señaladas por el vigente PGOU 2001.

En particular, **tendrán carácter vinculante** en la Propuesta Final del Plan Parcial S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” las determinaciones siguientes:

- \* Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación
- \* Documento Preámbulo e Introducción Justificativa de la Propuesta Final
- \* Planos de Ordenación O-01 a O-08
- \* Planos de Información i-11 “traslado aéreo red eléctrica REE”, i-12 “Redes Públicas, Redes Supramunicipales Espacio Libre Protegido Vías Pecuarias”, e i-13 “zonificación acústica”.
- \* Documento Organización y Gestión de Ejecución,

\* Así mismo, la Memoria, tiene carácter vinculante en sus apartados relativos a:

- 3 Ámbito del Plan Parcial
- 5 Información/Características Urbanísticas
- 6 Descripción de la Ordenación: conexión del Sector S1 con el municipio.
- 7 Adecuación del Plan Parcial al vigente PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes
- 8 Justificación del cumplimiento de las reservas para Redes en el Plan Parcial del S.U.P. Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”, determinadas por la Ley 9/2001 LSCM.
- 9 Ponderación relativa de Usos. Aprovechamiento unitario.

La Memoria, en su conjunto, contiene las determinaciones y criterios que identifican la comprensión del presente Propuesta Final del Plan Parcial del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

## 2. NORMAS DE USO

### 2.1 DEFINICIONES

Son las correspondientes al art. 7.9 de las vigentes NNUU-PGOU.

Corresponde a los usos globales: Vivienda / Económico / Dotacional.

El PGOU 2001, distingue entre uso característico, alternativo, condicionado, asociado y prohibido.

El uso característico, es el global o pormenorizado que caracteriza una Zona de Ordenación del Plan Parcial por ser el predominante o el dominante en la utilización de una parcela o Unidad Básica. Pueden coexistir varios usos como característicos de la Unidad Básica.

El uso alternativo, no caracterizador del ámbito que, puede coexistir y/o sustituir libremente parcial o totalmente el uso característico de parcela, manzana o Unidad Básica.

El uso condicionado, se admite mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico, haciéndolo compatible con él.

El uso asociado, es aquel que se considera equipamiento o dotación, o complemento justificado en el uso implícito característico, por lo que su presencia en cuantía razonable no altera ni sustituye, ni desvirtúa a éste, ni es necesario una previsión específica para implantación simultánea y vincula al uso característico.

El uso prohibido, son los que en una Zona de Ordenación no aparecen como característicos, o alternativos, o condicionados, o expresamente prohibidos en el desarrollo del Plan Parcial.

### 2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS

Son los referidos en el art. 7.9.2 de las NNUU-PGOU, excluidos los usos no ordenados por el Plan Parcial: uso Económico-Industrial, uso Estación de Servicio.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		
VIVIENDA	VIVIENDA PROTEGIDA	COLECTIVA	VPPL ≤150 m <sup>2</sup> VPPB <110 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA LIBRE	COLECTIVA	VL
		UNIFAMILIAR	VL
ECONÓMICO	TERCIARIO	OFICINA	
		COMERCIO	C1 ≤2.500 m <sup>2</sup> construidos C2 >2.500 m <sup>2</sup> construidos
		RESIDENCIAL PÚBLICO	
		RESTAURACIÓN	
		ESPECTÁCULO	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	
		CULTURAL-SOCIAL	
		DEPORTIVO	
		DOCENTE	
		RECREATIVO	
		RELIGIOSO	
		SANITARIO	
		SERVICIO PÚBLICO	
	ESPAZIO LIBRE		
	INFRAESTRUCTURA		
	GARAJE		

## 2.3 USO GLOBAL O PORMENORIZADO

El uso Global o Pormenorizado: característico, alternativo, condicionado o asociado de cada Zona se señala en la ficha de Zona de Ordenación correspondiente. Toda modificación de uso deberá tramitarse como Modificación de Plan Parcial.

## 2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

Son de aplicación las determinaciones de las NNUU-PGOU para usos globales: art 7.9.2.1 uso global vivienda; art. 7.9.2.2, uso global económico; art. 7.9.2.3, uso global dotacional; así como para las condiciones particulares: art. 7.9.3, del uso global vivienda; art. 7.9.4 del uso global económico; y art.7.9.5 del uso global dotacional.

Con las siguientes especificaciones:

### 2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS

El uso dotacional ESPACIO LIBRE siempre tiene el carácter de uso alternativo en las parcelas reservadas para Redes Públicas Locales, Generales y Supramunicipales con uso de Infraestructuras, Equipamientos o Servicios.

### 2.4.2 USO ASOCIADO

En todas las Ordenanzas el uso garaje tiene carácter de uso asociado.

### 2.4.3 USO PROHIBIDO

Todos los usos no autorizados explícitamente en las fichas de Zona de Ordenación tienen la consideración de usos prohibidos. Específicamente, en la Zona de Ordenación A1, es un uso prohibido el de oficinas excepto en planta baja y en su categoría de despacho profesional en el interior de la vivienda hasta el 50% de la superficie total (art. 7.9.3.1.1 de las NNUU-PGOU).

## 2.5 USO VIVIENDA

Desde la equidistribución que propicia el mecanismo de aprovechamiento tipo, siempre podrá destinarse a  $VPPL \leq 150m^2$  cualquier superficie inicialmente destinada a Vivienda Libre VL, y de cualquiera de estas dos a  $VPPB < 110m^2$ . Esta mutación voluntaria en el presente Plan Parcial o en la edificación, se legitima valiéndose de los coeficientes de ponderación entre usos, modificar-multiplicar- la superficie edificable.

## 2.6 USO COMERCIO

El condicionamiento de licencias de apertura se regulará según las prescripciones de las Leyes de Comercio vigentes, a nivel local, autonómico y estatal.

## 2.7 SIMULTANEIDAD DE USOS

En aquellas Zonas de Ordenación que permitan varios usos distintos al uso vivienda simultáneamente en edificio exclusivo uso vivienda colectiva, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

## 2.8 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

### 2.8.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO

Se implantarán en el interior de la propiedad, preferentemente en garaje en planta sótano. No obstante, la dotación mínima de plazas de aparcamiento anejas a cada uso podrá también implantarse en planta semisótano, planta baja o aparcamiento en superficie.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento anexas a cada uso se regula según el art.

7.9.5.4.9 de las NNUU-PGOU 2001:

USO VIVIENDA dos plazas por vivienda, debiendo estar vinculada, al menos una plaza a cada vivienda.

USO OFICINA, COMERCIO, RESTAURACION dos plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo estar todas ellas en superficie al aire libre.

USO ESPECTACULO, CENTRO DE REUNIÓN una plaza por cada 20 espectadores, pudiendo estar todas ellas en superficie al aire libre.

USO RESIDENCIAL PUBLICO-HOSPEDAJE una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos  
USO EQUIPAMIENTO: SANITARIO, DOCENTE, CULTURAL,... una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

### 2.8.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES

Se considera que los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso espacios libres, Zona de Ordenación L, K tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias incluidas en el vial público

### 2.8.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A PARCELA O UNIDAD BÁSICA

El acceso a los garajes se realizará desde el interior de la propiedad en todas las parcelas Unidades Básicas de las Zonas de Ordenación A1, D, y E1, desde los espacios comunes de parcelas. En todas ellas el acceso se realizará por el vial rodado público. No se permiten accesos rodados a las parcelas o Unidades Básicas de uso global vivienda o económico desde espacios libres públicos ni desde calles peatonales o parques públicos.

## 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación la Normativa del PGOU 2001, con las siguientes particularidades.

### 3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

Recibe la denominación de Zona de Ordenación el conjunto de terrenos con una regulación homogénea de usos y edificación.

Las Zonas de Ordenación se refieren siempre a una o varias Unidades Básicas.

### 3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA

Las Unidades Básicas definidas son conjuntos de terrenos determinados y denominados por el Plan Parcial del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile", cerrados por una poligonal, con ordenación homogénea. Es la parcelación básica realizada por el Plan Parcial, asimilable en algunos casos a parcelas o manzanas. En cada Unidad Básica, el Proyecto de Reparcelación del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile" (del sistema de ejecución por compensación) puede distribuir homogéneamente viviendas y superficie edificable; su desarrollo precisa Proyecto de Ejecución de Edificación (no precisa Estudio de Detalle previo); y a las parcelas resultantes de la Reparcelación del Sector S1, les será de aplicación las disposiciones sobre Unidades Básicas que se establecen en los apartados siguientes.

Las Unidades Básicas y las Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile", son susceptibles de parcelación urbanística, previo Estudio de Detalle, con los límites de parcelación e indivisibilidad, señaladas en las fichas de Zona de Ordenación.

Todas las Unidades Básicas tienen asociado:

- \* Un uso característico (plano de ordenación O-02"denominación Viario y Unidades Básicas")
  - una letra y número identificativo,
  - una superficie de parcela,
  - una superficie edificable máxima, (en las Redes Públicas la superficie edificable se sustituye por un coeficiente de edificabilidad máximo),
  - un número máximo de viviendas,

- \* Una Zona de Ordenación (plano de ordenación O-04"clasificación Zonas de Ordenación")
  - una Ordenanza Zonal que regula el resto de parámetros/condiciones,

La edificabilidad máxima esta referenciada al valor de aprovechamiento correspondiente al  $m^2c$  de uso vivienda libre (VL) según la ponderación establecida por el vigente PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes y las precisiones sobre el aprovechamiento realizados en la Memoria del presente Plan Parcial.

### 3.3 PROYECTO DE EDIFICACION

El Plan Parcial establece sobre cada parcela, manzana, o Unidad Básica y, por tanto, sobre las Parcelas de la Reparcelación del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile, la totalidad de las precisiones necesarias para su desarrollo edificatorio directo y unitario, mediante Proyecto de Edificación.

### 3.4 ESTUDIO DE DETALLE

Será preceptiva la formulación de Estudio Detalle para la posterior parcelación de una parcela, Manzana o Unidad Básica del Proyecto de Reparcelación, y cuando no se aborde de forma unitaria y conjunta su Proyecto.

Dada la facultad del Estudio de Detalle para la distribución no homogénea de viviendas, superficie edificable, altura, ocupación y posición de la edificación, éste determinará:

- \* Delimitación de parcelas, linderos.
- \* Sólido capaz.
- \* Alturas máximas en plantas y en metros.
- \* Alineaciones interiores.
- \* Posición de la edificación en relación con los linderos y alineaciones interiores.
- \* Rasantes de referencia de la edificación en cada ámbito interior, sólido o parcela.
- \* Criterios de ocupación y retranqueo en cada ámbito interior, sólido o parcela.
- \* Superficie edificable referenciada al aprovechamiento en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
- \* Número de viviendas en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
- \* Cambios de usos pormenorizados, sustituyendo parcial o totalmente la cuantía del uso terciario a otro uso admitido por la Ordenanza, sin reducir la correspondiente a la vivienda protegida, estando la edificabilidad resultante referenciada al valor de aprovechamiento  $m^2c$  de uso vivienda libre VL según la ponderación establecida por el vigente PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes. Así mismo también será admitido el cambio de tipologías en vivienda libre, entre unifamiliar y colectiva. Se deberá mantener en todo caso el máximo total del aprovechamiento y el número máximo de viviendas permitido en cada Unidad Básica.

El Estudio de Detalle podrá prescindir de alguna de las precisiones anteriores cuando así se justifique expresamente y lo considere el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

El Estudio de Detalle establecerá superficies edificables evitando establecer coeficientes de edificabilidad: un plano reflejará la superficie edificable máxima de todas las zonas o parcelas.

Cuando el Estudio de Detalle determine una nueva parcelación deberá estar acompañado por un Proyecto de Parcelación Urbanística que se tramitará reglamentariamente.

### 3.5 EDIFICABILIDAD

Es la configuración del contenido del derecho a edificar expresado en metros edificables  $m^2c$  por cada metro de suelo  $m^2s$ .

La edificabilidad bruta máxima se aplica sobre el total del Sector S1, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

La edificabilidad neta, se aplica sobre el solar o manzana o Unidad Básica, una vez que se han deducido los viales y suelos de cesión obligatoria.

### 3.6 SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la edificabilidad por superficie de terreno, expresado en  $m^2c$ .

Serán de aplicación las determinaciones del PGOU 2001, con las siguientes precisiones específicas aclaratorias respecto de sus apartados:

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

- a. garajes en sótano o semisótano y sus accesos en planta baja.
- b. garajes en planta baja cuando se justifique la imposibilidad de localización en otras plantas.
- c. trasteros y sus accesos, situados en plantas sótano (inferior a la baja), semisótano y bajo cubierta, siempre que estén vinculados jurídicamente a la vivienda, sea uno por vivienda y con superficie útil máxima por trastero de  $10 m^2$ .
- d. terrazas y galerías abiertas, cuando se produzcan íntegramente a partir de la línea del plano vertical de fachada. Si su fondo es igual o inferior a 2,00 metros no computa la totalidad de su superficie. Computará al 50% el exceso de superficie superior a 2,00 metros.  
Terrazas cerradas computarán al 100% la superficie construida que este retranqueada al interior del plano vertical de fachada.
- e. tendederos, hasta un máximo de  $3 m^2$  útil por vivienda; hasta  $5 m^2$  útil si la vivienda tiene instalación de aire acondicionado.
- f. zonas de actividades comunitarias en promociones de más de 25 viviendas, con un máximo del 2% de la superficie edificable residencial, siempre que no superen los  $200 m^2$  y queden vinculados registralmente.
- g. huecos en planta mayores de  $2 m^2$  útil con lado mínimo de 1,5m.
- h. los huecos de los ascensores, montacargas, montacoches y plataformas elevadoras.
- i. locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio.
- j. el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades energéticas para calefacción estén satisfechas plenamente mediante energía solar.

- k. el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades eléctricas estuvieran resueltas plenamente mediante cogeneración a partir de gas natural, y el 10% si fuera a partir de fuentes energéticas alternativas, no fósiles, como biomasa, paneles fotovoltaicos, etc.
- I. La superficie de plantas bajas diáfanas y porches, sin uso específico, no computan como superficie edificable

### 3.7 SUPERFICIE UTIL

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.

### 3.8 RASANTE

La rasante la fija el art. 7.2.8 de las NNUU-PGOU como “la línea de intersección del plano vertical de fachada o de alineación oficial y la vía o espacio público”.

#### 3.8.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL.

Dada la topografía del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile, y las dimensiones de la parcela, manzana, o Unidad Básica, para cuando la edificación deba retranquearse de la alineación oficial se define el concepto de Rasante Virtual como la superficie reglada que se apoya en las dos alineaciones oficiales más largas de la parcela, manzana o Unidad Básica, o entre la alineación más larga y el lindero medianero opuesto a él, o mixta entre las dos definiciones anteriores.

A su vez, la rasante de un lindero medianero será la de la recta que une las rasantes de sus extremos, en las alineaciones oficiales. En el interior de la parcela, manzana o Unidad Básica será libre la disposición topográfica de los espacios libres, pero en los límites el terreno no podrá superar la cota de la rasante virtual, y siempre garantizará, mediante tierras o muros, la estabilidad de los terrenos colindantes ya sean viarios, espacios libres públicos u otras parcelas, en las cotas de la rasante prevista en ellos por el Plan Parcial del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

#### 3.8.2 PLANTA BAJA REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN:

Para referenciar la altura de la edificación: planta baja, semisótano, sótano, y altura total, en las ordenanzas en las que la construcción debe retranquearse de la alineación oficial, los Proyectos de Ejecución de Edificación determinarán la cota de la planta baja de cada uno de los edificios, sólidos o parcelas que definan, de forma que ningún punto del pavimento de la planta baja se encuentre a una cota mayor de  $\pm 2\text{m}$  sobre/bajo la superficie de rasante virtual de la parcela, manzana, o Unidad Básica. La edificación situada en la alineación oficial se ajustará a las condiciones de rasantes del PGOU 2001.

### 3.9. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

#### 3.9.1 EDIFICACION AISLADA O EN BLOQUE ABIERTO

Es la edificación que está exenta en el interior de una parcela o Unidad Básica, sin que ninguno de sus planos de fachada este en contacto con las propiedades colindantes.

#### 3.9.2 EDIFICACION NO AISLADA

Es la edificación que no es exenta por construirse adosada a uno (pareada), o más linderos laterales (agrupada o entre medianerías).

### 3.10. MEDICION DE ALTURAS

Todas las mediciones de alturas, sobre rasante o de edificación, se harán en la vertical del punto medio de cada longitud de edificio en su fachada a vía urbana.

#### 3.10.1 ALTURA DE EDIFICACION EN METROS

Es la distancia vertical medida desde la cota de suelo de planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta. No se incluirá en este cómputo el ático cuya línea de fachada a vía pública esté retranqueada de la alineación un mínimo de 3 m. o esté dentro de la envolvente de una línea teórica de 45º trazada desde el borde superior del forjado coincidente con la cornisa o los aleros permitidos y el forjado de techo.

#### 3.10.2 ALTURA MAXIMA REGULADORA DE EDIFICACION

Se establecen dos conceptos reguladores de la edificación: altura máxima reguladora y número de plantas que habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

##### Uso Vivienda Colectiva

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Una (baja)	5,50
Dos (baja + una)	9,00
Tres (baja + dos)	12,50
Cuatro (baja + tres)	16,00
Cinco (baja + cuatro)	19,50

##### Uso Vivienda Unifamiliar

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Tres (baja + dos)	11,00

##### Uso Económico Terciario

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Una (baja)	7,00
Dos (baja + una)	15,00

##### Uso Dotacional Equipamiento

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Tres (baja + dos)	17,00

### 3.11 SOLIDO CAPAZ

Es el volumen que deberá contener la superficie edificable.

#### 3.11.1 PLANTAS BAJO RASANTE

##### PLANTA SOTANO

Es la parte de planta cuya cara inferior del forjado del techo no supera los 50 cm. de altura por encima de la rasante medida en el punto medio de la longitud del edificio en su plano vertical de fachada a vía urbana.

En todo caso, es sótano la parte de planta bajo rasante cuyo pavimento se encuentre a más de 3,50 m. bajo la rasante oficial. No hay límite de número de plantas.

### **SEMISOTANO**

Es la parte de planta que teniendo su suelo a distancia mayor de 1 m. bajo la rasante oficial, tiene la cara inferior del forjado del techo a una distancia mayor de 50 cm. sobre la rasante oficial. La cota del suelo de semisótano (cara superior del forjado o solera) no podrá estar a una distancia mayor de 3,50 m. bajo la rasante virtual.

Si la cota del techo de semisótano (cara inferior del forjado de techo) estuviera a una distancia mayor de 1,50 m. sobre la rasante definida en las Normas Urbanísticas, NN.UU, del presente Plan Parcial, computa como planta a efectos de altura, excepto en calles con pendiente >8% y en uso de garaje, en la condiciones que fija las NN.UU del PGOU 2001.

#### **3.11.2 PLANTAS SOBRE RASANTE**

##### **PLANTA BAJA**

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

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

##### **ENTREPLANTA**

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Solo se admite cuando tenga una altura libre por encima y por debajo igual o superior a 2,50 m.

Se admite la construcción de entreplanta en uso vivienda colectiva, uso económico/terciario y uso dotacional/equipamiento situado en edificios exclusivos o en plantas bajas de edificios, computando como superficie edificada y no computando como nº de plantas siempre que no ocupe más del 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior al que esté adscrita.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

##### **PLANTA DE PISO**

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

##### **ÁTICOS EN CUBIERTA**

Se autoriza la construcción de áticos en cubierta, en las ordenanzas A1, sin la limitación de quedar ligados a los usos de la planta inferior. La superficie cerrada de los áticos, quedará retranqueada una distancia mínima igual a 3,00 metros desde cualquier punto del plano vertical de la fachada a vía pública.

#### **CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA REGULADORA DE EDIFICACIÓN**

El límite de altura para el establecimiento de construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora de edificación no vulnerará las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno en el ámbito del Plan Parcial y las cotas de las servidumbres aeronáuticas y dado que el margen mínimo entre ambas es de aprox. 35m, así como la altura máxima para las mayores construcciones propuestas en el Plan Parcial del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” es de planta baja+4 planta+ ático y 19,50m de “altura máxima reguladora de la edificación”, hay cota en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: áticos, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos,...), incluidas las grúas de construcción y similares.

### 3.12 ALINEACION

Según el art. 7.2, de las vigentes NNUU-PGOU de San Sebastián de los Reyes, la alineación oficial es “la línea establecida por el Planeamiento para delimitar la separación de los espacios público y privado, para separar usos o para referenciar la localización de la edificación”. La alineación exterior, se fija por “la línea establecida por el Planeamiento para determinar la separación entre la parcela y la vía o espacio público” y la alineación interior, por “la línea que marca el Plan Parcial del Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y la que no lo es”.

#### 3.12.1 LINDEROS DE ALINEACION OFICIAL

Tiene la consideración de lindero de Alineación oficial, el de separación de las parcelas, manzanas, o Unidades Básicas con viarios, espacios libres y calles peatonales.

Quedan señalados como alineación de parcela ó Unidad Básica en el plano de Alineaciones.

No se permiten aleros ni vuelos de ningún tipo fuera de la alineación oficial ni sobre parcelas colindantes.

#### 3.12.2 LINDEROS LATERAL O MEDIANERO.

Es el lindero entre dos parcelas edificables, sean públicas o privadas. Todos los linderos que tienen su origen en la alineación oficial de la parcela, manzana o Unidad Básica a vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

#### 3.12.3 RETRANQUEO

Las diferentes Fichas de Zona de Ordenación determinan los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la parcela. Los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre la rasante virtual, permitiéndose cualquier tipo de vuelos, aleros y las construcciones señaladas a continuación:

##### 3.12.3.1 ALINEACION INTERIOR

Es la línea establecida por el Plan Parcial Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para referenciar la localización del plano vertical de la línea de fachada de la edificación, coincidente con la línea de retranqueo desde la alineación oficial.

El plano vertical de fachada de la edificación, se situará en la alineación interior. No será exigible que el edificio tenga que situarse en el 100% de esa alineación interior.

##### 3.12.3.2 ELEMENTOS LIGEROS

En los espacios de retranqueo, sobre rasante, podrán instalarse elementos ligeros, pérgolas, cenadores, juegos, muretes de separación, etc.

### 3.12.3.3 GARAJES SUBTERRÁNEOS

Los accesos a garajes y los centros de transformación, presión, almacenaje, regulación, acometida, contadores, basuras, etc., podrán situarse en el espacio de retranqueo cuando todos los puntos de su cubierta se sitúen bajo la superficie de rasante virtual.

### 3.12.4 SALIENTES

Los elementos que sobresalen de la línea del plano vertical de fachada podrán volar fuera de la alineación interior o retranqueo en las siguientes dimensiones:

Terraza abierta

Se entiende como terraza abierta, aquellas que sus partes de suelo están abiertas por tres lados que vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada en una distancia máxima de 3,00 m.

Terraza cerrada

Se entiende como terraza cerrada, aquellas que tienen las partes de suelo abiertas al menos por uno de sus lados que no vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada, sino que su fondo queda retranqueado de ésta

## 4. NORMAS ESTÉTICAS

### 4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

Quedan prohibidos: los tendidos aéreos sobre las parcelas y viario, debiendo ser enterrada su instalación.

Queda asimismo prohibido el paso de cables y conductos eléctricos, telefónicos y de antenas sobre las fachadas de la edificación en instalaciones interiores de parcela, debiendo ser enterrada o empotrada su instalación.

### 4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

La calidad constructiva de las edificaciones cumplirá las determinaciones del vigente Código Técnico de la Edificación CTE de fecha 17 marzo 2006.

### 4.2.1 MEDIDAS RELACIONADAS CON LA UBICACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Serán de aplicación en los Proyectos de Edificación conforme con las Normas Urbanísticas correspondientes de cada Zona de Ordenación contemplada en el Plan Parcial Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”:

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación deberá tener en cuenta las características ambientales del entorno natural para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de los edificios.
- La forma del edificio, entendida como la relación entre su superficie y volumen, se identificará con la región y el microclima de su ubicación en el Municipio.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz solar de los edificios vecinos.
- El color de la fachada de los edificios será un factor de confort térmico al influir sobre la absorción de la incidente radiación solar. Las fachadas que se orienten al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares PRCAM, deberán identificarse en el entorno con el objetivo de no provocar molestias a la fauna y a los viandantes que discurran por el entorno de la Dehesa Boyal.

- El aislamiento térmico de los cerramientos de los edificios deberá plantearse para evitar la pérdida de energía. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del exigible aislamiento térmico, acústico y contra incendios.
- La estructura del edificio deberá facilitar la ventilación natural como estrategia para disminuir los efectos del calor.
- Los paramentos exteriores medianeros laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada.

#### 4.2.2 MINIMIZACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Las siguientes medidas se aplicarán en los Proyectos de Edificación para controlar y mitigar los efectos producidos por la contaminación atmosférica:

- El fomento del diseño de vivienda sostenible.
- Los equipos de iluminación y encendido de alta eficiencia energética y tecnología Led respetarán los valores de contaminación lumínica y tendrán reductor de potencia nocturno.
- El control de los consumos de energía en la climatización y producción de ACS.
- La promoción de equipos centralizados de aire acondicionado con reguladores locales.
- La creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los edificios y viario público.
- La optimización de los sistemas de abastecimiento de agua que incluirán la calibración frecuente de los medidores volumétricos así como la detección de fugas de agua. Limitador de flujo en griferías, inodoros de bajo consumo de 3 y 6 litros.
- La amortiguación de los sistemas de iluminación situados a menos de 100m del espacio protegido de la Dehesa Boyal.

#### 4.3 CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas en todas las edificaciones de más de una planta excepto en las viviendas unifamiliares que podrán ser planas o con pendientes de 35º como máximo que podrán incorporar mansardas cuya función es la de proporcionar iluminación y ventilación con pendiente distinta que permita disponer una ventana vertical en alguno de los faldones de la cubierta.

#### 4.4 MARQUESINAS

Quedan prohibidas como elemento fijo horizontal que sobresale de la alineación oficial.

Están admitidas en el interior de la parcela cuando estén incluidas en el proyecto del edificio o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada en todos los locales de la planta baja.

#### 4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos exteriores cuando la edificación no se sitúa en la alineación oficial, para el potestativo cerrado de parcelas se recomienda la utilización de setos vegetales y trepadores sobre enrejados, entramados, mallas, etc, hasta una altura máxima de 3 m. Siempre que no supere los 3 m de altura total, podrá ejecutarse una base maciza de altura media de 0,5 m y máxima de 1 m, siendo ejecutado el resto con las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

#### 4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas.

## 5. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS

El cuadro siguiente pormenoriza las Unidades Básicas lucrativas de uso vivienda colectiva y uso económico/terciario, indicando en cada una de ellas la superficie de suelo (m<sup>2</sup>s), y desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m<sup>2</sup>cVL), la superficie construida máxima (m<sup>2</sup>c) y el número máximo de viviendas.

SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE															
UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS															
UNIDAD BASICA	Sup. SUELO m <sup>2</sup> s	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR		RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TER CIA RIO	TOTAL		ZONA DE ORDE NACION		
		VL		VL		VPPL		VPPB			EDIFIC m <sup>2</sup> c	EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV. ud.		
		EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV. ud.	EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV. ud.	EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV. ud.	EDIFIC m <sup>2</sup> c	Nº VIV. ud.		Aprov. m <sup>2</sup> c VL	Aprov. m <sup>2</sup> c VL			
A01	14.848	9.861	57								9.861	9.861	57	A1	
		9.861													
A02	15.535	10.207	59								10.207	10.207	59	A1	
		10.207													
A03	15.610	10.207	59								10.207	10.207	59	A1	
		10.207													
A04	30.825			21.905	175						2.400	24.305	175	A1	
				21.905							1.800	23.705			
A05	28.662			20.277	162						2.100	22.377	162	A1	
				20.277							1.575	21.852			
A06	26.635	2.595	15	16.022	128						1.600	20.217	143	A1	
		2.595		16.022							1.200	19.817			
A07	21.281	2.076	12	12.767	102						1.600	16.443	114	A1	
		2.076		12.767							1.200	16.043			
A08	21.160			15.020	120						2.050	17.070	120	A1	
				15.020							1.538	16.558			
A09	21.590					28.876	251				2.300	31.176	251	A1	
						11.755					1.725	13.480			
A10	21.590					28.876	251				1.800	30.676	251	A1	
						11.755					1.350	13.105			
A11	17.247			12.267	98						2.300	14.567	98	A1	
				12.267							1.725	13.992			
A12	21.243					28.301	246				1.350	29.651	246	A1	
						11.520					1.012	12.532			
A13	21.388					28.531	248					28.531	248	A1	
						11.614						11.614			
A14	21.388							21.458	268			21.458	268	A1	
								4.193				4.193			
A15	17.106							17.214	215			1.500	18.714	215	A1
								3.364				1.125	4.489		
E01	36.522											12.829	12.829	E	
												9.622	9.622		
TOTAL	352.630	34.946	202	98.258	785	114.584	996	38.672	483	31.829	318.289	2.466			
		34.946		98.258		46.644		7.557		23.872	211.277				

## 6. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS

El plano de Ordenación O-02 “denominación: Vario y Unidades Básicas” identifica cada parcela o Unidad Básica. El cuadro siguiente las pormenoriza indicando en cada una de ellas la superficie de suelo ( $m^2s$ ), la superficie construida máxima ( $m^2c$ ) y el número máximo de viviendas.

SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 1/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO $m^2s$	Aprovechamiento $m^2c$ VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa $m^2c$	Sup. CONST. no lucrativa $m^2c$	EDIFI CABILIDAD $m^2c/m^2s$	ZONA ORDE NACION
A01	14.848	9.861	57	9.861			A1
A02	15.535	10.207	59	10.207			A1
A03	15.610	10.207	59	10.207			A1
A04	30.825	23.705	175	24.305			A1
A05	28.662	21.852	162	22.377			A1
A06	26.635	19.817	143	20.217			A1
A07	21.281	16.043	114	16.443			A1
A08	21.160	16.558	120	17.070			A1
A09	21.590	13.480	251	31.176			A1
A10	21.590	13.105	251	30.676			A1
A11	17.247	13.992	98	14.567			A1
A12	21.243	12.532	246	29.651			A1
A13	21.388	11.614	248	28.531			A1
A14	21.388	4.193	268	21.458			A1
A15	17.106	4.489	215	18.714			A1
E01	36.522	9.622		12.829			E
D01	16.872				16.000		D
L01	32.943					0,015	L
L02	540					0,015	L
L03	18.749					0,015	L
L04	518					0,015	L
L05	71.588					0,015	L
L06	753					0,015	L
L07	6.998					0,015	L
R01	26.036					0,015	L
R02	5.019					0,015	L
R03	3.591					0,015	L
R04	1.003					0,015	L
k01	646						T
q01	522						T
q02	452						T
q03	226						T
q04	1.045						T
q05	452						T
q06	226						T
q07	1.904						T

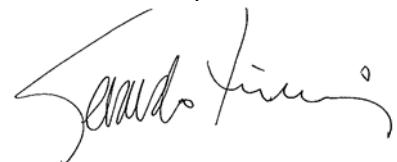
SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 2/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento m <sup>2</sup> c VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa m <sup>2</sup> c	Sup. CONST. no lucrativa m <sup>2</sup> c	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	ZONA ORDENACION
q08	1.256						T
q09	628						T
q10	212						T
q11	1.118						T
j01	801						T
j02	897						T
j03	627						T
j04	491						T
j05	801						T
j06	852						T
j07	1.380						T
j08	1.313						T
j09	801						T
j10	745						T
j11	85						T
j12	59						T
j13	129						T
j14	129						T
j15	1.698						T
S01	8.794						S
S02	6.671						S
S03	1.641						S
S04	566						S
S05	9.792						S
S06	22.292						S
W01	94.264						T
W02	752						T
T01	19.291						T
T02	16.442						T
T03	17.327						T
V01	31						V
V02	5.139						V
V03	2.447						V
V04	2.979						V
V05	40.222						V
M01	9.993						L-VP
M02	4.669						L-VP
VP01	41.855						VP
VP02	2.084						VP
<b>TOTALES</b>	<b>863.986</b>	<b>211.277</b>	<b>2.466</b>	<b>318.289</b>	<b>16.000</b>		

## 7. FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

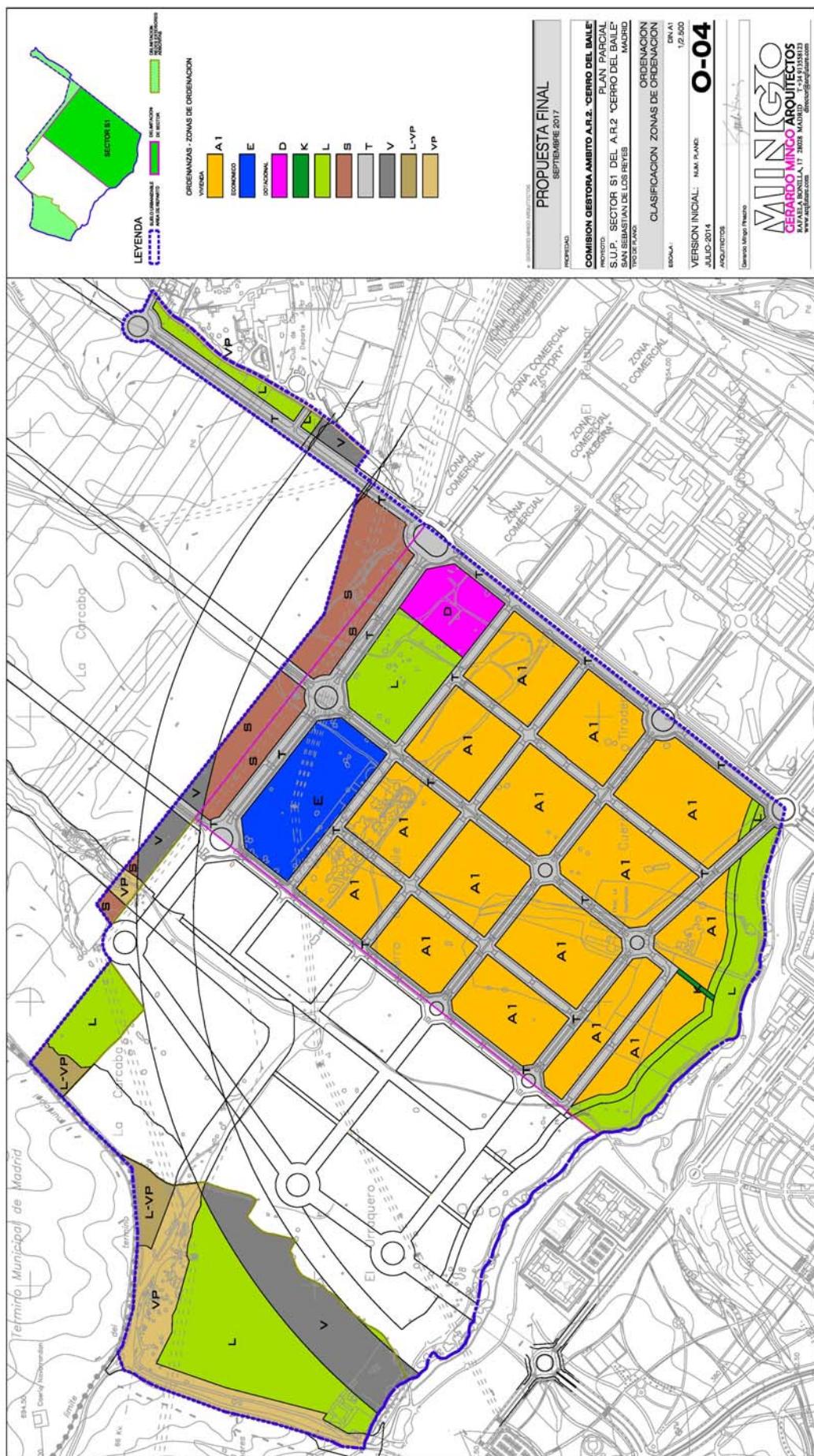
El plano de Ordenación O-04 “Clasificación de Zonas de Ordenación”, detalla las diferentes Fichas justificativas de aplicación en el Plan Parcial Sector S1 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”:

ZONA DE ORDENACION	A1
ZONA DE ORDENACION	D
ZONA DE ORDENACION	E
ZONA DE ORDENACION	K
ZONA DE ORDENACION	L
ZONA DE ORDENACION	S
ZONA DE ORDENACION	T
ZONA DE ORDENACION	V
ZONA DE ORDENACION	L-VP
ZONA DE ORDENACION	VP

Septiembre 2017



Gerardo Mingo Pinacho



SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			A1
USO GLOBAL	(3)	CARACTERISTICO ALTERNATIVO ASOCIADO	VIVIENDA PROTEGIDA Y LIBRE ECONOMICO TERCIARIO ECONOMICO TERCIARIO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			COLECTIVA Y UNIFAMILIAR AISLADA O NO AISLADA
SUPERFICIE PARCELA	(5)	MINIMA m <sup>2</sup> s	1.000
EDIFICABILIDAD		m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	(1)	MÁXIMA m <sup>2</sup> c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA MAXIMA	(2) (6)	EDIFICACION PLANTAS m nº	19,50 BAJA + 4 + ATICO
OCCUPACION S/R		SUP. MAX. %	50
RESTRICCION DE POSICIÓN	(2)	RETRANQUEO m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
SALIENTES	(4)	TERRAZA ABIERTA m	3
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/vivienda nº/100m <sup>2</sup> c uso económico/terciario	2 2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) El apartado 5 de estas Normas Urbanísticas, especifica el Cuadro de las Unidades Básicas Lucrativas de uso vivienda: vivienda libre VL tipología colectiva y unifamiliar, vivienda colectiva protegida VPPL ≤150m<sup>2</sup>, vivienda colectiva protegida VPPB <110m<sup>2</sup>, y de uso económico/terciario, indicando en cada una de ellas, desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m<sup>2</sup>cVL), la superficie construida máxima (m<sup>2</sup>c) y el número de viviendas.
- (2) El centro de transformación enterrado respetará el retranqueo mínimo bajo rasante de 1,00 m.  
En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.  
En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

TIPOLOGIA VIVIENDA COLECTIVA

Retranqueo a linderos de parcela:	H/2 (mínimo 3 m).
Retranqueo con parcela uso económico/ terciario:	0 m
Retranqueo entre paramentos con huecos:	H (mínimo 3 m).
Retranqueo entre paramentos ciegos:	H/2 (mínimo 3 m).
Retranqueo en planta bajo rasante:	1,00 m (un metro desde la alineación oficial exterior).

TIPOLOGIA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Retranqueo a linderos de parcela paramentos con huecos:	4 m.
Retranqueo a linderos de parcela paramentos ciegos:	4 m. o adosado
Tipología:	aislada, pareada, en hilera.
Altura máxima:	3 plantas, (11,00m)

Continua al dorso OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

#### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES (continuación)

(3) Se permite la simultaneidad de usos en edificios exclusivos del uso económico/terciario y del uso dotacional/equipamiento con las siguientes limitaciones y condiciones:

Tipología edificatoria	aislada o no aislada
Superficie mínima parcela	250 m <sup>2</sup> s
Superficie Edificable	según Cuadro de Unidades Básicas Lucrativas
Ocupación sobre rasante	máxima 80%
Plazas de aparcamiento	2 ud / 100m <sup>2</sup> c
Altura máxima	edificación 7,00m nº de plantas una planta

La construcción de entreplanta se permite según art. 3.10.2 de estas Normas Urbanísticas, cuando tenga una altura libre por encima y por debajo igual o superior a 2,50 m. Se admite la construcción de entreplanta en uso vivienda colectiva, uso económico/terciario y uso dotacional/equipamiento situado en edificios exclusivos o en plantas bajas de edificios, computando como superficie edificada y no computando como nº de plantas siempre que no ocupe más del 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior al que esté adscrita.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

##### Restricciones de posición

retranqueo a frente de calle	6 m
retranqueo a linderos paramentos ciegos	0 m
retranqueo a linderos paramentos con huecos	3 m

La actividad de uso económico/terciario o uso dotacional/equipamiento sugiere en el plano de Ordenación O-09 y O-03 su localización, no vinculante, en los encuentros –corner– de la malla viaria, nodos comerciales que, singularizaran estas áreas a modo de plazas comerciales. También se identifican en el referido plano, con carácter así mismo no vinculante, a lo largo del eje norte sur, denominado Vial-3, que constituye el límite entre el Sector S1 y el Sector S2, como un eje -calle- comercial.

En esta situación se permite el adosamiento a lindero lateral de paramento ciego, siempre que el Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad Básica así lo determine. No obstante, previo acuerdo entre propietarios de las parcelas colindantes podrá adosarse con descripción expresa de la forma de adosamiento inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que ello implique necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

#### (4) Terraza abierta

Se entiende como terraza abierta, aquellas que sus partes de suelo están abiertas por tres lados que vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada en una distancia máxima de 3,00 m.

Las terrazas y galerías abiertas, si su fondo es igual o inferior a 2,00 m no computa la totalidad de su superficie. Computará al 50% el exceso de superficie superior a 2,00 m.

#### (5) Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas.

#### (6) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora de edificación. El límite de altura para el establecimiento de construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora de edificación no vulnerará las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno en el ámbito del Plan Parcial y las cotas de las servidumbres aeronáuticas y dado que el margen mínimo entre ambas es de aprox. 35m, así como la altura máxima para las mayores construcciones propuestas en el Plan Parcial del Sector S1 del AR2 "Cerro del Baile" es de planta baja+4 planta+ ático y 19,50m de "altura máxima reguladora de la edificación", hay cota en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: áticos, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos,...), incluidas las grúas de construcción y similares.

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		D	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL RECREATIVO RELIGIOSO SERVICIO PÚBLICO DEPORTIVO
	ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE	
	ASOCIADO	DOTACIONAL	GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		AISLADA O NO AISLADA	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	$m^2$ s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		$m^2$ c/ $m^2$ s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	$m^2$ c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAXIMA	EDIFICACION PLANTAS	$m$ Nº	17,00 BAJA + 2
OCCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	80
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
PLAZAS DE APARCAMIENTO		$n^o/100m^2$ c	1

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 5 m)  
 Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)  
 Retranqueo entre paramentos ciegos: H/2 (mínimo 5 m)

En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.

En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		E	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ECONOMICO	TERCIARIO
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO
	ASOCIADO	DOTACIONAL	GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AISLADA O NO AISLADA		
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m <sup>2</sup> s	1.000
EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s		CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m <sup>2</sup> c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA MAXIMA	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	15,00 BAJA + 1
OCCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	80
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
PLAZAS DE APARCAMIENTO	nº/100m <sup>2</sup> c		2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Retranqueo a linderos de parcela:  
 Retranqueo entre paramentos con huecos: H/2 (mínimo 5 m).  
 Retranqueo entre paramentos ciegos: H (mínimo 3 m).  
 H/2 (mínimo 5 m).

Mediante Estudio de Detalle se podrá plantear el acceso a garaje de carácter público, para utilización de toda la Unidad Básica aunque se fraccione en parcelas, reduciendo el retranqueo en esa zona de aparcamiento hasta dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.

En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION	CARACTERISTICO	SENDA PEATONAL	K
USO PORMENORIZADO	CONDICIONADO	INFRAESTRUCTURAS	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	$m^2$ s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		$m^2$ c/ $m^2$ s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	$m^2$ c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	$m$ Nº	0
OCCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Las Sendas Peatonales, de acceso a zonas de espacios libres y zonas verdes, tendrán compatibilidad rodada para acceso por los servicios de mantenimiento, infraestructura y emergencia. Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, saneamiento, gas y demás servicios.

Se autoriza la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos y fuentes.

Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de reducidas dimensiones de kioscos de periódicos, ONCE, flores, golosinas, helados, elementos anunciadores y demás similares. Previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 15  $m^2$  útiles, y de una planta de altura.

Cualquier actuación tendrá carácter temporal y no supondrá derecho alguno salvo el expresamente indicado en la concesión administrativa correspondiente

Se garantizará la posible circulación rodada y plantación de arbolado de alineación.

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		L	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE	
(2)	ASOCIADO	DEPORTIVO	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		TEMPORAL	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	$m^2s$	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		$m^2c/ m^2s$	0,015
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	$m^2c$	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	$m$ Nº	1
OCCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	1,5
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	$m$	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		$n^o/100m^2c$	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacios con carácter forestal o de parque urbano.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes podrá desarrollar circulación viaria por razones de utilidad pública, interés social y seguridad.

- (1) Está autorizada la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes. Además las construcciones de carácter didáctico, invernaderos, de mantenimiento o guarda. Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de algún elemento de terraza de velador u otras construcciones de reducidas dimensiones con carpas entoldadas y cubriciones móviles, temporales que, alberguen eventos así como kioscos mínimos para flores, helados y productos artesanales. Estas autorizaciones, requieren el previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 25  $m^2$  útiles, y una planta de altura. Cualquier actuación tendrá carácter temporal y no supondrá derecho alguno salvo el expresamente indicado en la concesión administrativa correspondiente
- (2) El uso deportivo podrá ser determinado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes atendiendo a razones de utilidad pública e interés social

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		S	
USO PORMENORIZADO		CARACTERISTICO  RESERVA DE INFRAESTRUCTURA ENERGETICA	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA		MINIMA	m <sup>2</sup> s INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE		MÁXIMA	m <sup>2</sup> c
ALTURA MAXIMA (1)		EDIFICACION PLANTAS	m Nº 0
OCUPACION S/R (1)		SUP. MAX.	% 0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)		RETRANQUEO	m 0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Reserva de suelo para infraestructuras energéticas eléctricas. Cualquier actuación debe respetar la zona de protección exigida por REE para tendidos eléctricos aéreos, y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, “se limita la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificaciones e instalaciones industriales en la franja definida sobre la proyección de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de anchura entre 25 y 30 m a cada lado desde el eje de la línea”.

Su tratamiento similar a espacios libres de ordenanza L con carácter forestal permite su regulación temporal asimilable a esa ordenanza en su utilización.

Cualquier actuación tiene carácter temporal y no supone derecho alguno, eliminándose cuando se proceda a ejecutar la infraestructura destino de estos terrenos.

Se autoriza la construcción de Subestación Eléctrica de superficie de suelo aproximado de 4.200 m<sup>2</sup> que podrá tener los ajustes definitivos que requiera la Compañía Suministradora, respetando en todo caso la zona de protección exigida por REE.

Se implantarán en los tendidos eléctricos aéreos medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución.

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		T	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	VIARIO	
<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>		MINIMA	$m^2s$
<b>EDIFICABILIDAD</b> (1)			$m^2c/ m^2s$
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>		MÁXIMA	$m^2c$
<b>ALTURA MAXIMA</b> (1)		EDIFICACION PLANTAS	$m$ Nº
<b>OCCUPACION S/R</b> (1)		SUP. MAX.	%
<b>RESTRICCION DE POSICIÓN</b> (1)		RETRANQUEO	m
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			0

OTRAS CONDICIONES PARTICULARRES

Queda regulado por la Ordenanza de viario del vigente PGOU 2001.

Las plazas de aparcamiento en superficie localizadas en las bandas reservadas para ese fin, identificarán y señalizaran el 2% para su utilización por personas de movilidad reducida.

Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de transformación eléctrica, de concentración de telecomunicaciones y demás infraestructuras. Constructivamente se garantizara la circulación rodada en calzada y peatonal en acera, conforme a los requerimientos exigidos por las Compañías Suministradoras, así como la plantación de arbolado de alineación en acera.

SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		V	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE	RESERVA DE VIARIO
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	$m^2$ s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		$m^2$ c/ $m^2$ s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	$m^2$ c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	$m$ Nº	0
OCCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Reserva de suelo para infraestructura viaria supramunicipal.

Su proximidad a espacios libres de ordenanza L con carácter forestal permite su regulación temporal asimilable a esa ordenanza en su utilización, sin poder realizar ninguna construcción permanente o temporal.

Está autorizada la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes. Cualquier actuación tiene carácter temporal y no supone derecho alguno, eliminándose cuando se proceda a ejecutar la infraestructura de comunicación supramunicipal destino de estos terrenos.

SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			L-VP
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE	RESERVA PARA LA MODIFICACION DE TRAZADO DEL CORDEL DE LA DEHESA AL ARROYO DE VIÑUELAS.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m <sup>2</sup> s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m <sup>2</sup> c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacio Libre Protegido con uso alternativo de Reserva Supramunicipal de suelo para posibles modificaciones del trazado del Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas.

Su proximidad a espacios libres de ordenanza L con carácter forestal permite su regulación temporal asimilable a esa ordenanza en su utilización, sin poder realizar ninguna construcción permanente o temporal.

Está afectada por las medidas preventivas requeridas en el Decreto 58/2009 de 4 de junio, Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales. Existe una franja de 25 metros de anchura medida desde el límite con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal protegido. Se incluye un camino sin asfaltar perimetral de 5m de ancho dentro de la franja de protección.

Cualquier actuación tiene carácter temporal y no supone derecho alguno, eliminándose cuando se proceda a ejecutar la modificación del trazado del Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas, destino de estos terrenos.

SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		VP	
USO PORMENORIZADO		CARACTERISTICO	
		ESPACIO LIBRE PROTEGIDO VIA PECUARIA	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA		MINIMA	m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD (1)			m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE EDIFICABLE		MÁXIMA	m <sup>2</sup> c
ALTURA MAXIMA (1)		EDIFICACION PLANTAS	m Nº
OCCUPACION S/R (1)		SUP. MAX.	%
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)		RETRANQUEO	m
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacio Libre Protegido Supramunicipal correspondiente al trazado del “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” de anchura legal 37,61m y el de la “Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas” de ancho legal 10,00m. Se regula por la legislación vigente de aplicación a las Vías Pecuarias de ámbito estatal y autonómico. Es una red ya obtenida. No forma parte de los suelos de cesión, Zonas Verdes o Espacios Libres.

Está afectada por las medidas preventivas requeridas en el Decreto 58/2009 de 4 de junio, Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales. Existe una franja de 25 metros de anchura medida desde el límite con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal protegido. Se incluye un camino sin asfaltar perimetral de 5m de ancho dentro de la franja de protección.

La Dirección General competente de la Comunidad de Madrid en materia de Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de la Vía Pecuaria que proponga ejecutar el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con relación a la Vía Pecuaria afectada a este ámbito.

Para proceder a modificaciones de trazado de la Vía Pecuaria, se tramitarán siguiendo el proceso reglamentario. Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el Organismo competente en materia de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

El trazado del nuevo Viario Supramunicipal respetará la Vía Pecuaria habilitando para ello pasos inferiores o superiores sin variar el trazado de ella y conservando su continuidad.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias. Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con esta Red Supramunicipal.

Continua al dorso OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

#### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES (continuación)

El acondicionamiento de la “Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas” será el mismo que en el AH.8 DEHESA VIEJA. Para darle continuidad física y formal, se ha acondicionado la sección del VIAL-12, con una franja de reserva de espacio para el trazado de esta Vía Pecuaria que, sin coincidir con el viario seguirá los siguientes criterios:

- Se acondicionará como parque lineal constituido por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con zahorra o piedra natural. El resto de la anchura de la vía se podrá arbolar preferentemente con especies autóctonas, con porte mínimo de 1,5m. Se podrán colocar bordillos que no sobresalgan más de 10cm.
- Se priorizará el empleo vegetal en la Vía Pecuaria, frente al mobiliario urbano (bancos, papeleras, farolas). Se colocarán elementos (balizas, bolardos, talanqueras, etc.) que eviten el tráfico rodado.
- Se colocarán señales institucionales de Vía Pecuaria al principio, durante y al final del nuevo trayecto de la Vía Pecuaria.
- Se diferenciarán los cruces con viales mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. El pavimento utilizado para ello no será asfáltico, preferentemente piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etc.).

La Vía Pecuaria “Cordel de la Dehesa al arroyo de Viñuelas” se acondicionará siguiendo las ideas generales anteriormente expuestas.