

IV ORDENANZA

I N D I C E O R D E N A N Z A

1 NORMAS GENERALES

- 1.1 OBJETO
- 1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
- 1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

2 NORMAS DE USO

- 2.1 DEFINICIONES
- 2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS
- 2.3 USOS PORMENORIZADOS
- 2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS
 - 2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS
 - 2.4.2 USOS CONDICIONADOS
 - 2.4.3 USO ASOCIADO
 - 2.4.4 USOS PROHIBIDOS
 - 2.4.5 USO COMERCIO
- 2.5 REGULACIÓN DE USO APARCAMIENTO
 - 2.5.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO
 - 2.5.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES
 - 2.5.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA

3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA
- 3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA
 - 3.2.1 CUADRO DE UNIDADES BÁSICAS
- 3.3 ESTUDIO DE DETALLE
- 3.4 SUPERFICIE EDIFICABLE
- 3.5 RASANTES
 - 3.5.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL PARA LA EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL
 - 3.5.2 REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA
- 3.6 ALINEACIONES
 - 3.6.1 LINDERO DE FACHADA; ACCESOS
 - 3.6.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO
 - 3.6.3 ALINEACIÓN OBLIGADA
 - 3.6.4 RETRANQUEO

- 3.6.4.1 ELEMENTOS LIGEROS
 - 3.6.4.2 ESPACIOS PARA INSTALACIONES Y ACCESOS A GARAJES SUBTERRÁNEOS
 - 3.7 RETRANQUEOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO PEATONAL
 - 3.7.1 GENERAL
 - 3.7.2 ORDENANZA F
 - 3.8 OCUPACIÓN
- 4 NORMAS ESTÉTICAS**
 - 4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS
 - 4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES
 - 4.3 CUBIERTAS
 - 4.4 ATICOS EN CUBIERTA
 - 4.5 CERRAMIENTO DE PARCELA
 - 4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS
- 5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS**
- 6 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**
- 7 ACONDICIONAMIENTO VÍA PECUARIA CORDEL DE MATAPIÑONERA**

1 NORMAS GENERALES

1.1 OBJETO

Tiene por objeto esta Ordenanza la regulación particularizada del uso del suelo y de la edificación en el ámbito del Área de Reparto Tempranales del suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación¹³ de San Sebastián de los Reyes, Madrid

1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Conforme al apartado 7.1.1.1 del PGO, serán de aplicación general las definiciones y la regulación que sobre uso y edificación efectúa el propio Plan General en sus normas de suelo urbano (artículos 7.1 a 7.9.5.4.12), con los contenidos documentales aprobados en 27/12/2001, en todos los aspectos normativos allí considerados que fueran aplicables a las actuaciones en el sector, excepto aquellos aspectos que sean específicamente detallados en esta Ordenanza o se planteen en ella mayores requerimientos o mayores limitaciones, particularmente las determinaciones de Uso y las Ordenanzas por Zonas.

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias del cuerpo normativo establecido por el PGO de obligado cumplimiento, por lo que sin modificar las determinaciones del PGO pretenden coordinar la actuación urbanística considerando el ámbito de un sector determinado de suelo dentro del territorio municipal, con unas características específicas que le confiere el Plan Parcial.

1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En general, serán de aplicación global las normas señaladas por el Plan General (art. 1.8 PGO).

En particular, tienen carácter vinculante las determinaciones que figuran en estas Ordenanzas, en el apartado Organización y Gestión de Ejecución y en los Planos de Ordenación del Plan (números 1 al 9).

La Memoria del Plan tiene un valor determinante para el entendimiento de la Ordenanza y de la Cartografía, y para la identificación de errores por cuanto contiene los criterios que soportan el Plan Parcial.

Así mismo, tienen carácter vinculante los apartados de Memoria relativos a:

- Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- Ponderación de los usos y aprovechamiento.
- Parcelación básica del sector: Unidades Básicas

2 NORMAS DE USO

2.1 DEFINICIONES

Son las correspondientes al PGO (artículo 7.9).

2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS

Coincide con la del artículo 7.9.2 del PGO, excluidos los usos no ordenados por el Plan Parcial, (uso Global INDUSTRIAL y uso Pormenorizado VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA).

USO GLOBAL		USO PORMENORIZADO			
VIVIENDA	VIVIENDA PROTEGIDA *	COLECTIVA	VPP > 110 m ²		
			VPP # 110 m ²		
	VIVIENDA LIBRE	UNIFAMILIAR			
		COLECTIVA			
ECONÓMICO	TERCIARIO	OFICINA			
		COMERCIO	C1#2.500 m ² <small>construidos</small>		
			C2>2.500 m ² <small>construidos</small>		
		RESIDENCIAL PÚBLICO			
		RESTAURACIÓN			
		ESPECTÁCULO			
		ESTACIÓN DE SERVICIO			
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			
		CULTURAL-SOCIAL			
		DEPORTIVO			
		DOCENTE			
		RECREATIVO			
		RELIGIOSO			
		SANITARIO			
		SERVICIO PÚBLICO			
	ESPACIO LIBRE				
	INFRAESTRUCTURA				
	GARAJE				

* En las denominaciones de VIVIENDA PROTEGIDA del PGO y del Plan Parcial debe entenderse que existe la siguiente equivalencia actual (Junio 2006) según el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, Decreto 11/05:

VPP>110 m² = VPPL (Precio Limitado)

VPP#110 m² = VPPB (Básica)

2.3 USOS PORMENORIZADOS

El uso o usos Pormenorizados CARACTERÍSTICOS, ALTERNATIVOS O CONDICIONADOS de cada Zona se señalan en la ficha de Ordenanza Zonal correspondiente.

Toda modificación de usos deberá tramitarse como modificación de Plan Parcial.

2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

Son de aplicación las determinaciones del PGO sobre usos (artículos 7.9.2.1 a 7.9.5.4.12) con las siguientes especificaciones.

2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS

El uso dotacional ESPACIO LIBRE siempre tiene el carácter de uso ALTERNATIVO en las parcelas reservadas para Redes Públicas Locales, Generales y Supramunicipales con uso de INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS O SERVICIOS.

2.4.2 USOS CONDICIONADOS

En la parcela O1 el uso EQUIPAMIENTO tiene el carácter de uso CONDICIONADO al cumplimiento de las determinaciones señaladas para la Zona de Ordenación.

En la parcela H1 el uso ESTACIÓN DE SERVICIO tiene carácter de uso CONDICIONADO al cumplimiento de las determinaciones señaladas para su implantación.

2.4.3 USO ASOCIADO

En todas las Ordenanzas el uso GARAJE tiene carácter de uso ASOCIADO.

2.4.4 USOS PROHIBIDOS

Todos los usos no autorizados explícitamente en las fichas de Ordenación tienen la consideración de usos PROHIBIDOS.

Específicamente, en las ordenanzas A, B, C, D, es un uso PROHIBIDO el de OFICINAS incluso en su categoría de DESPACHO PROFESIONAL asociado a la vivienda (artículo 7.9.3.1.1 PGO) si tiene cualquier tipo de atención al público.

2.4.5 USO COMERCIO

En la Unidad Básica F1 se realizará un estudio de impacto global sobre tráfico y aparcamiento en el sector derivados de la implantación de los usos.

El condicionamiento de licencias de apertura se regulará según las prescripciones de las Leyes de Comercio, estatal y autonómica.

2.5 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

2.5.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO

Se resolverá en garaje subterráneo, excepto Ordenanza K.

Se ejecutará siempre en el interior de la propiedad.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento por cada 100m² de superficie edificable se regula en cada Ordenanza Zonal, con un máximo exigible, en cualquier caso, de 3 plazas de aparcamiento por vivienda.

2.5.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES

Se considera que los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso ESPACIOS LIBRES, ordenanzas M, N, O, P (incluso Equipamiento condicionado de Ordenanza O) tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias resueltas en el viario público

2.5.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA

El acceso a los garajes se realizará desde el interior de la propiedad en todas las Unidades Básicas de las Ordenanzas A, B, C, D, y E, desde los espacios comunes de parcelas. En todas ellas el acceso rodado a todas las parcelas se realizará por el VIARIO PEATONAL/DE ACCESO Q₂ a Q₁₂ definido por el plano 3 del Plan Parcial; se exceptúan aquellas parcelas que en el Proyecto de Reparcelación del Sector, desde su inicio, no tengan acceso desde el VIARIO PEATONAL/ DE ACCESO sino sólo desde el VIARIO RODADO, en cuyo caso sólo se autoriza un único acceso/salida por parcela: no se autorizan otros accesos adicionales a parcelas desde el viario rodado, ni siquiera por producirse una subparcelación posterior.

En Ordenanza F, los accesos a/desde un garaje colectivo subterráneo se realizarán desde/a la calle 2.1, pudiendo el ED estudiar la conveniencia de realizar el acceso desde la banda aparcamiento en la calle para evitar la interrupción de la acera, en cuyo caso propondrá las medidas compensatorias necesarias.

No se permiten accesos rodados a las Unidades Básicas de uso residencial o económico desde ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS LMNO ni desde calles PEATONALES/JARDINES P.

3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las señaladas por el PGOU en su Normativa, con las siguientes particularidades.

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

Recibe la denominación de ZONA DE ORDENACIÓN el conjunto de terrenos con una regulación homogénea de usos y edificación.

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

3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA

Las UNIDADES BÁSICAS definidas son conjuntos de terreno determinados y denominados por el Plan, cerrados por una poligonal, con ordenación homogénea; es la parcelación básica realizadas por el Plan Parcial, asimilable en algunos casos a manzanas.

En cada Unidad Básica, el Proyecto de Reparcelación del Sector (del sistema de ejecución por Compensación) puede distribuir homogéneamente viviendas y superficie edificable; no precisa Estudio de Detalle previo; a las Parcelas resultantes de la Reparcelación del Sector les será de aplicación las disposiciones sobre Estudio de Detalle en Unidades Básicas que se establecen en los apartados siguientes, en particular todo el apartado 3.3.

Las Unidades Básicas (y las Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector) son susceptibles de parcelación urbanística, previo Estudio de Detalle, con los límites de parcelación, incluso indivisibilidad, señaladas en las fichas de Ordenación.

Determinadas Unidades Básicas colindantes son susceptibles de agrupación registral: tal agrupación en ningún modo altera la ordenación de los terrenos realizada por este Plan Parcial, y cada Ordenanza seguirá afectando a los terrenos a los que afectaba antes de la agrupación.

Todas las Unidades Básicas tienen asociada una superficie de terreno, una superficie edificable máxima (en las redes públicas la superficie edificable se sustituye por un coeficiente de edificabilidad máximo), un número máximo de viviendas, una Ordenanza Zonal que regula el resto de parámetros/condiciones, y el valor de aprovechamiento residenciado en ella en m² del uso VIVIENDA LIBRE según la ponderación establecida por el PGO de San Sebastián de los Reyes y las precisiones sobre el aprovechamiento realizados en el apartado 11 de la Memoria del Plan Parcial.

3.3 ESTUDIO DE DETALLE

El plan Parcial establece sobre cada Unidad Básica y, por tanto, sobre las Parcelas de la Reparcelación del Sector la totalidad de las precisiones necesarias para su desarrollo edificatorio directo y unitario, mediante Proyecto de Ejecución de edificación abarcando la totalidad de la Unidad, sin perjuicio de su ejecución edificatoria por fases.

Se exceptúan de lo señalado en el párrafo anterior las unidades básicas I1 y J1, en las que sus ordenanzas sólo tienen carácter vinculante en cuanto a los usos autorizados, quedando el resto de parámetros y condiciones con carácter indicativo, orientativo, a la espera de su concreción mediante Estudio de Detalle (o Plan Especial) promovido por la administración titular de los terrenos.

También será preceptiva la formulación de Estudio Detalle para la posterior parcelación de un ámbito (Unidad Básica o Parcela de la Reparcelación), y cuando no se aborde de forma unitaria y conjunta el Proyecto de Ejecución de toda la edificación del ámbito (Unidad Básica o Parcela de la Reparcelación).

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

1. Delimitación de parcelas, linderos.
2. Sólidos capaces.
3. Alturas máximas en plantas y en metros.
4. Alineaciones interiores.
5. Posición de la edificación en relación con los linderos y alineaciones interiores.
6. Rasantes de referencia de la edificación en cada ámbito interior, sólido o parcela.
7. Criterios de ocupación y retranqueo en cada ámbito interior, sólido o parcela.
8. Superficie edificable residenciada en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
9. Nº de viviendas residenciadas en cada ámbito interior, sólido, o parcela.

El Estudio de Detalle podrá prescindir de alguna de las precisiones anteriores cuando, justificadamente, se observe su improcedencia en cuanto a la intención del ED o al objetivo de el desarrollo unitario y conceptualmente homogéneo - aunque sea formalmente diverso- de cada ámbito (Unidad Básica o Parcela de la Reparcelación del Sector).

El Estudio de Detalle no queda obligado a distribuir homogéneamente la superficie edificable de la Unidad sino que gozará de plena libertad para establecer la densidad edificatoria más adecuada a sus intenciones formales o funcionales (igual consideración tendrá la distribución del nº de viviendas de la Unidad, alturas, ocupación etc, etc).

El Estudio de Detalle siempre manejará Superficies Edificables evitando establecer coeficientes de edificabilidad: un plano reflejará de forma inequívoca la superficie edificable máxima (y el número de viviendas) de todas las zonas o parcelas.

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

El Estudio de Detalle, en general, dará origen a un Proyecto de Ejecución de Obras de Urbanización Complementaria Interior, que se someterá a licencia, comprendiendo espacios e infraestructuras comunes.

3.4 SUPERFICIE EDIFICABLE

Serán de aplicación las determinaciones del PGO, con las siguientes precisiones aclaratorias respecto de sus apartados:

- R. Computan los garajes en planta baja, incluso en baja diáfana.
- C No computan las plantas bajas diáfanas sin uso específico, las carpas, los elementos móviles no permanentes; los porches computan al 50%, entendiéndose como tales las plantas bajas abiertas por un solo lado.

3.5 RASANTES

3.5.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL PARA LA EDIFICACIÓN RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.

Dada las dimensiones de las Unidades Básicas y la topografía del territorio, (sustituyendo al concepto de topografía del terreno “en el interior de cada unidad básica” para cuando la edificación deba retranquearse de la alineación oficial) se define el concepto de RASANTE VIRTUAL para referencia de la edificación: es la superficie reglada que se apoya en las dos alineaciones oficiales más largas de la Unidad Básica, o entre la alineación más larga y el lindero medianero opuesto a el, o mixta entre las dos definiciones anteriores.

A su vez, la rasante de un lindero medianero será la de la recta que une las rasantes de sus extremos, en las alineaciones oficiales.

En el interior de la Unidad (y de la parcela si así lo determina el Estudio Detalle) la disposición topográfica de los espacios libres será libre, pero en los límites de la Unidad Básica (y de la parcela si así lo determina el Estudio de Detalle) el terreno no podrá superar la cota de la superficie de rasante virtual, y siempre garantizará, mediante tierras o muros, la estabilidad de los terrenos colindantes (viarios, espacios libres públicos o parcelas) en las cotas de la rasante prevista en ellos por el Plan Parcial (o el Estudio de Detalle).

3.5.2 REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA

Al objeto de referenciar la altura de la edificación (planta baja, semisótano, sótano, altura total) en las ordenanzas en las que la construcción debe retranquearse de la alineación oficial, los Proyectos de Ejecución y los Estudios de Detalle determinarán la cota de la planta baja de cada uno de los edificios, sólidos o parcelas que definan, de forma que ningún punto del pavimento de la planta baja se encuentre a una cota mayor de $\pm 2\text{m}$ sobre/bajo la superficie de rasante virtual de la Unidad Básica.

La edificación situada en la alineación oficial se ajustará a las condiciones de rasantes del PGO (artículos 7.3 y ss.) excepto el retranqueo obligado de la planta baja de las edificaciones de la Ordenanza E, que se ajustarán a la rasante de la acera ($\pm 0,25\text{m}$).

3.6 ALINEACIONES

3.6.1 LINDERO DE FACHADA; ACCESOS

Tiene la consideración de lindero de fachada el de separación de las Unidades Básicas con viarios y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS L, M, N, O, ni desde las calles PEATONALES/ESPACIO LIBRE P.

Quedan señalados como alineaciones de Unidad Básica en el plano de Alineaciones.

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

No se permiten accesos rodados a las parcelas desde los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS L, M, N, O, P.

3.6.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.

Es el lindero entre dos parcelas edificables, sean públicas o privadas.

Todos los linderos que tienen su origen en la alineación de fachada de la U. Básica (o parcela) a vía o espacio público tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

3.6.3 ALINEACIÓN OBLIGADA

La posición de la fachada de la edificación al espacio público, puede quedar definida en algunas Zonas o Unidades Básicas mediante el establecimiento de la obligación de establecer en la alineación oficial el paramento exterior de la fachada, como en las Unidades E.

Las alineaciones obligadas se señalan en el plano de Alineaciones y Rasantes, y en la correspondiente ficha de Zona de Ordenación.

3.6.4 RETRANQUEO

El Fichero de Zonas de Ordenación determina los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la parcela; los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre/bajo la rasante virtual, incluso cualquier tipo de vuelos, excepto aleros y las construcciones señaladas a continuación:

3.6.4.1 ELEMENTOS LIGEROS

En los espacios de retranqueo, sobre rasante, sólo podrán instalarse elementos ligeros, empergolados, templetos, cenadores, barbacoas, juegos, deportes, etc.

3.6.4.2 GARAJES SUBTERRÁNEOS

Los accesos a las distintas plantas de los garajes y los centros de transformación, presión, almacenaje, regulación, acometida, contadores, basuras, etc., podrán situarse en el espacio de retranqueo cuando todos los puntos de su cubierta se sitúen bajo la superficie de rasante virtual siempre que para su ejecución se empleen técnicas constructivas que garanticen la no afección al viario, a las instalaciones urbanas y a las parcelas colindantes.

En ningún caso podrán situarse en el retranqueo las circulaciones de planta del garaje, las plazas de aparcamiento, u otro espacio distinto de la rampa de acceso.

La ocupación máxima bajo rasante vendrá únicamente limitada por los retranqueos señalados, sin que sean de aplicación las determinaciones que con carácter subsidiario establece el PGO.

En la Ordenanza D se autoriza la ocupación de los retranqueos entre parcelas para mancomunar los garajes y disminuir rampas y accesos desde la calle. Así mismo podrá ocuparse el retranqueo entre los solares de la Ordenanza E y los de cualquier Ordenanza adyacente, con objeto de mancomunar los garajes.

3.7 RETRANQUEOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO PEATONAL

3.7.1 GENERAL

Dada la dimensión de las alineaciones mayores de algunas Unidades Básicas de dominio público del Plan, se establece una red de paso peatonal y acceso de servicios, que conecta el viario Este-Oeste, y prolongan las calles PEATONALES/DE ACCESO Q₂ a Q₁₂.

En cada Unidad esta red tiene como puntos fijos sus encuentros con el viario, pudiendo trazarse en el interior no sólo en línea recta (como figura en planos) sino de la forma que mejor se adecue a la organización interna,

manteniendo siempre el ancho de 12m.

3.7.2 ORDENANZA F

En Ordenanza F se establecen dos zonas con servidumbre de uso público peatonal (S1 y S2), y de retranqueo sobre rasante (S1) para dotar de acceso y luces sobre F1 a la Unidad G1.

4 NORMAS ESTÉTICAS

4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

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

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

4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

Todos los paramentos exteriores, incluso los medianeros laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

Las fachadas contarán con el aislamiento acústico necesario, según NBE-CA.

4.3 CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas en todas las edificaciones de más de una planta.

4.4 ÁTICOS EN CUBIERTA

Se autoriza la construcción de áticos en cubierta, en las ordenanzas A, B, C, sin la limitación de quedar ligados a los usos de la planta inferior.

La superficie cerrada de los áticos, salvo mayores restricciones del Estudio de Detalle, quedará retranqueada una distancia mínima igual a su altura de piso (PGO) desde cualquier punto de la fachada.

4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos exteriores cuando la edificación no se sitúa en la alineación, para el no obligado cerrado de parcelas se recomienda la utilización de setos vegetales y trepadoras sobre enrejados, entramados, mallas, etc, hasta una altura máxima de 3m; siempre que no supere los 3 m de altura total, podrá ejecutarse una base maciza de altura media de 0,5m y máxima de 1 m, siendo ejecutado el resto con las condiciones señaladas en el párrafo anterior; la base maciza se realizará, siempre, con bloque de mortero rugoso tipo split, de 20 x 40cm, en color similar al de la acera inmediata, con la cara rugosa al exterior, vía pública o espacio libre.

4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas de la edificación mediante especies vegetales autóctonas y el mantenimiento, en lo posible, de la escasa vegetación actual del ámbito.

Será obligada la plantación y mantenimiento de, al menos, 1,5 árboles por cada 100 m² de superficie de parcela.

5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES				CUADRO NORMATIVO				
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN								
				SUELO M ²	EDIF, M ² /M ²	SUP.EDIF. M ²	VIV Nº	ORDENANZA ZONAL
UNIDADES BÁSICAS	A	1	1	10.186		17.472	188	A
	A	1	2	10.180		17.462	187	A
	A	2	1	10.954		19.076	205	A
	A	2	2	11.845		20.628	222	A
	A	3	1	17.219		29.164	315	A
	A	3	2	21.086		35.720	383	A
	B	1	1	12.558		18.238	159	B
	B	1	2	10.564		15.343	133	B
	C	1	1	11.593		14.017	108	C
	C	1	2	11.597		14.021	108	C
	C	2		19.705		22.652	175	C
	C	3	1	12.751		15.319	118	C
	C	3	2	12.751		15.319	119	C
	C	4	1	12.751		15.453	119	C
	C	4	2	9.663		11.711	91	C
	C	5	1	12.751		15.319	119	C
	C	5	2	12.747		15.315	118	C
	D	1	1	10.179		7.341	44	D
	D	1	2	10.186		7.347	45	D
	D	2	1	16.427		11.787	72	D
	D	2	2	14.288		10.253	62	D
	D	3		13.728		9.335	57	D
	D	4		18.720		12.730	77	D
	D	5		16.514		11.229	68	D
	E	1		432		504		E
	E	2		432		504		E
	E	3		432		504		E
	E	4		432		504		E
	E	5		349		415		E
	E	6		349		415		E
	E	7		515		594		E
	E	8		515		594		E
	E	9		432		504		E
	E	10		432		504		E
	E	11		432		504		E
	E	12		432		504		E
	E	13		432		504		E
	E	14		432		504		E
	E	15		432		504		E
	E	16		432		504		E
	F	1		20.245		34.304		F
	G	1		15.101	3,00			G
G	2		2.652	3,00			G	
H	1		8.774	2,00			H	
H	2		10.740	2,00			H	
H	3		12.061	2,00			H	
H	4		13.833	2,00			H	
H	5		7.681	2,00			H	
H	6		9.658	2,00			H	
I	1		28.480	1,20			I	
J	1		56.621	1,00			J	
K	1		22.705	0,10			K	
K	2		19.105	0,10			K	
K	3		8.081	0,10			K	
K	4		46.191	0,10			K	
L	1		13.561	0,00			L	
M	1		67.607	0,01			M	
M	2		55.216	0,01			M	

PLAN PARCIAL AR1 TEMPRANALES				CUADRO NORMATIVO				
UNIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN								
				SUELO M ²	EDIF, M ² /M ²	SUP.EDIF. M ²	VIV Nº	ORDENANZA ZONAL
UNIDADES BÁSICAS	N	1		49 148	0,05			N
	N	2		23 635	0,05			N
	O	1		12 362	0,15			O
	P	1	a	4 779	0,00			P
	P	1	b	5 785	0,00			P
	P	1	c	5 388	0,00			P
	P	1	d	4 752	0,00			P
	P	1	e	5 223	0,00			P
	P	2	a	5 285	0,00			P
	P	2	b	2 124	0,00			P
	P	2	c	5 977	0,00			P
	P	2	d	4 324	0,00			P
	P	2	e	2 124	0,00			P
	P	2	f	1 302	0,00			P
	P	3	a	1 680	0,00			P
	P	3	b	1 672	0,00			P
	P	3	c	1 631	0,00			P
	P	3	d	1 632	0,00			P
	P	3	e	1 301	0,00			P
	P	3	f	998	0,00			P
	P	4	a	1 648	0,00			P
	P	4	b	1 624	0,00			P
	P	4	c	1 630	0,00			P
	P	4	d	1 660	0,00			P
	P	4	e	1 721	0,00			P
	P	4	f	2 117	0,00			P
	P	5	a	1 151	0,00			P
	P	5	b	1 458	0,00			P
	P	5	c	1 462	0,00			P
	P	5	d	2 037	0,00			P
	P	6	a	1 457	0,00			P
	P	6	b	1 458	0,00			P
	P	6	c	1 195	0,00			P
	P	6	d	990	0,00			P
P	7		1 755	0,00			P	
P	8		4 720	0,00			P	
Q	1		10 303	0,00			Q	
Q	2		1 234	0,00			Q	
Q	3		1 234	0,00			Q	
Q	4		1 458	0,00			Q	
Q	5		1 462	0,00			Q	
Q	6		216	0,00			Q	
Q	7		1 462	0,00			Q	
Q	8		1 698	0,00			Q	
Q	9		1 458	0,00			Q	
Q	10		1 369	0,00			Q	
Q	11		1 458	0,00			Q	
Q	12		1 458	0,00			Q	
R	1		176 469	0,00			R	
R	2		14 619	0,00			R	
TOTAL	SUPERFICIE SUELO			1 131 280				
	SUPERFICIE EDIFICABLE					424 621		
	VIVIENDAS						3 292	

6 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN			A
USO PORMENORIZADO	<i>CARACTERÍSTICO</i>		VIVIENDA PROTEGIDA VPP <110m ² : COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			ABIERTA
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i>	m ²	4250
EDIFICABILIDAD [1]		m ² /m ²	1.6
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i>	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i>	m	16
	<i>PLANTAS</i>	Nº	5
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i>	%	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [2]	<i>RETRANQUEO</i>	m	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

[1] La edificabilidad es aproximada: ver cuadro Unidades Básicas

[2] Retranqueo a linderos interiores de parcelas: H/2 (mínimo 3 m)

Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)

AR1 TEMPRANALES

ZONA DE ORDENACIÓN			B
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		VIVIENDA PROTEGIDA VPP >110m ² : COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			ABIERTA
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	3 000
EDIFICABILIDAD [1]		m ² /m ²	1.3
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	13
	PLANTAS	Nº	4
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [2]	RETRANQUEO	m	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

[1] La edificabilidad es aproximada: ver cuadro Unidades Básicas

[2] Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m)

Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)

ZONA DE ORDENACIÓN

C

USO PORMENORIZADO	<i>CARACTERÍSTICO</i>	VIVIENDA LIBRE: COLECTIVA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ABIERTA
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i> m ²	3 000
EDIFICABILIDAD [1]	m ² /m ²	1.1
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i> m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i> m <i>PLANTAS</i> N°	13 4
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i> %	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [2]	<i>RETRANQUEO</i> m	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
PLAZAS APARCAMIENTO	n°/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

[1] La edificabilidad es aproximada: ver cuadro Unidades Básicas

[2] Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m)

Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)

ZONA DE ORDENACIÓN			D
USO PORMENORIZADO	<i>CARACTERÍSTICO</i>		VIVIENDA LIBRE: COLECTIVA UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i>	m ²	200
EDIFICABILIDAD [1]		m ² /m ²	0.7
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i>	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX. [2]	<i>EDIFICACIÓN</i>	m	10
	<i>PLANTAS</i>	Nº	3
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i>	%	50
RESTRICCIONES DE POSICIÓN [3]	<i>RETRANQUEO [4]</i>	m	(a delimitación de la Unidad Básica): edificación unifamiliar: 1/2 H (min 3 m) edificación colectiva: 8 m
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

[1] La edificabilidad es aproximada: ver CUADRO UNIDADES BÁSICAS

[2] No se autorizan áticos

[3] Retranqueo a linderos interiores de parcela: se autoriza el adosamiento de paramentos ciegos.

En paramentos con huecos el retranqueo a edificio o al lindero de parcela será de H/2 (mínimo 3 m).

[4] (Frentes, laterales, testeros, etc.)

ZONA DE ORDENACIÓN

E

USO	<i>CARACTERÍSTICO</i>		TERCIARIO: COMERCIO OFICINA RESTAURACIÓN
	<i>ALTERNATIVO</i>		EQUIPAMIENTO (PRIVADO O PÚBLICO) : ASISTENCIAL CULTURAL RECREATIVO RELIGIOSO SANITARIO SERVICIO PÚBLICO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			EDIFICACIÓN AJUSTADA
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i>	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD [1]		m ² /m ²	1.75
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i>	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i>	m	8
	<i>PLANTAS</i>	Nº	2
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i>	%	OBLIGADA [2]
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	<i>RETRANQUEO</i>		
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Los paramentos obligados a situarse sobre el lindero con las Unidades Básicas residenciales serán siempre ciegos.

[1] La edificabilidad es aproximada: ver CUADRO UNIDADES BÁSICAS.

[2] Los solares tienen 18 m de profundidad: sobre rasante, la edificación ocupa los 14 m inmediatos a la alineación oficial, si bien en planta baja la edificación se retranqueará de la alineación a viario 3m formando un porche o soportal de acceso público permanente con apoyos estructurales en la alineación oficial; también en planta baja, los 4 m del fondo sólo pueden destinarse a rampa de acceso a garaje.

En planta sótano el garaje puede ocupar la totalidad de la parcela.

ZONA DE ORDENACIÓN

F

USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	TERCIARIO:	
	CONDICIONADO [1]	OFICINA COMERCIO RESIDENCIAL PÚBLICO RESTAURACIÓN ESPECTÁCULO EQUIPAMIENTO (PRIVADO O PÚBLICO)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	3 000
EDIFICABILIDAD [2]		m ² /m ²	1.7
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	24
	PLANTAS	Nº	6
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	80
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		
	viario	m	[3]
	fondo	m	[4]
	otros	m	[5]
PLAZAS APARCAMIENTO [6] [7]		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

[1] No podrán superar el 20% de la superficie edificable

[2] La edificabilidad es aproximada: ver CUADRO UNIDADES BÁSICAS

[3] El ED podrá estudiar el acceso a garaje colectivo en la banda de aparcamiento ante la Unidad Básica (entrada al Sur de la glorieta, salida al Norte de la glorieta) pudiéndose detraer hasta 2m de acera para completar la sección del acceso: la superficie de acera detraída sería suplida con terrenos segregados de la Unidad de forma que la sección de la acera se mantenga en 4m, sin ser interrumpida por los accesos a garaje, y se incorporará al dominio público viario.

[4] Se establece en cartografía un retranqueo (S1) mínimo sobre rasante de 8m, con servidumbres de luces y vistas de la Unidad G1 sobre F1

[5] Se establece en cartografía un retranqueo (S2) para la formación de una zona-plaza de acceso, a uno o varios niveles, a los distintos usos de la Unidad, a garaje y a la Unidad G1; el espacio S2 podrá ser ocupado privadamente por edificaciones hasta en un 50% de su superficie: el 50% de la superficie será de accesibilidad pública permanente; el borde de contacto con el retranqueo V1 quedará libre al menos en el 50% de su longitud a la rasante del lindero de fondo, aproximadamente.

[6] Un estudio de impacto de tráfico y aparcamiento justificará la mayor cuantía y el carácter público de plazas de aparcamiento.

[7] El garaje será público, mayoritariamente.

ZONA DE ORDENACIÓN			G
USO	<i>CARACTERÍSTICO</i>		EQUIPAMIENTO PÚBLICO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i>	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	3,0
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i>	m ²	
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i>	m	24
	<i>PLANTAS</i>	Nº	6
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i>	%	100
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	<i>RETRANQUEO</i>		-
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En el lindero de colindancia con la Unidad Básica F1, en el interior de ésta, se establecen dos áreas de servidumbre de acceso y luces a favor de G1 que garantizan la multiaccesibilidad a la Unidad Básica y la libertad de composición arquitectónica, funcional y formal.

ZONA DE ORDENACIÓN			H
USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE	
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	2,0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	16
	PLANTAS	Nº	4
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	75
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		-
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En la parcela H1, con una ocupación hasta una superficie de 3000m², tiene el carácter de uso condicionado el de ESTACIÓN de SERVICIO, autorizable en régimen de concesión administrativa si se cumpliesen las siguientes condiciones:

- no fuera necesaria la utilización de la parcela para la instalación de un equipamiento público
- la distancia a otras edificaciones fuese adecuada
- se considerase necesario establecer en el área de servicio de suministro de carburantes por carecer de él en un entorno de accesibilidad razonable
- el resto de la parcela fuera forestado, y mantenido, como parque público en condiciones similares a los terrenos de la Ordenanza M.

Asimismo, la parcela H1 tiene como uso condicionado el de INFRAESTRUCTURAS en condiciones similares a las señaladas, aplicadas al uso.

ZONA DE ORDENACIÓN

I

USO	<i>CARACTERÍSTICO</i>	EQUIPAMIENTO: SERVICIOS: VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i>	m ²	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	1,2 [1]
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i>	m ²	
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i>	m	13 [1]
	<i>PLANTAS</i>	Nº	4 [1]
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i>	%	50 [1]
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	<i>RETRANQUEO [2]</i>		8 (a la delimitación de la UNIDAD BÁSICA)
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	1.5

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En cartografía se indica la zona que, como posible prolongación de las zonas ajardinadas del Bulevar Valde las Fuentes/ Tempranales, puede considerarse conveniente incluir en el ED como espacios ajardinados, parcial o totalmente, de la Unidad Básica I1

[1] Conforme a los requerimientos de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, los parámetros indicados son meramente indicativos; responden a datos medios de la Actuación y a la situación específica en ella de la Unidad Básica I1; la determinación de parámetros, condiciones volumétricas y rasantes deberá ser establecida por la Comunidad de Madrid mediante Estudio de Detalle.

[2] El Estudio considerará la conveniencia de establecer un retranqueo adicional y/o contención de altura en la cercanía del SNU.

ZONA DE ORDENACIÓN

J

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m ²	
EDIFICABILIDAD	m ² /m ²	1 [1]
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	12 [1] 3 [1]
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	50 [1]
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO [2]	8 (a delimitación de la Unidad Básica)
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m ² c	1.5

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

En cartografía se indica la zona que, como posible prolongación de las zonas ajardinadas del Bulevar Valde las Fuentes/ Tempranales, puede considerarse conveniente incluir en el ED como espacios ajardinados, parcial o totalmente, de la Unidad Básica J1

[1] Conforme a los requerimientos de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, los parámetros indicados son meramente indicativos; responden a datos medios de la Actuación y a la situación específica en ella de la Unidad Básica J1; la determinación de parámetros, condiciones volumétricas y rasantes deberá ser establecida por la Comunidad de Madrid mediante Estudio de Detalle.

[2] El Estudio considerará la conveniencia de establecer un retranqueo adicional y/o contención de altura en la cercanía del SNU.

ZONA DE ORDENACIÓN

K

USO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m ²	
EDIFICABILIDAD	m ² /m ²	0,1
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	8 2
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	10
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	
PLAZAS APARCAMIENTO	nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

ZONA DE ORDENACIÓN

L

USO	CARACTERÍSTICO		EQUIPAMIENTO
	ALTERNATIVO		INFRAESTRUCTURAS
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	0
	PLANTAS	Nº	
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	0
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		-
PLAZAS APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Las características topográficas -un otero- y su carácter de hito referencial en la cornisa sólo permiten el semiterrazamiento en bancales de la falda Sur, graderío natural de espectadores sobre las pistas, con vegetación arbustiva de escaso mantenimiento.

Bajo el montículo de tierras sobrantes de excavación se pueden localizar los depósitos de la red municipal de aguas recicladas, para riego por gravedad de zonas deportivas, parques, jardines y arbolado de alineación en viario público.

ZONA DE ORDENACIÓN

M

USO	<i>CARACTERÍSTICO</i>	ESPACIO LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i> m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD	m ² /m ²	0.01
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i> m ²	
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i> m <i>PLANTAS</i> N°	1
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i> %	1
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	<i>RETRANQUEO</i>	-
PLAZAS APARCAMIENTO		

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Dado el carácter forestal, sólo son autorizables instalaciones didácticas, de vigilancia o de mantenimiento, con construcción.

Sin construcción, excepto vallado, pueden realizarse instalaciones vinculadas a los Servicios de Medio Ambiente.

ZONA DE ORDENACIÓN

N

USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA m ²	
EDIFICABILIDAD	m ² /m ²	0.05
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN m PLANTAS Nº	1
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX %	5
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO	-
PLAZAS APARCAMIENTO		

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Son autorizables las construcciones de carácter didáctico, invernaderos, aviarios y estufas, de mantenimiento y guarda, y en régimen de concesión administrativa, algún impoluto chiringuito de cuidado diseño con mesitas y sombrillas, con superficie cerrada máxima de 25m².

ZONA DE ORDENACIÓN

O

USO	<i>CARACTERÍSTICO</i>	ESPACIO LIBRE	
	<i>CONDICIONADO</i>	EQUIPAMIENTO	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i>	m ²	
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0.15
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i>	m ²	
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i>	m	8
	<i>PLANTAS</i>	Nº	2
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i>	%	8
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	<i>RETRANQUEO</i>		-
PLAZAS APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

El uso Condicionado Equipamiento está sujeto a las condiciones siguientes:

- el carácter del equipamiento o servicio público se adecuará al entorno parque, uso principal
- edificación ajustada a la modulación del parque (pequeñas edificaciones de 16m de fachada y fondo variable)
- la fachada se ajustará a la alineación oficial de la calle 9

ZONA DE ORDENACIÓN		P
USO	<i>CARACTERÍSTICO</i>	ESPACIO LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EVENTUAL
SUPERFICIE PARCELA	<i>MÍNIMA</i> m ²	
EDIFICABILIDAD	m ² /m ²	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	<i>MÁXIMA</i> m ²	
ALTURA MAX.	<i>EDIFICACIÓN</i> m <i>PLANTAS</i> N°	
OCUPACIÓN S/R	<i>SUPERFICIE MAX</i> %	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	<i>RETRANQUEO</i>	-
PLAZAS APARCAMIENTO		

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacios lineales en los que está autorizada la instalación de artefactos de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes y en el andén central de los bulevares, en P1 y P2 estructuras, carpas entoldadas y cubriciones móviles, temporales que alberguen exposiciones, eventos y kioscos mínimos para flores y helados en las áreas de bulevar frente a los de microcentros comerciales E

ZONA DE ORDENACIÓN			Q
USO	CARACTERÍSTICO		VIARIO PEATONAL: DE SERVICIO Y DE ACCESO
	CONDICIONADO [1]		INFRAESTRUCTURAS
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	0
	PLANTAS	Nº	
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	0
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		-
PLAZAS APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Q₁: Es un **vialio peatonal con compatibilidad rodada** para acceso al borde del ámbito por servicios de mantenimiento, infraestructuras etc.

Q₂ a Q₁₂: son **vías peatonales de acceso rodado** a Unidades Básicas residenciales (A, B, C, y D) y comerciales (E);

la circulación rodada sólo tiene carácter compatible; dada su reducida sección, 12 m, se evitará el uso como conexión rodada entre las vías rodadas de sus extremos.

[1] No se autoriza ningún tipo de construcción sobre rasante: las infraestructuras serán siempre subterráneas.

Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de transformación eléctrica y de concentración de telecomunicaciones. Constructivamente, se garantizará la circulación rodada sobre ellos al mismo nivel en toda la sección de la calle y la plantación de arbolado de alineación.

AR1 TEMPRANALES

ZONA DE ORDENACIÓN			R
USO	CARACTERÍSTICO	VIARIO	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			-
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m ²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ²	
ALTURA MAX.	EDIFICACIÓN	m	0
	PLANTAS	Nº	
OCUPACIÓN S/R	SUPERFICIE MAX	%	0
RESTRICCIONES DE POSICIÓN	RETRANQUEO		-
	<i>viario</i>	m	0
	<i>lateral</i>	m	
	<i>fondo</i>	m	
	<i>otros</i>	m	
PLAZAS APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Queda regulado por la Ordenanza de viario de PGO

De entre las, aproximadamente, 2.400 plazas situadas en viario se reservarán y señalizarán el 2% para su utilización por personas de movilidad reducida.

7 ACONDICIONAMIENTO VÍA PECUARIA CORDEL DE MATAPIÑONERA

Se establece como carga de urbanización la ejecución del Cordel de Matapiñonera -rodeado por la unidad de ejecución AR1 Tempranales- respetando las siguientes determinaciones establecidas por la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

- Se debe acondicionar el Cordel mediante la creación de un camino central de zahorra y plantación de árboles autóctonos en toda su superficie separados entre ellos entre 3 y 5 metros.
- Se colocarán al menos 3 señales verticales metálicas informativas de la existencia de una vía pecuaria con un diseño que debe requerirse a la Dirección General de Agricultura.
- En los laterales de las vías pecuarias que afectan al ámbito del Plan Parcial deberán instalarse hitos de granito.