

C.I.F.: P-2813400-E

**ANEXO B. NORMAS PARTICULARES
DEL SUELO URBANIZABLE CON
PLANEAMIENTO INCORPORADO
Z.O. 60, U.E 4 “DEHESA VIEJA”**

Índice

1	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	4
1.1	CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	4
2	ORDENANZAS REGULADORAS	20
2.1	CONDICIONES GENERALES	20
2.1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	20
2.1.2	NORMATIVA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	20
2.2	USOS	21
2.2.1	CLASIFICACIÓN DE USOS´	21
2.2.2	CUADRO RESUMEN DE USOS.....	25
2.3	CONFORT y SEGURIDAD	26
2.3.1	CONDICIONES GENERALES.....	26
2.3.2	CONDICIONES GENERALES DEL USO BÁSICO RESIDENCIAL	26
2.3.3	USO GARAJES	26
2.3.4	REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN DEL USO DEL APARCAMIENTO ANEJO A UN USO BÁSICO	26
2.4	EDIFICACIÓN	27
2.4.1	PROMOCIÓN	27
2.4.2	PARCELA MÍNIMA.....	27
2.4.3	ALINEACIÓN / OCUPACIÓN / POSICIÓN	28
2.4.4	ESTUDIOS DE DETALLE	29
2.5	ESTÉTICA.....	29
2.5.1	CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA GENERACIÓN DE TRAMA	29
2.5.2	SALIENTES.....	30
2.5.3	EDIFICIOS SINGULARES	30
2.6	ACÚSTICA. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES. 30	
2.6.1	DETERMINACIONES GENERALES	30
2.6.2	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	30
2.6.3	USOS PERMITIDOS EN CADA TIPO DE ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA 31	
2.6.4	CONTROL DEL RUIDO	33
2.6.5	REQUISITOS GENERALES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LOS EDIFICIOS 34	
2.7	URBANIZACIÓN	34
2.7.1	CONDICIONES PARTICULARES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ...	34

2.7.2	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	34
2.8	CUADRO NORMATIVO POR MANZANAS DE SOLARES, ALTURAS Y SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS	36
2.9	FICHERO DE CLAVES DE ORDENACIÓN.....	38
2.9.1	CLAVES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DEHESA VIEJA.....	38
2.9.2	CLAVES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL PARQUE DE LA DEHESA	79

1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO

El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica los suelos objeto de estas Normas Particulares como Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado, estando recogido en el Epígrafe 8 de sus Normas Urbanísticas con la denominación de “Dehesa Vieja”, Zona 60 y en el Epígrafe 9 como Unidad de Ejecución 4.

La delimitación del ámbito de ordenación regulado por estas Normas Particulares está recogido en el Plano 1.

Condiciones de Ordenación:

- Usos:

Sector “Dehesa Vieja” Característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
Económico Terciario: Oficinas y
Comercial.

Compatible: Económico Industrial: Almacenes y
Talleres.
Económico Terciario: Residencial
público.
Dotacional.

S.G. Parque de la Dehesa Característico: Dotacional: Espacios Libres

- Otras Condiciones:

Las infraestructuras preexistentes deberán compatibilizarse con los usos públicos que provengan del resto del ámbito de ordenación, garantizando el funcionamiento de las áreas de su entorno.

En las vías pecuarias existentes o a restituir en el ámbito de ordenación, la regulación legal será la establecida en las Leyes 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/18, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Su ordenación deberá ser compatible con los usos públicos que provengan del resto del ámbito de ordenación.

Condiciones de Gestión:

- Ejecución urbanística de planeamiento:

En la ordenación urbanística contemplada en este ámbito, el suelo urbanizable se encuentra en ejecución, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 26 de mayo de 1999 y publicado en el B.O.C.M. de 22 de junio de 1999. Dicho proyecto contempla una **única etapa de ejecución**.

Sistema de actuación: expropiación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se opta en este documento de Revisión del P.G.O.U. por determinar como sistema de actuación, a aplicar para el desarrollo y la ejecución de la actuación, el de expropiación, ponderando las circunstancias concurrentes en el caso, y , en concreto, los objetivos a alcanzar con la actuación, que consisten en la urbanización de un ámbito destinado a uso residencial, primordialmente para viviendas con protección pública en el menor tiempo posible, y cuyo desarrollo, en la actualidad, se encuentra en avanzado estudio por las Administraciones Públicas, con lo que se dará satisfacción a las necesidades colectivas que dichas viviendas deben cubrir, todo ello contando con los medios económicos para su ejecución.

Queda delimitado todo el Suelo Urbanizable como una única unidad de ejecución.

El desarrollo de este ámbito se llevará a cabo con sujeción a las determinaciones del presente documento de Plan General, pudiendo procederse a la ejecución de la obras de urbanización y edificación sobre el ámbito sin otros trámites o aprobaciones de planeamiento.

Aprovechamiento:

El aprovechamiento del sector de suelo urbanizable y de los S.G. adscritos a él, se corresponde íntegramente con el aprovechamiento contenido en el planeamiento de desarrollo del ámbito, constituyendo, dichos suelos, un único área de reparto.

Aprovechamiento total

VPP<110 = 1,00 * 312.975 M2 =	312.975 M2 VPP<110
VPP>110 = 2,03* 56.026 M2 =	113.733 M2 VPP<110
VL = 2,89 * 170.750 M2 =	493.467 M2 VPP< 110
RESTO = 2,89 * 141.477 M2 =	408.869 M2 VPP<110
TOTAL =	1.329.045 M2 VPP<110

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el total del aprovechamiento entre la superficie bruta de la unidad de reparto

$$1.329.045 \text{ M2 VPP<110} / 1.597.995 \text{ M2 SUELO} = \mathbf{0,8317}$$

En el cuadro de aprovechamiento se incluyen:

- Coeficiente de Tipología Ct

La tipología es la de manzana cerrada con ligeras variaciones, matices y posibilidades que no tienen incidencia real en la ponderación.

Por lo tanto el valor Ct puede admitirse como unitario.

- Coeficiente de Uso Cu

El aprovechamiento total del sector ha sido establecido en base a los usos inicialmente autorizados.

Los valores obtenidos en relación con la VPP<110 m2, desprenden las siguientes relaciones y coeficientes de ponderación:

1m2 VPP>110m2	=	2,03 m2 VPP<110 m2
1m2 VL	=	2,89 m2 VPP<110 m2
1m2 Comercial/Terc.=	=	2,89 m2 VPP<110 m2

Por lo tanto:

VPP<110 m2	=	1
VPP>110m2	=	2,03
VL	=	2,89
Comercial/Terciario	=	2,89

CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS/TIPOLOGÍAS Y APROVECHAMIENTO TOTAL DE MANZANAS												
MANZANA	USO (en m2 edificables de cada uso)				Cu				Ct	Cu x Ct	APROVECHAMIENTO (en m2 edificables de VPP>110)	
	VPP-110	VPP-110	VL	E/D	VPP-110	VPP-110	VL	E/D			Cu x Ct x Ss	MANZANA
			1.575				2,03					1
1									1	2,03	5.254	5.254
2		3.600				2,03			1	2,03	7.308	7.308
3	1.913				1				1	1	1.913	1.913
4	1.800				1				1	1	1.800	1.800
5	1.800			473			2,89		1	2,89	1.387	3.167
6	1.800			473	1				1	1	1.800	1.800
7	1.800			473			2,89		1	2,89	1.387	3.167
8	1.800			473	1				1	1	1.800	1.800
10	3.937				1				1	1	3.937	3.937
11	1.800			473			2,89		1	2,89	1.387	3.167
12	1.800			473	1				1	1	1.800	1.800
14		1.913				2,03			1	2,03	3.883	3.883
15	3.937				1				1	1	3.937	3.937
16	1.800			473	1				1	1	1.800	1.800
17	1.800			473			2,89		1	2,89	1.387	3.167
19		5.174				2,03			1	2,03	10.503	10.503
20	3.937				1				1	1	3.937	3.937
21	1.800			473	1				1	1	1.800	1.800
22	1.800			473			2,89		1	2,89	1.387	3.167
23	1.800			473	1				1	1	1.800	1.800
24	1.800			473			2,89		1	2,89	1.387	3.167
26	7.650				1				1	1	7.650	7.650
27	3.937				1				1	1	3.937	3.937
28	3.937				1				1	1	3.937	3.937
29	3.937				1				1	1	3.937	3.937
30	3.937				1				1	1	3.937	3.937
31			12.750				2,89		1	2,89	36.848	36.848
32		2.925		1.102		2,03		2,89	1	2,03	5.938	9.123
33		2.925		1.102		2,03		2,89	1	2,03	5.938	9.123
34		2.925		1.102		2,03		2,89	1	2,03	5.938	9.123
35		2.925		1.102		2,03		2,89	1	2,03	5.938	9.123
36			27.975				2,89	2,89	1	2,89	80.556	83.781
37	1.800			1.115		2,03		2,89	1	2,89	3.222	3.654
38	1.800			473		2,03		2,89	1	2,89	1.387	5.021
39	1.800			473		2,03		2,89	1	2,89	1.387	5.021
40	1.800			473		2,03		2,89	1	2,89	1.387	5.021

C.I.F.: P-2813400-E

CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS/TIPOLOGÍAS Y APROVECHAMIENTO TOTAL DE MANZANAS												
MANZANA	USO (en m2 edificables de cada uso)				Cu				Ct	Cu x Ct	APROVECHAMIENTO (en m2 edificables de VPP=110)	
	VPP=110	VPP>110	VL	E/D	VPP=110	VPP>110	VL	E/D			Cu x Ct x Sg	MANZANA
41		1.800		473		2,03		2,89	1	2,03	3.654	5.021
42		1.800		473		2,03		2,89	1	2,03	3.654	5.021
43		1.800		473		2,03		2,89	1	2,03	3.654	5.021
44		1.350		391		2,03		2,89	1	2,03	2.741	3.870
45			31.825	391				2,89	1	2,89	1.130	3.870
46			13.000	1.268				2,89	1	2,89	3.656	95.052
47			3.250	520				2,89	1	2,89	37.570	39.073
48			23.750	130				2,89	1	2,89	1.503	9.768
49	10.800			950				2,89	1	2,89	9.393	71.383
50	11.475			578				2,89	1	2,89	376	14.213
51	11.799			1.322				2,89	1	2,89	68.638	15.620
52	11.799			1.322				2,89	1	2,89	2.746	15.620
53	10.350			1.064				2,89	1	2,89	10.800	13.425
54	10.800			1.181				2,89	1	2,89	3.413	14.213
55	11.475			578				2,89	1	2,89	3.413	13.137
56	11.799			1.322				2,89	1	2,89	11.475	15.620
57	11.799			1.322				2,89	1	2,89	1.682	15.620
58	9.112			1.064				2,89	1	2,89	11.799	12.187
59	13.050			681				2,89	1	2,89	3.821	15.018
60	13.050			680				2,89	1	2,89	11.799	15.015
61		7.783		503		2,03		2,89	1	2,03	3.821	17.213
62		7.783		502		2,03		2,89	1	2,03	1.451	17.210
69			31.500	1.280				2,89	1	2,89	91.035	94.676
70			13.500	540				2,89	1	2,89	3.841	40.576
71			13.500	540				2,89	1	2,89	39.015	40.576
73	10.350			1.064				2,89	1	2,89	39.015	13.425
74	11.475			578				2,89	1	2,89	1.581	13.137
75	11.799			1.322				2,89	1	2,89	3.821	15.620
76	11.799			1.322				2,89	1	2,89	11.799	15.620
79	10.350			1.064				2,89	1	2,89	3.821	13.425
80	11.475			578				2,89	1	2,89	3.075	13.137
81	11.799			1.322				2,89	1	2,89	11.475	15.620
82	11.799			1.322				2,89	1	2,89	1.682	15.619
85	13.050			680				2,89	1	2,89	11.799	15.015
86	13.050			680				2,89	1	2,89	3.821	15.015
87				38.872				2,89	1	2,89	13.050	111.762
88				30.838				2,89	1	2,89	1.985	89.122
89				15.590				2,89	1	2,89	13.050	45.055
90				13.051				2,89	1	2,89	1.985	37.717
TOTAL	312.975	56.026	170.750	141.477								1.329.045

C.I.F.: P-2813400-E

- **Cargas:** Aparte de las normales de cualquier planeamiento dentro de su ámbito, también correrán con el costo de las actuaciones necesarias para el desarrollo del sector. Estas cargas se recogen a continuación en fichas como actuaciones, estando localizadas cada una de ellas en el Plano 2: ACTUACIONES VINCULADAS.

C.I.F.: P-2813400-E

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 “DEHESA VIEJA”: FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **REURBANIZACIÓN / E18**
DENOMINACIÓN: **REURBANIZACIÓN ANTIGUA AUTOVÍA**
LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Banda ocupada por la Antigua A-I.

OBJETIVOS:

Cambiar el carácter de carretera de rápida circulación que actualmente posee por uno nuevo que contemple los siguientes aspectos:

- Estructuración de los desarrollos de la actuación “Tejas Verdes” teniendo este eje como vía principal y foco de atracción.
- Creación de un soporte de actividades y lugar de intercambios tanto económicos como socioculturales.
- Vía-paseo-estancia con posibilidades de ocio tangencialmente a la vía.
- Distribuidor de tráfico rodado local canalizando el mismo exclusivamente en puntos determinados y estratégicos: nudo Sur (remodelado); nuevo nudo María Santos Colmenar; nudo Doctor Fleming (remodelado); nudo Cementerio y nudo Norte.
- Aparcamiento disuasorio –se contemplará la posibilidad de subterranearlo-.

DISEÑO:

Se buscará una identidad formal a lo largo de todo el paseo, pero que permita ir amoldándose a las distintas situaciones y anchos que se van a producir en su trayecto. El arbolado y los pavimentos jugarán un papel fundamental. Se estudiará la solución bulevar, ya sea central o lateral.

Las nueva glorietas, aparte de su función reguladora del tráfico, tendrán un carácter de hito como elementos que marquen un ritmo y caracterizan distintas zonas.

Las soluciones concretas a aplicar (materiales, señalización, actuaciones para reducir a un máximo de 20 km/hora, etc) en los cruces de la Colada sobre el viario rodado deberán contar con la autorización de la Dirección General de Agricultura.

COSTES:

El tramo nudo Norte-Variante, corre a cargo de esta actuación OP/1 “Dehesa Vieja”

La ejecución podrá ser unitaria o por fases, independientemente del desarrollo simultáneo de las áreas a las que queda imputados los costes de su ejecución.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **REURBANIZACIÓN / E19**
DENOMINACIÓN: **EJE ESTRUCTURANTE NORTE-SUR**
LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Futuro eje de desarrollo que articula las nuevas áreas residenciales "Dehesa Vieja" y "Viñuelas" entre ellas y con el resto de la ciudad.

OBJETIVOS:

Eje sobre el que se plantea estructurar el futuro desarrollo residencial "Dehesa Vieja" sirviendo de enlace a una estructura viaria paralela a la autovía y que unirá las distintas urbanizaciones –"Ciudalcampo", "Fuente el Fresno", "La Granjilla" y los desarrollos de "Coto Pesadilla" y "Viñuelas"-.

DISEÑO:

Tratamiento de la vía como borde entre la ciudad y el campo, por una parte; por otra, como eje estructurante de la actuación paralela a su orientación –"Dehesa Vieja"-; y a su vez, vía de comunicación con la ciudad y las áreas residenciales al Norte.

Se buscarán por tanto secciones asimétricas que den respuesta a las propuestas y que, por duplicación, se pueden convertir en simétricas en caso de surgir nuevas actuaciones al Oeste.

Se contemplarán calzadas específicas para los distintos tipos de tráfico.

En el lado Oeste se estudiará a su uso como cañada, desvío de la existente.

Servirá de soporte para el grueso de las dotaciones locales que se buscará tengan su apoyo vertebrado en la vía.

El arbolado y los pavimentos estarán en consonancia con los usos de la vía.

Se tendrá una conexión reglada con la estructura de la actuación "Dehesa Vieja", estudiándose ritmos e hitos diferenciadores a la vez que armónicos con la vía.

Se cuidará especialmente su cruce en perpendicular con la nueva vía Este-Oeste que, naciendo del nudo Norte, llegará hasta el Polideportivo enlazando con el Sistema General "Parque de la Dehesa".

COSTES:

Los costes de urbanización estarán dentro de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja".

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **REURBANIZACIÓN / E20**
DENOMINACIÓN: **PROLONGACIÓN D. AVDA. ARAGÓN**
LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Vía de borde del área industrial Norte que comunica con la Avda. de Aragón.

OBJETIVOS:

Los nuevos desarrollos hacen imprescindible potenciar esta vía.

PROPUESTA:

Desdoblamiento de la vía actual para así prolongarla funcional formalmente con la Avda. de Aragón.

El diseño que se propone por lo tanto es similar al actualmente existente en la Avda. de Aragón.

Deberá estudiarse la conexión con el desarrollo residencial propuesto en el margen Este de la vía. Esta conexión será exclusivamente en dos o tres puntos para así jerarquizar el tráfico en el área.

Las soluciones concretas a aplicar (materiales, señalización, actuaciones para reducir a un máximo de 20 km/hora, etc) en los cruces de la Colada sobre el viario rodado deberán contar con la autorización de la Dirección General de Agricultura.

COSTES:

El coste de esta actuación correrá a cargo de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja".

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 “DEHESA VIEJA”: FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **REURBANIZACIÓN / E21**
DENOMINACIÓN: **VÍA BORDE Y CONEXIÓN DEHESA**
LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES**
VINCULADAS

DESCRIPCIÓN:

Vía de borde y conexión de los nuevos Sistemas Generales tanto con el nuevo desarrollo residencial “Dehesa Vieja” como con los actuales sectores A, B, C y D recientemente desarrollados. Cierra en su interior el que debe ser gran parque del conjunto urbano.

OBJETIVOS:

Creación de una vía de cierre del parque de la Dehesa que enlace con la ciudad a través de los sectores residenciales de reciente y futura creación. Desde ella se accede exclusivamente al aparcamiento del Polideportivo de la Dehesa. Con ella se debe establecer, mediante medias de diseño, una barrera adicional al cercado de la Dehesa.

PROPUESTA:

Por una parte se prolonga la Avenida de Rosa Luxemburgo, con lo que –con la creación de la conexión Baunatal – Reyes Católicos- surge un eje transversal que cruza la ciudad de este a Oeste, correspondiéndose casi íntegramente con el antiguo cordel de Matapiñonera hasta el Descansadero de la Dehesa. Otro enlace consiste en la prolongación de la calle común a los sectores B y C que, junto con la glorieta en la Avenida de Euskadi, formará otra conexión mallada; El tercer enlace consiste en el desdoblamiento y bulevar de la actual vía al Polideportivo, enlazando con el bulevar de los sectores y D. Estas tres conexiones constituyen una radiación desde el punto de emblemático de Reyes Católicos-Baunatal. Esta radiación se cierra por la vía de borde al Norte que conecta con la vía que cruza la nueva zona residencial Dehesa Vieja hasta su confluencia con el nudo Norte. El diseño conjunto debe ser esencialmente “blando”: son vías de parque y cumplen funciones de paseo, deporte, etc., y acceso rodado con aparcamiento para vecinos lejanos. Dos de estos enlaces deberán incluir en su trazado un carril bici específico que desde la ciudad, comunican con una senda alrededor de la dehesa cuyo desarrollo no se analiza aquí. La vía delimita, con la Dehesa, el pasillo con compatibilidad para infraestructuras.

COSTES:

Serán a cargo de la actuación OP/1 “Dehesa Vieja” los tramos que transcurren por el sistema general adscrito a Dehesa Vieja: Prolongación calle común a los sectores B y

C, desdoblamiento y bulevar de la actual vía al polideportivo; vía borde desde el polideportivo hasta el límite del sistema general.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **REURBANIZACIÓN / E22**
DENOMINACIÓN: **PROLONGACIÓN D. AVDA. TENERIFE**
LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Futuro eje estructurante y de desarrollo que articula el nuevo área residencial Dehesa Vieja con su sistema general adscrito y con el área deportiva de la Dehesa.

Dehesa.

OBJETIVOS:

Creación de un eje en el que se vertebrará el nuevo desarrollo de la ciudad, conectando el área residencial con el sistema de espacios libres y deportivos en su lado Este y por el Oeste con la antigua A-1, acceso relevante y eje estructurante.

PROPUESTA:

Tratamiento de vía como borde entre la ciudad y el campo y como punto de partida, vía significativa e hito señalizador del nuevo desarrollo y como conexión entre áreas residenciales y recreativa.

Tendrá una formalización distinta cuando transcurre como límite del área residencial – con secciones asimétricas para dar respuesta coherente a los requisitos distintos que por duplicación se puedan convertir en simétricos en caso de surgir nuevas actuaciones al norte de la vía- de cuando lo hace por las áreas de espacios libres donde esencialmente se solucionará con respuestas blandas características de vías parques y funciones de paseo deportivas.

Será principio y soporte de dotaciones y lugares de encuentro del área residencial buscándose conexiones estructuradas con la actuación marcando ritmos y espacios diferenciadores y armonizadores con la vía.

Se cuidará especialmente su cruce, estructura el resto de la actuación.

El arbolado y la pavimentación estará en consonancia y armonía con el carácter que se le quiere dar a la vía.

COSTES:

Será a cargo íntegramente de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja" que lo incluirá en sus costes de urbanización.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **SANEAMIENTO / S10 S11**
DENOMINACIÓN: **COLECTOR Y DEPURADORA**
LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Nuevos colectores y depuradora.

OBJETIVOS:

Depurar los vertidos de los nuevos desarrollos, que recoge la cuenca Valdelasfuentes y Viñuelas.

PROPUESTA:

Los colectores, su trazado y dimensionamiento los realizarán los nuevos desarrollos, teniendo en cuenta los vertidos que recojan de otras actuaciones.

Se buscarán soluciones con aliviaderos que permitan que, en caso de lluvias, el agua siga vertiendo al arroyo Quiñones.

La depuradora estará dimensionada para los nuevos desarrollos, pudiendo funcionar en paralelo con la existente a través de emisario.

La solución final en cuanto ubicación y funcionamiento dependerá del estudio que está llevando a cabo la Consejería de Medio Ambiente y el Canal de Isabel II.

Se estudiará la posibilidad de reconducir el agua depuradora para regar los Sistemas Generales Espacios Libres propuestos.

COSTES:

Será proporcional a los vertidos que realicen los nuevos desarrollos.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **ELECTRICIDAD / E6**

DENOMINACIÓN: **TRASLADO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS**

LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Traslado líneas eléctricas de alta tensión.

OBJETIVOS:

Trasladar las líneas existentes en los suelos urbanos y crear unos pasillos para su utilización, racionalizando y organizando sus trazados.

PROPUESTA:

Creación de un pasillo para infraestructuras donde tienen cabida los dos traslados de las líneas existentes. Se buscará en los tramos comunes una disposición de la línea en puente, utilizando las mismas torretas.

COSTES:

La línea de 400 correrá a cargo exclusivamente de la actuación OP/1 "Dehesa Vieja", que también contribuirá al de la línea de 220 en la parte proporcional del recorrido que actualmente atraviesa la actuación.

El resto lo costeará el Ayuntamiento, que lo podrá repercutir en los beneficiarios de la actuación.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **ELECTRICIDAD / E7**

DENOMINACIÓN: **NUEVAS LÍNEAS DISTRIBUCIÓN**

LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Trazado del suministro de energía eléctrica que discurre desde la nueva subestación de Alcobendas hasta el centro de reparto de los Alamillos, pasando por el centro de reparto del sector FF. Actualmente está llegando desde la subestación transformadora de Venteros.

OBJETIVOS:

Suministrar energía eléctrica en condiciones de calidad y seguridad a los nuevos desarrollos.

PROPUESTA:

Terminación de la línea de 15Kv-20Kv como primordial y básica para suministrar a los nuevos desarrollos.

COSTES:

La actuación correrá con la parte que le corresponda según los reglamentos de Electricidad y lo incluirá en sus costes de urbanización.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (CON PLANEAMIENTO INCORPORADO)
OP/1 "DEHESA VIEJA": FICHAS DE ACTUACIONES

FICHA DE ACTUACIÓN: **ABASTECIMIENTO A7, A8, A9**

DENOMINACIÓN: **ARTERIAS DISTRIBUCIÓN**

LOCALIZACIÓN: **PLANO DE ACTUACIONES VINCULADAS**

DESCRIPCIÓN:

Trazados de la red de abastecimiento que comprende red general comarcal en parte existente, en parte en construcción y en parte proyectada por el Canal de Isabel II, y red local necesaria para distribución interior de los nuevos desarrollos.

OBJETIVOS:

Abastecimiento de agua a los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y seguridad y estructuración y remodelación de la red principal de abastecimiento, con criterio de cerrado de mallas y conexionado de zonas desabastecidas por el Canal.

PROPUESTA:

Terminación de las obras y proyectos existentes por parte del Canal de Isabel II y diseño y realización de los futuros desarrollos.

COSTES:

Los costes de la red general será cargada por el Canal de Isabel II en la parte proporcional al consumo estimado del área según convenio existente. La distribución propia será un coste más de la urbanización si existiesen tramos comunes entre varias actuaciones su coste se repercutirá proporcionalmente a los consumos.

2 ORDENANZAS REGULADORAS

2.1 CONDICIONES GENERALES

2.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de estas Ordenanzas es la reglamentación de la urbanización y del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en cuanto a volumen y condiciones higiénico-sanitarias, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como "Dehesa Vieja".

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias de las presentes, las del cuerpo normativo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de obligado cumplimiento.

2.1.2 NORMATIVA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el ámbito "Dehesa Vieja" vendrán obligados a cumplir las condiciones generales y las particulares de cada uso establecidas en las presentes ordenanzas.

Este Sector de Suelo Urbanizable incluye como contenido propio del Plan General la ordenación pormenorizada de los usos; de las alineaciones y rasantes; la regulación de usos, sus determinaciones de carácter general y particular; así como la gestión y ejecución urbanística.

Respecto de la ejecución urbanística: sobre el ámbito se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, por el pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 26 de mayo de 1999, publicado en B.O.C.M. en fecha 22 de junio de 1999 y se encuentra vigente, lo que legitima la ejecución de las obras de urbanización sobre el ámbito sin precisar otros documentos de ejecución urbanística.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la ley del Suelo y el Plan General de San Sebastián de los Reyes.

Para la sistematización de la Ordenanza se han diseñado varias CLAVES DE ORDENACIÓN, zonas que consideran los diferentes usos posibles pormenorizados, y distinguen entre característicos, compatibles y condicionados, siendo prohibidos todos aquellos que no quedaran expresamente citados.

Cada clave de Ordenanza abarca una parte del territorio del ámbito de estas Normas, incluyendo uno o más solares.

2.2 USOS

2.2.1 CLASIFICACIÓN DE USOS

A) RESIDENCIAL

Uso de vivienda dedicado al alojamiento o residencia familiar de personas.

A.1) UNIFAMILIAR: Una única vivienda situada en parcela independiente, con acceso exclusivo, que podrá situarse aislado o agrupado horizontalmente a otra vivienda o edificio de distinto uso.

A.2) COLECTIVA: Las viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común y elementos comunes, se incluyen en esta categoría los apartamentos y viviendas por plantas.

Según su régimen de protección, podrán ser:

- VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

Se entenderá por vivienda de protección pública, destinada a residencia habitual y permanente de sus titulares, aquella que tenga una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de uso y precio establecidas en el Decreto 228/1998 y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

- VIVIENDA LIBRE (VL)

Se entiende por vivienda libre aquella cuya adquisición es de régimen de libre mercado.

El uso de vivienda libre no excluye la ejecución de Vivienda de Protección Pública; la sustitución no alterará el aprovechamiento propio del solar ni el incremento de superficie o número de Viviendas.

B) ECONÓMICO

Comprende los usos industrial y terciario.

B.1) INDUSTRIAL: Comprende los usos de Almacenes y talleres.

- **ALMACENES:** Usos correspondientes a los locales destinados a guarda, depósito, custodia, conservación, clasificación y distribución de productos sin servicios de venta directa al público.

- **TALLERES:** Uso que corresponde a locales destinados a la ejecución de actividades de artes y oficios, o corresponde a actividades necesarias para servir a una zona inmediata.

B.2) TERCIARIO: Comprende los usos de Oficina; Comercial; Residencial Público.

- **OFICINA:** Edificios o locales destinados a albergar usos en los que se desarrollen gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias a aquellas.

-**COMERCIAL:** El uso comercial comprende los siguientes usos pormenorizados: comercio; espectáculos y locales de reunión, bares, cafeterías y restaurantes.

Comercio: Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta al público o a la prestación de servicios privados al público. Se realizará un estudio del impacto para una ocupación mayor de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados. Se condiciona la autorización a la aprobación de dicho estudio de Impacto por la comisión de Urbanismo y medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Espectáculos, locales de reunión y recreativos: Edificios y locales cuyo uso esté regulado por el Reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección, o bien estrados o decoraciones que confieren carácter de escena.

Bares, cafeterías, restaurantes: Locales destinados a ofrecer estos servicios y zonas de permanencia asociadas a ellos.

- **RESIDENCIAL PÚBLICO:** Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal, y otros servicios complementarios derivados de aquel, se considerarán incluidos en este uso las residencias de ancianos, asilos, hogares de ancianos, estudiantes y todos aquellos edificios cuya organización interna sea semejante a las instalaciones como hoteles, aparto-hoteles, moteles y en general los del ramo de hostelería. Este uso se localizará en edificios exclusivos o compatibles con usos terciarios.

C) **DOTACIONAL**

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos de espacios libres, infraestructuras, equipamientos y estaciones de servicio, así como usos dotacionales en las condiciones señaladas en las fichas de ordenación.

C.1) ESPACIOS LIBRES: Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos o las actividades de esparcimiento colectivo como ferias, verbenas, mercadillos, aulas al aire libre, etc., estas últimas de esparcimiento establecidas con carácter no permanente. Estos espacios libres podrán incluir la parte proporcional de vías de tránsito rodado y/o aparcamientos públicos en superficie anejos al viario que fuese necesario establecer.

C.2) INFRAESTRUCTURAS: Son los espacios sobre los que se desarrolla las actividades destinadas a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía eléctrica y gas, servicio de saneamiento, servicio telefónico, la recogida y tratamiento de residuos sólidos o similares. Se regularán por la normativa del ámbito estatal, autonómico o local que les afecte y por la reglamentación de las compañías que las gestionan.

C.3) EQUIPAMIENTOS: Usos correspondientes al conjunto de actividades que permiten asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad y comprende los usos de Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Docente, deportivo y Servicios Públicos. Se admitirá la convertibilidad de cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos dentro del uso de equipamiento.

- CULTURAL-SOCIAL: Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana y sirven para su ocio y formación (Bibliotecas, archivos, hemerotecas, videoteca, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques científicos y recreativos, etc..).

- RELIGIOSO: Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y equipamientos similares ligados a la vida religiosa (conventos, monasterios, residencias religiosas, administración, catequesis, viviendas de los religiosos, etc.).

- SANITARIO: Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud, destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como son las clínicas, sanatorios y complejos hospitalarios generales y especializados.

- ASISTENCIAL: Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario, o bien locales de tratamiento y rehabilitación con internamiento, también los centros de acogida o prestación de servicios a grupos marginados o específicos.

- DOCENTE: Espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza pública o privada en todos sus grados (incluidos universidades, centros de especialización y posgrado e investigación).

- **DEPORTIVO:** Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración, o subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana, de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, de correos, cocheras de medios de transporte, comisaría, cementerios, defensa y justicia, abastecimientos alimentarios, recintos feriales, servicios funerarios, etc.

C) GARAJES

Uso que comprende los locales y edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles. También se consideran en este uso los locales o edificios en los que puedan estar almacenados, no pudiéndose realizar en los mismos las reparaciones y mantenimiento, o cualquier otra actividad distinta a la propia estancia de los vehículos.

2.2.2 CUADRO RESUMEN DE USOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN	
Residencial	Unifamiliar Colectiva	V. Libre			
		VPP > 110 m ²			
		VPP < 110 m ²			
Económico	Industrial	Almacenes	I1 < 1500 m ²	Local en planta baja o semisótano de talleres, edificios de vivienda o oficinas	
		Talleres			
	Terciario	Oficina	O1 < 500 m ² O2 > 500 m ²	Edificios, locales.	
		Comercial	Comercio, cafeterías y restaurantes	Bar y C1 < 750 m ² C2 < 5000 m ²	Edificios, locales.
		Espectáculos locales y reunión	de	E1 < 700 Esp E2 < 1500 Esp	Edificios, locales.
Residencial público		R1 < 100 hbc R2 < 200 hbc.	Edificio exclusivo Edificio compatible con terciario		
Dotacional	Espacios libres				
	Infraestructuras				
	Equipamientos	Cultural social Religioso Sanitario Asistencial Docente Deportivo Servicios públicos			
Garaje	Anexo uso básico Aparcamiento Aparcamiento superficie				

C.I.F.: P-2813400-E

2.3 CONFORT y SEGURIDAD

2.3.1 CONDICIONES GENERALES

Deberán observarse las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes para los servicios, instalaciones, locales, edificios y usos.

2.3.2 CONDICIONES GENERALES DEL USO BÁSICO RESIDENCIAL

A) VIVIENDA UNIFAMILIAR

La situada en parcela independiente. También podrán constituirse viviendas unifamiliares a efectos de la aplicación de las Condiciones Generales de Confort y Seguridad en agrupaciones que supongan una tendencia colectiva de los solares, siempre que cuenten con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado de uso público o colectivo.

2.3.3 USO GARAJES

Quedan prohibidos los estacionamientos en superficie de cualquier extensión, destinados a la explotación comercial. Se exceptúan aquellos que constituyen la dotación obligatoria de un uso y que puedan colocarse en superficie, en el interior de la propiedad, en edificación exclusiva no residencial, hasta el 25 % de la dotación total exigida.

2.3.4 REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN DEL USO DEL APARCAMIENTO ANEJO A UN USO BÁSICO

La dotación de aparcamiento deberá estar siempre resuelta bajo rasante en el interior de la propiedad, excepto lo señalado en el 3.3.3.

La ocupación y posición permitidas bajo rasante para garaje coinciden con la permitida sobre rasante, excepto:

- En edificación en manzana cerrada, con alineación interior obligada el garaje podrá superar la alineación interior en 5 metros; con alineación interior en forma de L (manzanas 51, 52, 56, 57, 75, 76, 81, 82), el garaje podrá ocupar íntegramente la parcela.
- En áreas sometidas a estudio de detalle, en las que la posición del volumen bajo rasante deberá ser localizado expresamente.

Los garajes deberán ser siempre resueltos unitariamente por manzanas completas según las alineaciones definidas en edificación no dotacional, excepto las manzanas remitidas a Estudio de Detalle.

A) USO RESIDENCIAL

La dotación mínima será de 1,5 plazas de aparcamientos por vivienda.

En el uso residencial unifamiliar no se podrán establecer garajes individuales, sino que deberán agruparse en áreas de aparcamiento colectivo mancomunado con capacidad mínima para 12 viviendas (o 1200 metros cuadrados de edificación cuando incluyan otros usos) y acceso común.

B) USOS ECONÓMICO Y DOTACIONAL PRIVADO

Los situados en edificio exclusivo contarán con una dotación mínima de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de edificación.

Los situados en edificación con uso característico residencial contarán con dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

C) OTROS USOS

Quedan regulados por la dotación establecida para ellos por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

D) ACCESOS A GARAJES Y A INTERIOR DE PARCELAS

Solo se podrá realizar acceso rodado desde viario rodado.

El acceso se realizará sin interrupción de la acera:

- a) En su material de acabado: se podrán utilizar pavimentos iguales, de mayor grosor o resistencia sobre base de hormigón de dimensión adecuada. En su cruce con zonas terrazas se pavimentará con material de acera.
- b) En su rasante: el ascenso al nivel de acera desde calzada se resolverá mediante una cuña (7%) en el ancho de aparcamiento (2 m.): no queda permitido el acceso, por tanto, por las zonas donde no exista aparcamiento (esquinas, cruces, etc.).

2.4 EDIFICACIÓN

2.4.1 PROMOCIÓN

La promoción, proyecto y edificación será unitaria por manzanas completas.

Se exceptúan las áreas a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

2.4.2 PARCELA MÍNIMA

Se entenderá como parcela mínima la definida en el Plan General de Ordenación Urbana a efectos de Parcelación y Reparcelación.

La Parcelación se considerará cuando tras acometer la edificación prevista, a través de un proyecto de edificación unitario, se desee dividir el terreno, en distintas comunidades aún manteniendo los garajes en propiedad común.

2.4.3 ALINEACIÓN / OCUPACIÓN / POSICIÓN

La terminología se encuentra definida en el Plan General de Ordenación Urbana; adicionalmente se definen términos que se emplean en estas Normas Particulares.

A) ALINEACIÓN OBLIGADA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se situará ajustadamente a la alineación oficial en todas las plantas (a tal efecto la altura definida en plantas tendrá el carácter de máxima y mínima). En lo referente a salientes será de cumplimiento lo estipulado en las presentes Normas del Plan General.

B) ALINEACIÓN INTERIOR SOBRE RASANTE MÁXIMA

Es la línea definida en el interior de la parcela hasta la que puede edificarse desde la alineación oficial. Coincide con el concepto de fondo edificable máximo sobre rasante.

Las manzanas cuya alineación interior forma un cuadrado de 40 x 40 metros, y en las manzanas 59, 60, 85 y 86, la edificación bajo rasante puede superar la alineación interior de 5 m para la ejecución de garajes, instalaciones y trasteros vinculados a vivienda. En las manzanas 51, 52, 56, 57, 75, 76, 81, 82, la edificación bajo rasante (para los usos señalados) podrá ocupar la totalidad del solar.

C) ALINEACIÓN OBLIGADA EN PLANTA BAJA

ALINEACIÓN OBLIGADA EN PLANTAS 1 Y 2

La edificación se situará ajustadamente a la alineación oficial en la planta o plantas indicadas con las condiciones del apartado A) de este epígrafe.

En plantas superiores la posición de la edificación será libre; fuera de la alineación no podrán realizarse vuelos de ningún tipo.

La altura de edificación (en plantas) establecida tendrá el carácter de mínima y máxima.

2.4.4 ESTUDIOS DE DETALLE

Con el solo objetivo de definir los volúmenes edificables y, si fuera preciso, el viario privado de acceso a los edificios resultantes, (finalidad c. del art. 65.1 del PR.), deberán redactarse Estudios de Detalle en las Áreas señaladas en el plano 8 ALINEACIONES.

Se encuadran en dos grupos:

- 1) Estudios de Detalle correspondientes a áreas con uso lucrativo privado. Su denominación es la siguiente:

ED1: manzana 31	ED2: manzana 36	ED3: manzana 45
ED4: manzana 46	ED5: manzana 47	ED6: manzana 48
ED7: manzana 69	ED8: manzanas 70 y 71	ED9: manzana 87
ED10: manzana 88	ED11: manzana 89	ED12: manzana 90

El Estudio de Detalle ED8 contiene dos manzanas, situadas a ambos lados de una calle. El tratamiento de ambas manzanas debe ser conjunto y coherente; por tal razón se incluyen en el mismo ED. No podrá el Estudio de Detalle alterar los parámetros correspondientes a cada manzana realizando trasvases de una a otra.

El resto de Estudios de Detalle corresponden a áreas que integran diversas dotaciones públicas. Será preciso su formulación para coordinar los distintos volúmenes contenedores de los usos previstos.

El Estudio de Detalle se formulará y aprobará con carácter previo al inicio de la primera de las edificaciones dotacionales de cada área. La modificación de alguno de los usos previstos exigirá la reconsideración de la disposición de volumen adoptada si ya estuviera previamente el Estudio de Detalle del área.

2.5 **ESTÉTICA**

2.5.1 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA GENERACIÓN DE TRAMA

La trama definida por la ordenación general corresponde a la tipología de trama mixta, con edificaciones en manzana cerrada, áreas de configuración libre a desarrollar mediante Estudio de Detalle y áreas de edificación abierta o exenta en espacios dotacionales.

No se establece proporción mínima para desarrollo de la tipología de bloques de edificación.

Igualmente, por su carácter mixto, no queda obligada la edificación a establecer pasos públicos en segmentos con una longitud máxima de 75 m. para longitudes de edificación mayor de 100 m.

2.5.2 SALIENTES

Los definidos por las Normas de la presente Revisión del Plan General.

2.5.3 EDIFICIOS SINGULARES

Sólo podrán tener la consideración de edificios singulares a los efectos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana las edificaciones dotacionales públicas.

2.6 **ACÚSTICA. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES**

2.6.1 DETERMINACIONES GENERALES

El presente capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar la contaminación acústica en ambiente exterior e interior en el ámbito de estas Normas Particulares, y al mismo tiempo remitir la regulación de los límites de los niveles sonoros permitidos, para su control, a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Los criterios de valoración son los estipulados por el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

2.6.2 DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

Se define como área de recepción acústica aquella zona donde existen edificaciones o espacios que por su uso actual o futuro, requieren condiciones acústicas homogéneas, respecto al ruido procedente de emisores acústicos exteriores

En el ámbito de ordenación “Dehesa Vieja” se han determinado dos áreas homogéneas receptoras, que corresponden a la clasificación de **Áreas de sensibilidad acústica: tipos II y III**, Área levemente ruidosa y Área tolerablemente ruidosa, recogidos en el Decreto 78/1999 anteriormente citado.

- Tipo II: Área levemente ruidosa

Se corresponde con los suelos ocupados en el ámbito de ordenación por el **uso predominante residencial**.

- Tipo III: Área tolerablemente ruidosa

Se corresponde con los suelos destinados al **uso predominante terciario y dotacional privado**.

2.6.3 USOS PERMITIDOS EN CADA TIPO DE ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

Los usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora cumplirán las limitaciones que para su área se establecen en el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

En el ámbito “Dehesa Vieja” se permitirán los siguientes usos atendiendo a la clasificación anteriormente citada:

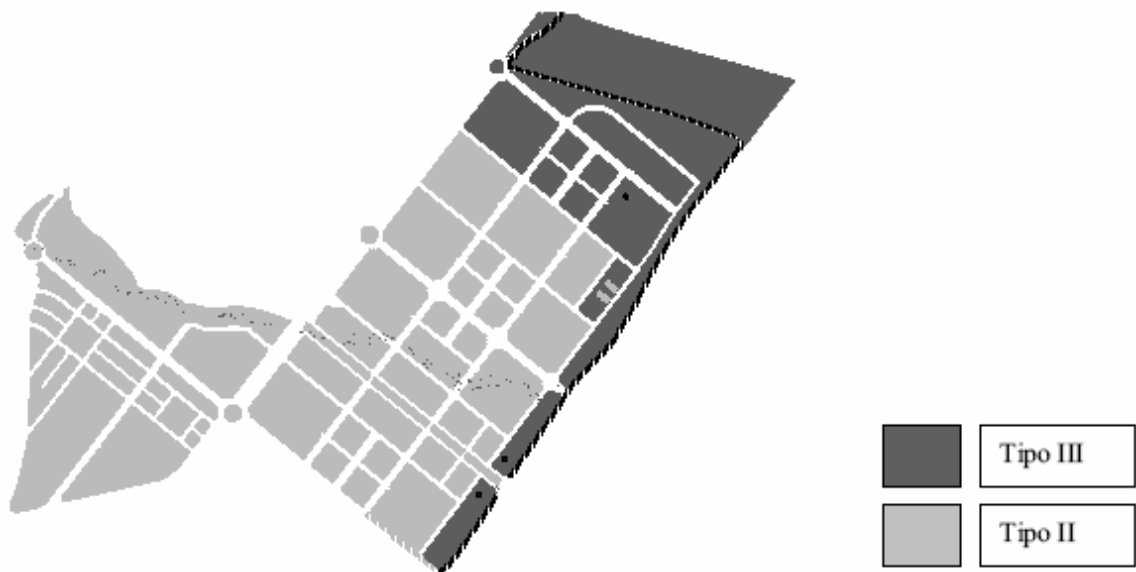
a) Área levemente ruidosa:

En este área de uso predominante residencial serán compatibles los usos destinados a espacios libres, dotaciones y comercial compatible con vivienda.

b) Área tolerablemente ruidosa

En este área de uso predominante terciario/dotacional serán compatibles los usos dotacionales deportivos, recreativos, administrativos y religiosos.

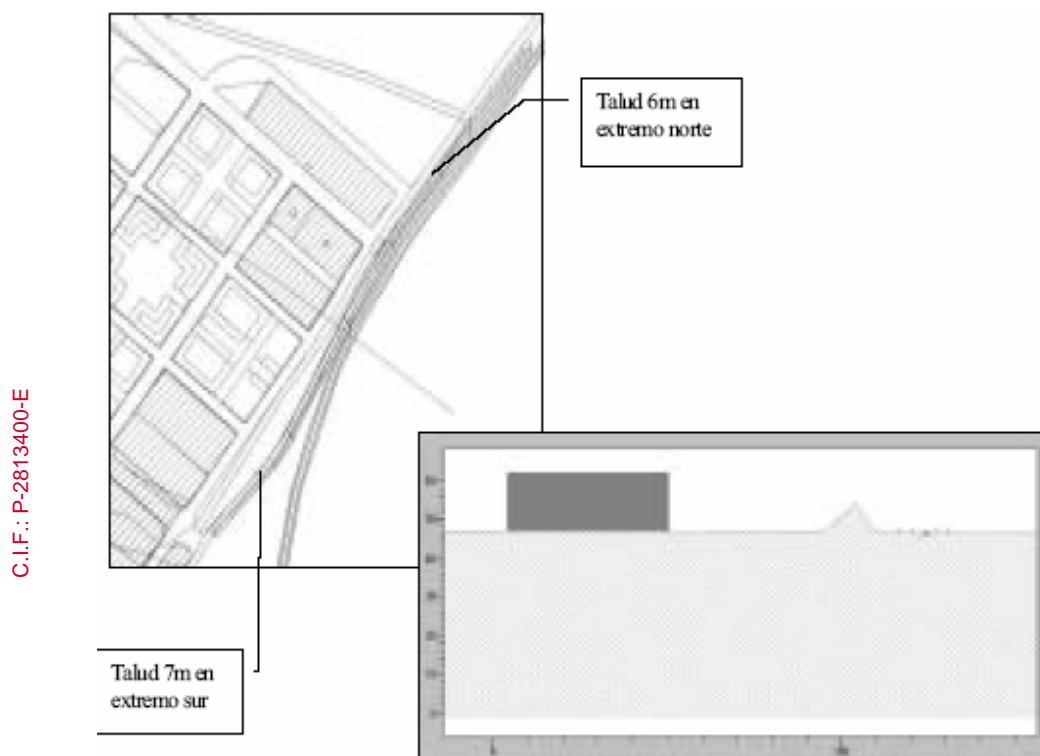
Los límites de los niveles sonoros ambientales para estas áreas no podrán superar los valores de emisión e inmisión establecidos en el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.



C.I.F.: P-2813400-E

2.6.4 CONTROL DEL RUIDO

- **Zona de ordenanza IV: Área de protección compatible con infraestructuras.** Aprovechando el movimiento de tierras, se levantará en primera línea frente a la autovía un talud de tierras compactadas de entre 6 y 7m de altura de cumbre. El talud propuesto tendría una anchura de base de entre 12 y 14m aproximadamente y su diseño (ajardinamiento, recorridos, miradores, etc..) se realizará adecuadamente para no constituir una barrera visual.



- Viario.

- Medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica mediante badenes o almohadas de sección circular.
- Los cambios de pavimento deberán evitar la discontinuidad brusca, propiciando los cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad.
- Los materiales que conforman las calzadas deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km./h..
- En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes o silenciosos.

- Para la regulación de la velocidad se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta).

2.6.5 REQUISITOS GENERALES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LOS EDIFICIOS

Las edificaciones deberán cumplir los límites de los niveles sonoros establecidos para cada uso en el Decreto 78/1999 tanto como emisores como receptores. Para su aislamiento acústico será de obligado cumplimiento la Norma Básica de Edificación NBE-CA 88, sobre Condiciones Acústicas en los Edificios, o Normativa vigente que la sustituya.

2.7 URBANIZACIÓN

La urbanización considerará, dentro de los límites del sector, la ejecución de bulevar, calzada, acera y aparcamientos del Camino de la Dehesa, desde la Avenida de Aragón hasta el límite norte del sector y el conjunto de actuaciones vinculadas.

2.7.1 CONDICIONES PARTICULARES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En lo referente a los apartados de:

- A) RED VIARIA
- B) ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS
- C) ALCANTARILLADO
- D) ENERGÍA ELÉCTRICA
- E) ILUMINACIÓN
- F) INSTALACIÓN DE COMUNICACIONES

Se regularán por las determinaciones de las Normas de Suelo Urbano del presente Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

- G) GAS

La instalación del suministro de gas en todo el ámbito seguirá las normas de la compañía suministradora.

2.7.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN

El importe de las obras de urbanización corre a cargo del sector y comprende los siguientes conceptos entre otros:

Vialidad y explanación

Saneamiento

Agua, hidrantes y riego

Gas

Energía eléctrica y alumbrado público

Telefonía y telégrafos

Jardinería, mobiliario y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

La conservación de las obras de urbanización (excepto las que se integran en el patrimonio de las compañías suministradores de servicios) y el mantenimiento de los espacios libres (excluidos los Sistemas Generales) serán a cargo de los integrados en la actuación (inicialmente los promotores, posteriormente los propietarios del suelo), que habrán de constituirse en una Entidad de Conservación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

Se considerará el mantenimiento del Sistema General Parque de la Dehesa durante dos años desde la recepción provisional como coste de la urbanización.

2.8 CUADRO NORMATIVO POR MANZANAS DE SOLARES, ALTURAS Y SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS

El Cuadro Normativo por manzanas, además de fijar las cuantías edificables de cada uso, recoge determinaciones dimensionales de parcelas resultantes de los planos PARÁMETROS, ALINEACIONES y del fichero CLAVES DE ORDENACIÓN.

CUADRO NORMATIVO POR MANZANAS: SOLAR, ALTURA, VIVIENDAS Y SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS																		
nº	CLAVE ORD.	SOLAR m2	Altura	NÚMERO DE VIVIENDAS			SUPERFICIE EDIFICABLE								nº			
				vpp<110	vpp>110	vl	VIVIENDA			COM/TER		TOTAL						
							vpp<110	vpp>110	vl	bajo VIV	aislado	vpp<110	vpp>110	vl		terc/dot.p.		
1	C3	572	3		14			1.575						1.575	1			
2	C3	1.010	3		23			2.589						2.589	2			
3	C3	1.482	3		32			3.600						3.600	3			
4	B3	856	3	20			1.913				1.913				4			
5	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			5			
6	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			6			
7	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			7			
8	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			8			
10	B3	1.838	3	41			3.937					3.937			10			
11	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			11			
12	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			12			
14	C3	738	3		17			1.913					1.913		14			
15	B3	1.838	3	41			3.937					3.937			15			
16	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			16			
17	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			17			
19	C3	2.148	3		48			5.174					5.174		19			
20	B3	1.838	3	41			3.937					3.937			20			
21	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			21			
22	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			22			
23	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			23			
24	B2	876	5	19			1.800			473		2.273			24			
26	B4	4.158	3	81			7.650					7.650			26			
27	B3	1.718	3	42			3.937					3.937			27			
28	B3	1.718	3	42			3.937					3.937			28			
29	B3	1.718	3	41			3.937					3.937			29			
30	B3	1.718	3	41			3.937					3.937			30			
31	A	11.683	4			102			12.750					12.750	31			
32	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027		32			
33	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027		33			
34	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027		34			
35	C2	1.378	3y5		26			2.925		1.102			4.027		35			
36	A	22.759	5			223			27.875	1.115				28.990	36			
37	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		37			
38	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		38			
39	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		39			
40	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		40			
41	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		41			
42	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		42			
43	C2	876	5	16				1.800		473			2.273		43			
44	C2	559	5	12				1.350		391			1.741		44			
45	A	25.833	5			253			31.825	1.285				32.890	45			
46	A	10.827	5			104			13.000	520				13.520	46			
47	A	2.798	5			26			3.250	130				3.380	47			
48	A	19.431	5			190			23.750	950				24.700	48			
49	B1	4.089	5	106			10.800			1.181			11.981		49			
50	B1	4.089	5	113			11.475			575			12.050		50			
51	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		51			
52	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		52			
53	B1	3.952	5	101			10.350			1.064			11.414		53			
54	B1	4.089	5	106			10.800			1.181			11.981		54			
55	B1	4.089	5	112			11.475			575			12.050		55			
56	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		56			
57	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		57			
58	B1	3.293	5	89			9.112			1.064			10.176		58			
59	B1	5.389	5	128			13.050			681			13.731		59			
60	B1	5.389	5	128			13.050			680			13.730		60			
61	C1	2.789	5		69			7.763		503			8.266		61			
62	C1	2.789	5		69			7.763		502			8.265		62			
69	A	25.715	5			252			31.500	1.260				32.760	69			
70	A	10.982	5			108			13.500	540				14.040	70			
71	A	10.982	5			108			13.500	540				14.040	71			
73	B1	3.952	5	101			10.350			1.064			11.414		73			
74	B1	4.089	5	112			11.475			575			12.050		74			
75	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		75			
76	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		76			
79	B1	3.952	5	101			10.350			1.064			11.414		79			
80	B1	4.089	5	112			11.475			575			12.050		80			
81	B1	3.441	6	116			11.799			1.322			13.121		81			
82	B1	3.441	6	116			11.798			1.322			13.120		82			
85	B1	5.389	5	155			13.050			680			13.730		85			
86	B1	5.389	5	156			13.050			680			13.730		86			
87	T	23.226	6								38.672			38.672	87			
88	T	18.521	6								30.838			30.838	88			
89	T	9.363	6								15.590			15.590	89			
90	T	7.838	6								13.051			13.051	90			
		335.167					3.166	498	1.366	312.975	56.026	170.750	43.326	98.151	340.866	65.141	177.070	98.151

C.I.F.: P-2813400-E

2.9 FICHERO DE CLAVES DE ORDENACIÓN

El siguiente fichero regula las condiciones de uso del suelo y la edificación de la totalidad de la áreas de Ordenación de las Normas. Cada clave de Ordenación regula las condiciones de todas las áreas con características comunes.

2.9.1 CLAVES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DEHESA VIEJA

A) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ÁREAS RESIDENCIALES

CLAVE DE ORDENACIÓN **A** S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas residenciales de densidad media-baja con una mínima dotación de usos comerciales que ofrecen un servicio a la vivienda en pequeños locales. Situidos en paralelo entre la gran vía estructurante de la actuación y la vía enlace con las futuras actuaciones y desarrollos municipales.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RESIDENCIAL COLECTIVA

COMPATIBLE: COMERCIAL C1
COMERCIAL E1 en edificio exclusivo
ESPACIOS LIBRES
DOTACIONAL PRIVADO

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A" 1,5 m

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 15.15 m para 5 plantas; 12,40 mm. para 4 plantas
MIN

Nº PLANTAS	MAX	5 y 4 según plano de alturas
	MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX	4,10 m
	MIN	2,75 m
ALTURA DE PISOS	MIN	2,75 m
ALTURA LIBRE	MIN	2,50 m
SUPERFICIE OCUPABLE	%	65 %
RETRANQUEO L. FRONTAL		Lo fijará el Estudio de Detalle teniendo en cuenta el plano de alineaciones
RETRANQUEO OTROS		
LINDEROS		

CONDICIONES PARTICULARES

- Cada área se desarrollará mediante Estudio de Detalle (única figura de planeamiento que será precisa) que lo comprenderá íntegramente con objeto de:
 1. Ordenar los volúmenes edificables, localizando las áreas comerciales.
 2. Definir las vías interiores, preferentemente peatonales que resultan necesarias, siempre y cuando estén debidamente justificadas y enlazadas con el resto de viario tanto del tráfico peatonal como automóvil.
- Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento primándose aquellas que lo hagan con menor número de accesos de forma que la ruptura de aceras quede reducida al menor número posible.
- Se solucionará igualmente el sistema de recogida de basuras previéndose en su caso lugares debidamente condicionados para su almacenamiento hasta realizarse su retirada.
- Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq. Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

- El estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela 71 tendrá en cuenta que los usos residenciales queden fuera de la envolvente Leq Día 60 dB(A) y Leq Noche 50 dB (A).

CLAVE DE ORDENACIÓN **B1** S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada con patios interiores de manzana destinadas a vivienda de protección pública de superficie construida menor de 110 metros cuadrados.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP < 110
COMERCIAL en planta baja. Localización según plano de usos.
Categorías C1 E1
ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A"	1,5 m
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 18 m para 6 plantas; 15.15 m para 5 P; 12.30 m para 4P;9.45 m para 3P MIN
Nº PLANTAS	MAX 3, 4, 5 y 6 según plano de alturas MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m

ALTURA LIBRE	MIN	2,50 m
SUPERFICIE OCUPABLE		Según plano alineaciones.
RETRANQUEO L. FRONTAL		Alineación exterior obligada.
RETRANQUEOS OTROS		Alineación interior libre fondo máximo 12,50 m.
LINDEROS		Bajo rasante se podrá ocupar un fondo máximo de 17,5 m. y todo el patio en las manzanas 51, 52, 56, 57, 75, 76, 81 y 82

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta $Leq.Día = 60 \text{ dB(A)}$ y $Leq. Noche = 50 \text{ dB(A)}$ (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

CLAVE DE ORDENACIÓN **B2** S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada destinada a vivienda de protección pública con comercios en planta baja. Situadas alrededor de las plazas.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP< 110
COMERCIAL en planta baja. Categorías C1, E1

COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A"	1,5 m
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 15.15 m MIN
Nº PLANTAS	MAX 5 MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.

RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada planta baja. Resto de plantas alineación libre
-----------------------	---

RETRANQUEOS OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta $Leq.Día = 60 \text{ dB(A)}$ y $Leq. Noche = 50 \text{ dB(A)}$ (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

CLAVE DE ORDENACIÓN **B3** S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP< 110

COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTO en planta baja

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A"	1,5 m
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 9.45 m MIN
Nº PLANTAS	MAX 3 MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m MIN 3,25 m
ALTURA DE PISOS	MIN 2,75 m
ALTURA LIBRE	MIN 2,50 m
SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.
RETRANQUEO L. FRONTAL	Alineación exterior obligada
RETRANQUEOS OTROS	

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

CLAVE DE ORDENACIÓN **B4**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada con patios interiores de manzana, destinadas a vivienda de protección pública de superficie construida menor de 110 metros cuadrados sin comercio.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP< 110

COMPATIBLE: ESPACIOS LIBRES / privados

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A" 1,5 m

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 9.45 m para 3 plantas
MIN

Nº PLANTAS MAX 3
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m
MIN 3,25 m

ALTURA DE PISOS MIN 2,75 m

ALTURA LIBRE MIN 2,50 m

SUPERFICIE OCUPABLE Según plano alineaciones.

RETRANQUEO L. FRONTAL Alineación exterior obligada.

RETRANQUEO OTROS

Alineación interior fondo máximo 12.50 m

LINDEROS

Bajo rasante se podrá ocupar un fondo máximo de 17,5 m.

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta $Leq.Día = 60 \text{ dB(A)}$ y $Leq. Noche = 50 \text{ dB(A)}$ (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

CLAVE DE ORDENACIÓN **C1** S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada con patios interiores de manzana, destinada a vivienda de protección pública de superficie construida mayor de 110 metros cuadrados.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP> 100
COMERCIAL en planta baja. Localización según plano de usos.
Categorías C1, E1

COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A" 1,5 m

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 15.15 m para 5 plantas; 12.3 m para 4 plantas.
MIN

Nº PLANTAS MAX 4 o 5 según plano de alturas
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m
MIN 3,25 m

ALTURA DE PISOS MIN 2,75 m

ALTURA LIBRE MIN 2,50 m

SUPERFICIE OCUPABLE	Según plano alineaciones.
RETRANQUEO L.. FRONTAL	Alineación exterior obligada.
RETRANQUEO OTROS	Alineación interior fondo máximo 12,50 m.
LINDEROS	Bajo rasante se podrá ocupar un fondo máximo de 17,5 m.

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

CLAVE DE ORDENACIÓN **C2**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada con comercios en planta baja para viviendas de protección pública de superficie construida mayor de 110 metros cuadrados.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP> 110
COMERCIAL en planta baja. Categorías C1, E1

COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

DISTANCIA "A" 1,5 m

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 15,15 m para 5 plantas; 9,45 m para 3 plantas.
MIN

Nº PLANTAS MAX 5 ó 3 según plano de alturas
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m
MIN 3,25 m

ALTURA DE PISOS MIN 2,75 m

ALTURA LIBRE MIN 2,50 m

SUPERFICIE OCUPABLE Según plano alineaciones.

RETRANQUEO L. FRONTAL

Alineación exterior obligada.

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta $Leq.Día = 60 \text{ dB(A)}$ y $Leq. Noche = 50 \text{ dB(A)}$ (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

CLAVE DE ORDENACIÓN **C3**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Edificación en manzana cerrada, para viviendas de protección pública de superficie construida mayor de 110 metros cuadrados.

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VPP > 110

COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Condiciones específicas de Edificabilidad y distribución de usos en Cuadro Resumen General

C.I.F.: P-2813400-E

DISTANCIA "A" 1,5 m

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 9,45 m
MIN

Nº PLANTAS MAX 3
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m
MIN 3,25 m

ALTURA DE PISOS MIN 2,75 m

ALTURA LIBRE MIN 2,50 m

SUPERFICIE OCUPABLE Según plano alineaciones.

RETRANQUEO L. FRONTAL Alineación exterior obligada.

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

La edificación no precisará de ningún otro documento de planeamiento.

Estas parcelas, además de garantizar su aislamiento acústico irán cargadas con una servidumbre por afección sonora, cuya inscripción registral se redactará en los siguientes términos:

“Esta vivienda se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas del Aeropuerto de Madrid/Barajas, de hasta Leq.Día = 60 dB(A) y Leq. Noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante el período diurno o nocturno)”.

B) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ÁREAS ECONÓMICAS

CLAVE DE ORDENACIÓN T S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Parcelas dedicadas en exclusividad a usos terciarios y grandes dotaciones privadas.

USO CARACTERÍSTICO: TERCARIO: OFICINAS, COMERCIAL
DOTACIONAL

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Superficie edificable según Cuadro Resumen General,

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 24,25 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 6 plantas
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m.
MIN 3,25 m.

ALTURA DE PISOS MIN 3,25 m.

ALTURA LIBRE MIN 3,00 m.

SUPERFICIE OCUPABLE % 60 %

RETRANQUEO L. FRONTAL

A fijar por Estudio de Detalle.

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

- Cada área se desarrollará mediante Estudio de Detalle (única figura de planeamiento que será precisa) que comprenderá íntegramente la manzana o conjunto de ellas calificadas con este uso con objeto de:

1. Ordenar los volúmenes edificables.

2. Definir las vías interiores necesarias, preferentemente las peatonales, de enlace con el resto del viario tanto del tráfico peatonal como del automóvil.

- En el se preverá un plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento con el menor número de accesos, de forma que la ruptura de aceras sea el menos número posible.

C) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y SERVICIOS

CLAVE DE ORDENACIÓN **D1**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas abiertas para el ejercicio físico ya sea reglado o no y siempre al aire libre

USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO PÚBLICO al aire libre

COMPATIBLE: ESPACIOS LIBRES

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en las áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m.

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN
MAX
MIN

Nº PLANTAS
MAX
MIN

ALTURA PLANTA BAJA
MAX
MIN

ALTURA DE PISOS
MIN

ALTURA LIBRE
MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL La posición de la edificación será libre.

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Todos los recintos donde se practiquen juegos con balón o pelota irán cercados en todo su perímetro por cerramientos de altura igual o superior a 5 m., exceptuándose aquellos en que se demuestre su innecesariedad.

Las instalaciones al aire libre sólo podrán tener elementos para acoger público (tribunas, gradas) en aquellas áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m. en cuyo caso también se permitirán las construcciones necesarias para albergar vestuarios y demás equipamientos necesarios.

Las zonas no ocupadas por instalación deportiva se arbolarán y ajardinarán adecuadamente.

CLAVE DE ORDENACIÓN **D2**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Instalaciones deportivas cubiertas

USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO

COMPATIBLE:

CONDICIONADO: COMERCIAL

Al servicio de la instalación deportiva máximo 15 %

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad según Cuadro Reservas de Suelo para Dotaciones

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 20,22 m
MIN

Nº PLANTAS MAX 5
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE

RETRANQUEO L. FRONTAL Según Estudio de Detalle.

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo de esta área, RD, se hará mediante Estudio de Detalle.

CLAVE DE ORDENACIÓN **E1**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.

USO CARACTERÍSTICO: CULTURAL
EQUIPAMIENTOS

COMPATIBLE:

CONDICIONADO: Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo
112.5 m² construidos

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad según Cuadro de Reserva de Suelo para
Dotaciones

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 24, 25 m. para 6 plantas; 11,95 m. para 3
plantas
MIN

Nº PLANTAS MAX 6 y 3 según plano de alturas
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m
MIN

ALTURA DE PISOS MIN 3,25 m

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE % 100 %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo del área C3, se hará mediante Estudio de Detalle.

CLAVE DE ORDENACIÓN **E2**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.

USO CARACTERÍSTICO: CULTURAL
EQUIPAMIENTOS

COMPATIBLE:

CONDICIONADO: Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo
112.5 m² construidos

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 5.028 m²

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 11,95 m
MIN

Nº PLANTAS MAX 3
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE % 100 %

RETRANQUEO L. FRONTAL Según Estudio de Detalle y plano de alineaciones.

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo de éste área, C2, se hará según Estudio de Detalle con el área E6 que sitúe los volúmenes.

CLAVE DE ORDENACIÓN **E3**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas al equipamiento cultural y docente del sector.

USO CARACTERÍSTICO: DOCENTE
EQUIPAMIENTOS

COMPATIBLE:

CONDICIONADO: Vivienda empleada al servicio del uso característico máximo
112.5 m² construidos

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 20,22 m para 5 plantas; 11,95 para 3 plantas
MIN

Nº PLANTAS MAX 5
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE % 50 %

RETRANQUEO L. FRONTAL Según Estudio de Detalle.

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo de estas áreas se hará según Estudio de Detalle.

El área E6 se hará conjuntamente con el área C2.

CLAVE DE ORDENACIÓN I

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas a dotaciones de servicios precisos para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento o similar.

USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: El área 23 tendrá una edificabilidad de 1000 m², el resto de las áreas por ser bajo rasante no consume edificabilidad

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 11,95 m. en área 23
MIN

Nº PLANTAS MAX 3 en área 23
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL Según plano de alineaciones

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Excepto en el área 23, en el resto de áreas la construcción será bajo rasante.

CLAVE DE ORDENACIÓN **IV**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas para protección, frente a los impactos producidos por las infraestructuras existentes en el límite del ámbito.

USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Su diseño tendrá en cuenta su carácter más urbano, pudiéndose pavimentar en cuantía necesaria siempre que se prevean áreas de juegos infantiles y de adolescentes.

La vegetación será básicamente arbórea, buscándose su composición a través de tramas, ejes, portones y elementos urbanos ornamentales: estatuas, fuentes, farolas, bancos, mobiliario urbano, etc.

CLAVE DE ORDENACIÓN **M**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Espacios libres públicos correspondientes a sistemas generales y locales destinados a espacios ajardinados o forestados que admiten una pequeña cuantía de dotaciones complementarias fijas (kioscos, vestuarios deportivos, caseta de jardinero) o provisionales (ferias y fiestas) y construcciones para usos complementarios: pistas deportivas sin espectadores, artefactos de juego. De carácter más periurbano.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
INFRAESTRUCTURAS TRANSPORTES

COMPATIBLE: Pequeñas instalaciones tradicionalmente ligadas al uso característico, como kioscos de libros, aguaduchos, flores, etc e instalaciones de mantenimiento (casetas de jardinería, pequeño al macen, etc) o para actividades instructivas del parque o de apoyo a las mismas (casetas de bebidas y chucherías, etc)

CONDICIONADO: DEPORTIVO al aire libre máximo 15 % sin gradas ni construcciones para espectadores.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 0,001 m² / m²

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 4 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 1
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

No consumirán edificabilidad las construcciones cuya estructura y cerramientos estén constituidos por elementos diáfanos que no interrumpen el libre acceso, permitiendo que algún caso estuvieran acristaladas con el fin de optimizar su funcionalidad. La imagen será de espacios naturales forestados.

CLAVE DE ORDENACIÓN **P**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Espacios libres públicos con el carácter de parque urbano local. Con supremacía de las áreas forestadas sobre las urbanizadas.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

COMPATIBLE: Pequeñas instalaciones tradicionalmente ligadas al uso característico como kioscos de libros, aguaduchos, flores, etc. e instalaciones de mantenimiento (casetas de jardines, pequeño almacén, etc.) o para actividades del parque o de apoyo a las mismas (casetas de bebidas y chucherías, etc.)

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 0,001 m² / m²

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 4 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 1
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

Nº PLANTAS	MAX	6, 5 o 3 según plano de alturas.
	MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX	4,10 m.
	MIN	
ALTURA DE PISOS	MIN	3,25 m.
ALTURA LIBRE	MIN	3,00 m.
SUPERFICIE OCUPABLE	%	
RETRANQUEO L. FRONTAL		Según plano de alineaciones o Estudios de Detalle
RETRANQUEO OTROS		
LINDEROS		

C.I.F.: P-2813400-E

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo de las áreas, A2 y A5, se hará mediante Estudios de Detalle.

El uso sanitario deberá ubicarse fuera de la envolvente Leq Día 60 dB(A) y Leq Noche 50 dB(A).

CLAVE DE ORDENACIÓN **X**

S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas destinadas al equipamiento administrativo, cultural y social.

USO CARACTERÍSTICO: CULTURAL-SOCIAL
SERVICIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS

COMPATIBLE: ASISTENCIAL-SOCIAL

CONDICIONADO: COMERCIAL al servicio del uso principal. 15% máximo.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad según Cuadro Reservas de Suelo para Dotaciones

DISTANCIA "A" 1,5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 24,25 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 6
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX 4,10 m.
MIN

ALTURA DE PISOS MIN 3,25 m.

ALTURA LIBRE MIN 3,00 m.

SUPERFICIE OCUPABLE % 70 %

RETRANQUEO L. FRONTAL Según Estudios de Detalle.

RETRANQUEO OTROS

C.I.F.: P-2813400-E

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo de las áreas, AD1 y AD2, se hará mediante Estudio de Detalle.

2.9.2 CLAVES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL PARQUE DE LA DEHESA

CLAVE DE ORDENACIÓN **CN1** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Paseos peatonales (Prolongación de los ejes soportes de áreas de juego de niños de los sectores). Paseos enarenados de 12 m. de ancho, con arbolado de alineación a ambos lados, cada 6 m. Dos zonas (a ambos lados del peatonal central) para juegos de niños, con bancada perimetral, columpio, tobogán, etc.

USO CARACTERÍSTICO: VIARIO

COMPATIBLE: DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS en planta baja

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Árboles de sombra, hoja caduca. Especies diferentes para cada paseo; igual a lo largo de cada uno (Tilos, castaños, acacias). Fuentes-bebedero. Paso sobre arroyo Valconejero con pequeños puentes de 2 m. de ancho, solución simple esquemas primarios (rollizos, cuerdas, etc).

CLAVE DE ORDENACIÓN **CN2**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Caminos peatonales, de arena, con árboles de alineación en trama de 5 x 5 m (plátanos)

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES / viario peatonal

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

H2, H3 y H4 con ancho de 2 m.; el resto de 4 m. (la distancia entre árboles es, en todos, de 5 m.).

La pista ciclista / bulevar de Navarrondán se desvía a K5 hasta el aparcamiento de la Dehesa.

Paso sobre arroyo Valconejero con pequeños puentes de 2 m. de ancho de solución simple con troncos, rollizos.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F1**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Banda longitudinal cercana a la Dehesa, entre ésta y la vía 17. Bosque natural, protección de la Dehesa Boyal y transición del parque al encinar. En él se sitúa el corredor de reserva de infraestructuras.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES / bosque

COMPATIBLE: INFRAESTRUCTURAS

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Creación de bosque con arbolado crecido y matorral denso, sobre terreno natural.

Veredas: Plantación de ejemplares semiadultos. Densidad: 1 árbol / 64 m²; 1 arbusto / m².

Especies: Pino Albar, retama, jara, tomillo, romero, encina, enebro.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F1,1**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN:

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES / bosque

COMPATIBLE: juegos no reglamentados de pelota; artefactos de aventura;
obstáculos para bici de trial, ...

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Bosque aclarado; claros con suelo de arena; los artefactos serán de madera para mejor integración con el paisaje.

La formación de obstáculos en terreno se hará con troncos, tubos de hormigón, rampas en el terreno.

El arbolado y matorral tendrá las mismas características y especies que la clave F1.

Densidad: 1 árbol / 120 m², 1 arbusto / 5 m²

CLAVE DE ORDENACIÓN **F1,2** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Ampliación y Ordenación del Aparcamiento de la Dehesa; solución del final de las vías que a él llegan (bulevar Navarrodán, Avda. Tenerife, camino bicis sector DD).

Forestación en trama regular.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES / bosque / cañada
APARCAMIENTO / autos / bici

COMPATIBLE: COMERCIAL / kioscos de temporada (bebidas, helados, parada bus)

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 5 m²

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 3 m
MIN

Nº PLANTAS MAX 1
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Rotondas al final del bulevar Navarrodán y Avda. Tenerife. "Plaza" en final camino ciclista. Bancos, kioscos, P. de bicis.

El arbolado en trama 15 x 15 deja 5 m. de paso, e m. de aparcamiento. Solado: baldosas perforadas de hormigón con hierba; Cañada y plaza de bici: arena estabilizada.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F1,3** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Estanques con muros de hormigón hasta la cota de los caminos peatonales, lámina de agua hasta el camino nº 17. Creación de paisaje y de microclima.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES / bosque / estanque

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Carácter de pequeña presa en el monte; fin de caminos peatonales en caminos de borde de presa, entre paisaje agreste. Hito.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Parque periurbano. Banda longitudinal central, entre las vías 16 y 17. Bosque aclarado entre viario peatonal y rodado, con arbolado de alineación a ambos lados del mismo. Mesas para meriendas campestres, bidones para basura.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE: EQUIPAMIENTOS: Pequeños núcleos de aparcamiento y kioscos en las áreas W3, W4, W8, W9, W13, W15 y W16.

Aseos públicos y casetas para jardinero en W9 (junto a Bulevar Navarrondán).

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad - 175 m² para 7 kioscos
- 50 m² para aseos públicos
- 25 m² para caseta jardinero

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN

SUPERFICIE OCUPABLE

Cada kiosco podrá ocupar una superficie de 200 m²
con pérgolas abiertas

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Arbolado: mezcla de especies de hoja perenne y caduca sobre terreno natural (Arces, Acacias, Fresnos, Castaños, Álamos, Pinos Piñoneros).

Densidad: 1 árbol / 100 m²; formación de claros en cada zona conectados por veredas con las de las zonas colindantes.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,1** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Extremo SW del parque: admite construcciones para usos complementarios: pista polideportiva.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE: ESPACIOS LIBRES / parque periurbano: meriendas campestres; mesas papeleras, aseos públicos en W2, casetas de jardineros, junto a el camino del Medio.

CONDICIONADO: DEPORTIVO AL AIRE LIBRE: sin gradas pero sí con casetas e instalaciones de apoyo.

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad: 50 m² para el uso compatible y 225 m² para el uso condicionado.

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 4 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 1
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL 5 m.

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS 5 m.

CONDICIONES PARTICULARES

La zona se arbolará (bosque aclarado) con mezcla de especies de hoja perenne y caduca, transplantándose cuando sea necesario. Especies: Arces, Acacias, Fresnos, Castaños, Álamos, Pinos Piñoneros.

Densidad: 1 árbol / 120 m².

El lindero es el eje del arbolado de alineación de caminos y vías.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,2** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Zonas trapezoidales de la banda central del parque, entre caminos en zig-zag y explanada, admiten construcciones para uso complementario, equipamiento cultural; exposiciones, museo

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES / parque periurbano

COMPATIBLE: CULTURAL-SOCIAL

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad: 0,5 m²/ m².

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 8 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 2
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE % 50

RETRANQUEO L. FRONTAL 5 m.

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

5 m.

CONDICIONES PARTICULARES

La zona se arbolará (bosque aclarado) con mezcla de especies de hoja perenne y caduca, transplantándose cuando sea necesario.

El lindero es el eje de arbolado de alineación de caminos y vías.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,3**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Extremo NE del parque, zonas llanas entre la Avda. de Tenerife y camino de borde de la ribera del Arroyo de la Dehesa. Admite construcciones para usos complementarios de las instalaciones deportivas municipales: Pistas Polideportivas, Vestuarios, Piscinas con olas y toboganes de agua. Pérgolas para Jardín Botánico o Rosaleda. Invernadero.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE: ESPACIOS LIBRES / parque periurbano: meriendas campestres; mesas, papeleras, aseos públicos en W18, casetas de jardineros.

CONDICIONADO: DEPORTIVO (al aire libre o cubierto): Sin construcciones para espectadores.

CULTURAL / Jardín Botánico / Rosaleda / Pequeñas construcciones para albergar centros de actividades dirigidas

CONDICIONES DE VOLUMEN: 50 m² para el uso compatible; 0,2 m² / m² para el uso condicionado

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN MAX 7 m.
MIN

Nº PLANTAS MAX 1
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

C.I.F.: P-2813400-E

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

La zona se arbolará (bosque aclarado) con mezcla de especies de hoja perenne y caduca, transplantándose cuando sea necesario.

No consume edificabilidad las construcciones con estructura abierta: pérgolas, invernaderos, etc ...

El lindero es el eje de alineación de caminos y vías.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,4** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Explanada de 120 x 120 m. de arena, cruzada por caminos (con arbolado de alineación). Juegos no reglados de pelota -fútbol, bolos, petanca- en los vacíos entre caminos. Barandilla de tubo de acero perimetral, bancos. No se permiten construcciones para espectadores.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
DEPORTIVO / al aire libre / juegos no reglados

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%
RETRANQUEO L. FRONTAL	

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

C.I.F.: P-2813400-E

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,5** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Área de juegos, con construcciones para gimnasia, trepa, etc...

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Final del paseo enarenado V1 en el borde superior del muro del estanque. Arbolado en alineación. Alumbrado.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,6** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Área triangular en el cruce de caminos H1, K2 y K3; juegos de aventura, gimnasia, construcción con materiales y color integrados en el paisaje, sobre suelo de arena.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

C.I.F.: P-2813400-E

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,7**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Prolongación de la banda de jardines con juegos de aventuras del sector DD. Arbolado en trama regular; claro en el que se instalarán artefactos para trepa, aventura, etc...Aceras laterales peatonales (los artefactos serán de material y color integrados en el paisaje o hechos con el propio terreno).

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%
RETRANQUEO L. FRONTAL	

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Paso sobre arroyo Valconejeros: pequeños puentes en las aceras peatonales

C.I.F.: P-2813400-E

CLAVE DE ORDENACIÓN **F2,8**

SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Lámina de agua, apoyada en vías perimetrales K3 y 16 y cruzada por el camino K2 (puente).Área de juegos con barcos de vela o radio control; estancia.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

C.I.F.: P-2813400-E

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Vegetación: nenúfares. Paso del camino K2 sobre el estanque. Zona aclarada con pradera inmediata al estanque.

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Chopera sobre terreno natural con claros ajardinados, “plazas” encadenadas con las de la Ciudad por los caminos (con pequeños puentes sobre el arroyo). En Y10, Y11, pradera para fiestas multitudinarias. Recuperación naturalista del Camino y del Cauce; integración de los mismos en la resolución de la zona.

Los kioscos de música no consumen edificabilidad.

CLAVE DE ORDENACIÓN **F3, 2** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Claro en el arbolado en masa de la ribera del arroyo Valdelasfuentes. Instalación para gimnasia, trepa o aventura; con materiales y colores integrados en el paisaje.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

C.I.F.: P-2813400-E

CLAVE DE ORDENACIÓN **F4** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Ribera del Arroyo de la Dehesa.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Chopera sobre terreno natural. Claros, praderas, veredas, bancos.

Recuperación del cauce.

CLAVE DE ORDENACIÓN **L1** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: En W3, W4, W8, W13, W15, W16 y W18: Núcleos de apoyo / servicio al uso parque. Aparcamiento 30 m. x 30 m. con arbolado en trama 15 m. x 15 m. y kiosco para bebidas, etc.

USO CARACTERÍSTICO:

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

El kiosco es una edificación cerrada de 5 x 5 m. con barra, almacén, cocina, aseo y tf., con pérgolas perimetrales para mesitas al aire libre. Árboles en la trama de la pérgola y arbustos trepadores. El aparcamiento tendrá el suelo de arena estabilizada, o de losas de hormigón con perforaciones para que los hierbajos naturales se desarrollen en él; el aparcamiento se puede usar como área de juegos o estancia cuando no se aparca. Será integrado con el paisaje.

CLAVE DE ORDENACIÓN **V1** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Vía 25, Avda. de Tenerife, a partir de la glorieta en el límite del sector DD. Vía rodada: de penetración, final en aparcamiento de instalaciones deportivas municipales de la Dehesa. Calzada de 7 m. y andenes de arena bajo trama de arbolado de 8 x 8 m (cinco filas de plátanos).

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
INFRAESTRUCTURAS VIARIO

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Vía parque; posibilidad de aparcamiento, juego, camino de bici, estancia, etc., en los andenes de arena.

Posible futura conexión con vía circunvalación antes del aparcamiento de la Dehesa.

Resolución con glorieta de los cruces con 16 y 17.

CLAVE DE ORDENACIÓN **V2** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Vía 19, Camino de Navarrondán. Dos calzadas de asfalto (6 m.) Con bulevar central enarenado (8 m.) Y una acera lateral (1,8 m.).Andenes laterales de arena para aparcar. Se completan los chopos en alineación existentes: seis filas de chopos (cada 5 m. los del bulevar: cada 8 m. los exteriores).

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
INFRAESTRUCTURAS VIARIO

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

**RETRANQUEO OTROS
LINDEROS**

CONDICIONES PARTICULARES

Se utilizan la calzada y acera existentes. Bulevar con bancos, papeleras, mobiliario urbano, etc.
Resolución con glorieta de los cruces con 16 y 17.

C.I.F.: P-2813400-E

CLAVE DE ORDENACIÓN **V3** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Vía 19. Camino de Navarrondán, tramo final. Dos calzadas de asfalto (6 m.) Con bulevar central enarenado (8 m.) y una acera lateral (1,8 m.), cuatro filas de chopos (cada 5 m. los del bulevar, cada 8 m. los exteriores.

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
INFRAESTRUCTURAS VIARIO

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

RETRANQUEO OTROS

LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Se utilizan la calzada y acera existentes.

Bulevar con bancos, papeleras, mobiliario urbano, etc.

Se resolverá adecuadamente la llegada al aparcamiento de la Dehesa y el cruce a distinto nivel con posible vía de circunvalación.

CLAVE DE ORDENACIÓN **V4** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Vía 19. Camino de Navarrondán. Tramo desde límite de los sectores hasta glorieta de cruce con vía 16. Mismo carácter que la Avda. de Aragón (tramo entre los sectores CC yDD); el Bulevar central es pista de bicis. Aceras peatonales y bulevar con 4 filas de chopos (cada 5 m. en bulevar; cada 8 m. los exteriores.).

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
INFRAESTRUCTURAS VIARIO

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%

RETRANQUEO L. FRONTAL

**RETRANQUEO OTROS
LINDEROS**

CONDICIONES PARTICULARES

El bulevar / pista de bicicletas es compatible con paseo, estancia.

Bancos, papeleras. Solución de paso sobre el Arroyo Valconejeros: entubado (Tratamiento - Revegetación de taludes).

CLAVE DE ORDENACIÓN **V6** SG: PARQUE DE LA DEHESA

DESCRIPCIÓN: Camino carretero, cerrando el anillo rodado, desde el cruce con el camino del Medio hasta la cañada que bordea la Dehesa. Carácter blando, de acceso a aparcamientos -kioscos de áreas centrales para visitantes; de paso para bicis y vehículos de mantenimiento del parque: barreras, bolardos. Calzada de 5 m. y andén de arena de 2 m. bajo trama de arbolado (tres filas de chopos de 6 x 6 m. y 3 x 6 m.).

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
INFRAESTRUCTURAS VIARIO

COMPATIBLE:

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

DISTANCIA "A"

ALTURA EDIFICACIÓN	MAX
	MIN
Nº PLANTAS	MAX
	MIN
ALTURA PLANTA BAJA	MAX
	MIN
ALTURA DE PISOS	MIN
ALTURA LIBRE	MIN
SUPERFICIE OCUPABLE	%
RETRANQUEO L. FRONTAL	
RETRANQUEO OTROS	
