

NORMAS URBANÍSTICAS. ZONAS DE ORDENACIÓN

**DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2,
“CERRO DEL BAILE”,
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

JUNIO 2020

NORMAS URBANÍSTICAS. ZONAS DE ORDENACIÓN PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

SUMARIO DE CONTENIDOS

1. NORMAS GENERALES

1.1 OBJETO PGOU 2001 DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	5
1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU 2001	5
1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN / DOCUMENTACIÓN	6

2. NORMAS DE USO

2.1 DEFINICIONES	7
2.2 CALIFICACIÓN DE USOS	8
2.3 USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	8
2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS	8
2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS	9
2.4.2 USO ALTERNATIVO RESERVA DE VÍA PECUARIA	9
2.4.3 USO ASOCIADO	9
2.4.4 USO PROHIBIDO	9
2.5 USO VIVIENDA	9
2.6 USO COMERCIO	9
2.7 SIMULTANEIDAD DE USOS	9
2.8 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO	9
2.8.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO	9
2.8.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES	10
2.8.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA	10

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA	10
3.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN	10
3.3 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA	12
3.4 PROYECTO DE EDIFICACIÓN	13
3.5 ESTUDIO DE DETALLE	13
3.6 EDIFICABILIDAD	13
3.7 SUPERFICIE EDIFICABLE	13
3.8 SUPERFICIE ÚTIL	14
3.9 RASANTE	14
3.9.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL.	14
3.9.2 PLANTA BAJA REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN:	15
3.10. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	15
3.10.1 EDIFICACIÓN AISLADA O EN BLOQUE ABIERTO	15
3.10.2 EDIFICACIÓN NO AISLADA	15

3.11. MEDICIÓN DE ALTURAS	15
3.11.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN METROS	15
3.11.2 ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTAS Y METROS	15
3.12 SÓLIDO CAPAZ	16
3.12.1 PLANTAS BAJO RASANTE	16
PLANTA SÓTANO	16
SEMISÓTANO	16
3.12.2 PLANTAS SOBRE RASANTE	16
PLANTA BAJA	16
ENTREPLANTA	16
PLANTA DE PISO	16
ÁTICOS EN CUBIERTA	17
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	17
3.13 ALINEACIÓN	17
3.13.1 LINDERO DE ALINEACIÓN OFICIAL	18
3.13.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.	18
3.13.3 RETRANQUEO	18
3.13.4 ALINEACIÓN INTERIOR	18
3.13.5 ELEMENTOS LIGEROS	18
3.13.6 GARAJES SUBTERRÁNEOS	18
3.13.7 SALIENTES	18
4. NORMAS ESTÉTICAS	
4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS	19
4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES	19
4.2.1 MEDIDAS DE UBICACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS	19
4.2.2 MINIMIZACIÓN CAMBIO CLIMÁTICO Y CONTAMINACIÓN	19
4.3 CUBIERTAS	20
4.4 MARQUESINAS	20
4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS	20
4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS	20
5. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	
5.1 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	21
5.2 PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS CERCANOS.	22
5.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO.	22
5.4 PROTECCIÓN Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS.	25
5.5 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.	26
5.6 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEHESA BOYAL Y DEL SOTO DE VIÑUELAS.	26
5.7 MEDIDAS DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	26
5.8 VIGILANCIA AMBIENTAL	27
6. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	28
7. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS	29

8. FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

A1 VIVIENDA COLECTIVA/UNIFAMILIAR	33
A2 VIVIENDA COLECTIVA	34
D EQUIPAMIENTO PÚBLICO	36
E1 ECONÓMICO/TERCIARIO	37
E2 ECONÓMICO/TERCIARIO	38
K SENDA PEATONAL	39
L1 ESPACIO LIBRE	40
L2 ESPACIO LIBRE	41
P CALLE PEATONAL COMERCIAL	42
S ESPACIO LIBRE RESERVA INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA	43
T VIARIO	44
V ESPACIO LIBRE RESERVA DE VIARIO	45
L-VP ESPACIO LIBRE RESERVA MODIFICACIÓN TRAZADO VÍA PECUARIA	46
VP ESPACIO LIBRE PROTEGIDO VÍA PECUARIA	47



NORMAS URBANÍSTICAS. ZONAS DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

1. NORMAS GENERALES

1.1 OBJETO PGOU 2001 DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

La Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en su art 40 “*determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizadas*” en su apartado 2) especifica:

*“Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, podrán dividirlo en **zonas** como método práctico de sistematizar los principales **parámetros normativos**. En tales casos, en **las normas urbanísticas** del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas”.*

En este sentido, el objeto de estas Normas Urbanísticas es la regulación detallada en Zonas de Ordenación del uso global y pormenorizado del suelo, volumen y demás particularidades de la edificación, así como las características estéticas de la ordenación, de su entorno y de protección del medio ambiente en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” del Plan General de Ordenación Urbana PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU 2001

El marco específico de desarrollo es el establecido por la Resolución de la Comunidad de Madrid de 7 de noviembre de 2011 por la que se hace público en el BOCM, de fecha 24 de noviembre de 2011, el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 3 de noviembre de 2011, por el que se aprueba definitivamente el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001.

“Aprobar definitivamente el Área de Reparto AR-2 “Cerro del Baile” de la Revisión del plan general de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que quedó aplazado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2001, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo, de 29 de septiembre de 2011.

Su ámbito es la totalidad del Suelo del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado por el PGOU 2001”.

Su ámbito es la totalidad del suelo del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, clasificado como Suelo Urbanizable Programado por el PGOU 2001. La Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid en su apartado b) indica:

“Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la referida Ley para el suelo urbanizable sectorizado”.

El planeamiento desarrollado en el Plan Parcial ha cubierto la ordenación pormenorizada del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, mediante la asignación de Zonas de Ordenación, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, respetando las relaciones de ponderación del PGOU 2001 a que se refiere la letra b) del art. 38.3 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Serán de aplicación general las definiciones y regulación que, sobre uso y edificación, efectúa el vigente PGOU 2001 en sus “Normas de Suelo Urbano”, en todos los aspectos normativos que fueran aplicables en el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” excepto aquellos aspectos que sean específicamente detallados en estas Normas Urbanísticas o se planteen con adaptados requerimientos o limitaciones, particularmente las referidas al Uso y Zonas de Ordenación.

Son Normas específicas de obligado cumplimiento, adaptadas de las determinaciones del PGOU 2001, que caracterizan las condiciones de Ordenación de cada una de las Zonas, por lo que, se coordina la actuación territorial y urbanística considerando el ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” dentro del territorio municipal, con unas características específicas que le confiere el presente Plan Parcial.

1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN / DOCUMENTACIÓN

El Plan Parcial establece conforme al art. 48 “contenido sustantivo” de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre el Sector S2, las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II del Título II “planeamiento urbanístico”, de la referida Ley.

El Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, además del sector, ordena los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales:

- a) Aquellos que se disponen en el interior del Sector S2.
- b) Aquellos que, situados adyacentes al Sector S2, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto a la correspondiente Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación conforme especifica el art. 49 de la sección 1ª “planes parciales” del Capítulo IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) *Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) *Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
- c) *Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) *Organización y gestión de la ejecución.*
- e) *Normas urbanísticas.*
- f) *Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.*

También formalizarán el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económico-financiera, conforme especifica los arts. 22.4 y 22.5 del RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, para la evaluación y seguimiento de las sostenibilidad del desarrollo urbano, y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano derivadas del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2.

- g) *Sostenibilidad y Viabilidad Económica*

En general, será de aplicación las “Normas de Suelo Urbano” dictadas por el vigente PGOU 2001.

En particular, **tendrán carácter vinculante** en el Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” la documentación siguiente:

- * Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación
- * Preámbulo e Introducción Justificativa
- * Planos de Ordenación O-01 a O-08

* Planos de Información i-10 "precisión de los límites del Sector S2 delimitado por el PGOU 2001; i-11 "traslado aéreo red eléctrica REE"; i-12 "redes públicas sectores S1 y S2 espacio libre protegido supramunicipal vía pecuaria"; i-13 "servidumbres aeronáuticas aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas"; i-15 "zonificación acústica"; i-16 "pasillo eléctrico PGOU 2001 redes públicas traslado aéreo REE"; i-17 "red viaria estructurante y principal, ampliación o reforzamiento de la red viaria exterior al AR.2"

* Organización y Gestión de la Ejecución,

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

Memoria Informativa

3 *Ámbito del Plan Parcial*

5 *Información / Características Urbanísticas*

Memoria Justificativa y Descriptiva

6 *Necesidad y conveniencia del desarrollo territorial y urbanístico propuesto*

7 *Descripción de la Ordenación; conexión del Sector S2 con el municipio de San Sebastián de los Reyes.*

8 *Adecuación del Plan Parcial al PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes*

9 *Justificación del cumplimiento en el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile", de las reservas para Redes determinadas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

10 *Ponderación relativa de Usos. Aprovechamiento unitario.*

11 *Cumplimiento contenido sustantivo del Plan Parcial, compromisos y garantías de sostenibilidad.*

12 *Cumplimiento Declaración Ambiental Estratégica de fecha 3 junio 2019.*

La Memoria, en su conjunto, contiene las determinaciones y criterios que identifican la comprensión del presente Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile".

El Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento, se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 y concretamente en el "estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/98".

2. NORMAS DE USO

2.1 DEFINICIONES

Son las correspondientes al art. 7.9 de las vigentes NNUU-PGOU 2001.

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

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

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

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

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

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

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

2.2 CALIFICACIÓN DE USOS

Son los referidos en el art. 7.9.2 de las NNUU-PGOU 2001, excluidos los usos no ordenados por el Plan Parcial: uso Económico-Industrial y Estación de Servicio.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		
VIVIENDA	VIVIENDA PROTEGIDA	COLECTIVA AGRUPADA VERTICAL	VPPL ≤150 m ² VPPB <110 m ²
	VIVIENDA LIBRE	COLECTIVA AGRUPADA VERTICAL	VL Tipología multifamiliar
ECONÓMICO	TERCIARIO	COLECTIVA AGRUPADA HORIZONTAL	VL Tipología unifamiliar
		OFICINA	
		COMERCIO	C1 ≤2.500m ² construidos C2 >2.500 m ² construidos
		RESIDENCIAL PÚBLICO	
		RESTAURACIÓN	
		ESPECTÁCULO	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	
		CULTURAL-SOCIAL	
		DEPORTIVO	
		DOCENTE	
		RECREATIVO	
		RELIGIOSO	
		SANITARIO	
		SERVICIO PÚBLICO	
		ESPACIO LIBRE	
		INFRAESTRUCTURA	
	GARAJE		
VÍA PECUARIA	ESPACIO LIBRE PROTEGIDO VÍA PECUARIA		

2.3 USO GLOBAL O PORMENORIZADO

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

2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

Son de aplicación las determinaciones de las NNUU-PGOU 2001 para usos globales: art 7.9.2.1 uso global vivienda “es el uso relativo al alojamiento permanente. Comprende los usos pormenorizados *Vivienda Protegida y Libre*” que en su tipología de colectiva se pormenoriza en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial S2 como “*viviendas con acceso y servicios comunes, agrupadas horizontalmente/ tipología unifamiliar o verticalmente/tipología multifamiliar, en general en una parcela de propiedad colectiva, en régimen de división horizontal*”

Así mismo son de aplicación las determinaciones de los art. 7.9.2.2, uso global económico; art. 7.9.2.3, uso global dotacional; así como para las condiciones particulares: art. 7.9.3, del uso global vivienda; art. 7.9.4 del uso global económico; y art.7.9.5 del uso global dotacional.

Con las siguientes especificaciones:

2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS

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

2.4.2 USO ALTERNATIVO RESERVA DE VÍA PECUARIA

La Ficha de las Normas Urbanísticas-Zona de Ordenación “L-VP” especifica la Reserva Supramunicipal de suelo para posibles modificaciones del trazado del Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas. Su regulación temporal hasta la modificación será asimilable a Espacio Libre Protegido sin poder realizar ninguna construcción permanente o temporal.

2.4.3 USO ASOCIADO

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

2.4.4 USO PROHIBIDO

Todos los usos no autorizados explícitamente en las fichas de Zona de Ordenación tienen la consideración de usos prohibidos. Específicamente, en las Zonas de Ordenación A1 y A2, es un uso prohibido el de oficinas excepto en planta baja y en su categoría de despacho profesional en el interior de la vivienda hasta el 50% de la superficie total (art. 7.9.3.1.1 de las NNUU-PGOU).

2.5 USO VIVIENDA

Desde la equidistribución que propicia el mecanismo de aprovechamiento tipo, siempre podrá destinarse a VPPL $\leq 150\text{m}^2$ cualquier superficie inicialmente destinada a Vivienda Libre VL, y de cualquiera de estas dos a VPPB $< 110\text{m}^2$.

2.6 USO COMERCIO

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

2.7 SIMULTANEIDAD DE USOS

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

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

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

2.8 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

2.8.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO

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

La dotación mínima de plazas de aparcamiento anejas a cada uso se regula según el art.7.9.5.4.9 de las NNUU-PGOU 2001:

USO VIVIENDA	dos plazas por vivienda, debiendo estar vinculada, al menos una plaza a cada vivienda.
USO OFICINA, COMERCIO, RESTAURACIÓN	dos plazas por cada 100m^2 construidos, pudiendo estar todas ellas en superficie al aire libre.
USO ESPECTACULO, CENTRO DE REUNIÓN	una plaza por cada 20 espectadores, pudiendo estar todas ellas en superficie al aire libre.
USO RESIDENCIAL PÚBLICO-HOSPEDAJE	una plaza por cada 100m^2 construidos
USO EQUIPAMIENTO: SANITARIO, DOCENTE, CULTURAL,...	una plaza por cada 100m^2 construidos.

2.8.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES

Se considera que los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso espacios libres, Zona de Ordenación K “Sendas Peatonales, de acceso a zonas de espacios libres y zonas verdes”, Zona de Ordenación L1 “espacio libre zonas de protección” y Zona de Ordenación L2 “espacios libres” tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias incluidas en el viario público

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

El acceso a los garajes se realizará desde el interior de la propiedad en todas las parcelas Unidades Básicas de las Zonas de Ordenación A1, A2, D y E1, desde los espacios comunes de parcelas. En todas ellas el acceso se realizará por el viario rodado público. No se permiten accesos rodados a las parcelas o Unidades Básicas de uso global vivienda o económico desde espacios libres públicos ni desde calles peatonales o parques públicos.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

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

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

3.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación, con referencia en la sección 3ª “reparcelación” art. 86 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene como finalidad la equidistribución de las fincas afectadas por la actuación urbanística del presente Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” con el reparto de los beneficios y de las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución, incluyendo los terrenos interiores del Sector S2 y los terrenos de los Sistemas o Redes Generales del Área de Reparto AR.2 tanto interiores como exteriores adscritos a él.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico incluye las siguientes facultades dictadas en el art. 6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación.

...La edificación o construcción en solares y, en su caso, parcelas es siempre una facultad del titular del derecho de propiedad en el momento de realización de las obras”.

La figura del Proyecto de Reparcelación que prevé el Plan Parcial en todo acto de parcelación urbanístico queda extendida a la desprendida del sistema de ejecución por compensación dada las tres prerrogativas siguientes:

- a. El Plan Parcial autoriza la distribución no homogénea de la edificabilidad, permitiendo en las Unidades Básicas, la división o fragmentación en parcelas con diferente densidad edificatoria y diferente cantidad de suelo de parcela por cada m² edificable.
- b. El Plan Parcial autoriza dentro de las Unidades Básicas diferentes relaciones de coexistencia de las tipologías de edificación, de la geometría de las edificaciones, tratamientos formales, vuelos, retranqueos adicionales a las alineaciones exteriores o entre parcelas, o en cubierta, espacios privados ajardinados, de juego o deporte, privatizados con las parcelas o mancomunados....etc, que deben ser fijadas en los Proyectos de Edificación correspondientes si no lo definiera el Proyecto de Reparcelación

c. El Proyecto de Reparcelación puede subdividir las parcelas, manzanas o Unidades Básicas en cuantas partes considere necesario por la ordenación territorial, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima de la Zona de Ordenación correspondiente y, lógicamente tengan todas las parcelas resultantes la condición de solar según el art 7.2.3 de las Normas del Suelo Urbano del PGOU 2001: *“parcela de suelo urbano apta para la edificación y que reúne las características y requisitos que fijan las leyes urbanísticas”*. El art. 14.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid indica entre otras:

“Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana cumplan alguna de las siguientes condiciones:

Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico

Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En este sentido la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su art. 71.2 indica entre otras:

“La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.”

Procederá la reparcelación, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

- a La regularización de las fincas existentes.
- b La distribución equitativa entre los incluidos en el Sector S2 de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d El cálculo de la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos.
- e La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito del Sector S2 alcancen la condición de solar.
- f La edificación de los solares según las condiciones del Plan Parcial Sector S2 del AR.2.
- g La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial Sector S2 del AR.2.
- h La adjudicación a la administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

- i La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en el Sector S2 y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución por compensación..
- j. La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

3.3 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA

Las Unidades Básicas definidas son conjuntos de terrenos determinados y denominados por el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”, cerrados por una poligonal, con ordenación homogénea. Es la parcelación básica realizada por el Plan Parcial, asimilable en algunos casos a parcelas o manzanas.

El Proyecto de Reparcelación conjuntamente con las presentes Normas Urbanísticas-Zonas de Ordenación del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, desde la comprensión unitaria de la manzana o Unidad Básica, incluso con la división o fragmentación en parcelas de estas manzanas o Unidades Básicas, distribuirá de forma no homogénea superficies de suelo edificables, ocupaciones y alturas, bajos diáfanos u ocupados, tratamientos formales, vuelos, retranqueos adicionales a las alineaciones exteriores o entre parcelas, o en cubierta, espacios privados ajardinados, de juego o deporte, privatizados con las parcelas o mancomunados....etc.; es decir puede predeterminar aspectos cohesionantes, de estructura interna, que se encuentran implícitos cuando -dentro de la Normativa Zonal- se desarrolle Proyecto/s de Ejecución de Edificación.

En cada Unidad Básica, el Proyecto de Reparcelación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” (del sistema de ejecución por compensación) equidistribuye en general superficie edificable para su desarrollo posterior que precisa Proyecto de Ejecución de Edificación (no precisa Estudio de Detalle previo).

Las parcelas y/o Unidades Básicas resultantes de la Reparcelación del Sector S2, les será de aplicación las disposiciones que se establecen en los artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

Las Unidades Básicas y las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector S2, son susceptibles de parcelación urbanística, con los límites de parcelación e indivisibilidad, señaladas en las Fichas de las Zonas de Ordenación.

Todas las Unidades Básicas tienen asociado:

- * Un uso característico, plano de ordenación O-02 “denominación viario y unidades básicas”
 - una letra y número identificativo,
 - una superficie de parcela,
 - una superficie edificable máxima, (en las Redes Públicas la superficie edificable se sustituye por un coeficiente de edificabilidad máximo),
 - un número máximo de viviendas,
- * Una Zona de Ordenación, plano de ordenación O-04 “calificación zonas de ordenación”
 - una Ordenanza Zonal que regula el resto de parámetros/condiciones,

La edificabilidad máxima esta referenciada al valor de aprovechamiento correspondiente al m²c de uso vivienda libre (VL) según la ponderación establecida por el vigente PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes y las precisiones sobre el aprovechamiento realizados en el apartado 9.2 de la Memoria Justificativa y Descriptiva del presente Plan Parcial Sector S2.

3.4 PROYECTO DE EDIFICACIÓN

El Plan Parcial establece sobre cada parcela, manzana, o Unidad Básica y, por tanto, sobre las Parcelas de la Reparcelación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile, la totalidad de las precisiones necesarias para su desarrollo edificatorio directo y unitario, mediante Proyecto/s de Edificación.

3.5 ESTUDIO DE DETALLE

El Proyecto de Reparcelación determina las parcelas, manzanas o Unidades Básicas para desarrollar el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

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:

- * Sólido capaz.
 - * Alturas máximas en plantas y en metros.
 - * Alineaciones interiores.
 - * Posición de la edificación en relación con los linderos y alineaciones interiores.
 - * Rasantes de referencia de la edificación en cada ámbito interior, sólido o parcela.
 - * Criterios de ocupación y retranqueo en cada ámbito interior, sólido o parcela.
 - * Superficie edificable referenciada al aprovechamiento en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
 - * Número de viviendas en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
 - * Cambios de usos pormenorizados, de tipologías en vivienda libre, entre colectiva agrupada horizontalmente / tipología unifamiliar y colectiva agrupada verticalmente / tipología multifamiliar.
- Se deberá mantener en todo caso el máximo total del aprovechamiento y el número máximo de viviendas permitido en cada Unidad Básica.

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

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

3.6 EDIFICABILIDAD

Es la configuración del contenido del derecho a edificar expresado en metros edificables m²e por cada metro de suelo m²s.

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

3.7 SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la edificabilidad por superficie de terreno, expresado en m²e.

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

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

- a. garajes en sótano o semisótano y sus accesos en planta baja.
- b. garajes en planta baja cuando se justifique la imposibilidad de localización en otras plantas.
- c. trasteros y sus accesos, situados en plantas sótano (inferior a la baja), semisótano y bajo cubierta, siempre que estén vinculados jurídicamente a la vivienda, sea uno por vivienda y con superficie útil máxima por trastero de 10m².

- d. terrazas y galerías abiertas, cuando se produzcan íntegramente a partir de la línea del plano vertical de fachada. Si su fondo es igual o inferior a 2,00 metros no computa la totalidad de su superficie. Computará al 50% el exceso de superficie superior a 2,00 metros.
Terrazas cerradas computarán al 100% la superficie construida que esté retranqueada al interior del plano vertical de fachada.
- e. tendedores, hasta un máximo de 3 m² útil por vivienda; hasta 5 m² útil si la vivienda tiene instalación o preinstalación de aire acondicionado.
- f. zonas de actividades comunitarias en promociones de más de 25 viviendas, con un máximo del 2% de la superficie edificable residencial, siempre que no superen los 200 m² y queden vinculados registralmente.
- g. conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados con un lado mínimo de 50 cm.
- h. los huecos de los ascensores, montacargas, montacoches y plataformas elevadoras.
- i. locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio.
- j. el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades energéticas para calefacción estén satisfechas plenamente mediante energía solar.
- k. el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades eléctricas estuvieran resueltas plenamente mediante cogeneración a partir de gas natural, y el 10% si fuera a partir de fuentes energéticas alternativas, no fósiles, como biomasa, paneles fotovoltaicos, etc.
- l. La superficie de plantas bajas diáfanas y porches, sin uso específico, no computan como superficie edificable

3.8 SUPERFICIE ÚTIL

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

3.9 RASANTE

La rasante la fija el art. 7.2.8 de las NNUU-PGOU 2001 como “la línea de intersección del plano vertical de fachada o de alineación oficial y la vía o espacio público”.

3.9.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL.

Dada la topografía del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile, y las dimensiones de la parcela, manzana, o Unidad Básica, para cuando la edificación deba retranquearse de la alineación oficial se define el concepto de Rasante Virtual como la superficie reglada que se apoya en las dos alineaciones oficiales más largas de la parcela, manzana o Unidad Básica, o entre la alineación más larga y el lindero medianero opuesto a él, o mixta entre las dos definiciones anteriores.

A su vez, la rasante de un lindero medianero será la de la recta que une las rasantes de sus extremos, en las alineaciones oficiales. En el interior de la parcela, manzana o Unidad Básica será libre la disposición topográfica de los espacios libres, pero en los límites el terreno no podrá superar la cota de la rasante virtual, y siempre garantizará, mediante tierras o muros, la estabilidad de los terrenos colindantes ya sean viarios, espacios libres públicos u otras parcelas, en las cotas de la rasante prevista en ellos por el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

3.9.2 PLANTA BAJA REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN:

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

3.10. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

3.10.1 EDIFICACIÓN AISLADA O EN BLOQUE ABIERTO

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

3.10.2 EDIFICACIÓN NO AISLADA

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

3.11. MEDICIÓN DE ALTURAS

Todas las mediciones de alturas, sobre rasante o de edificación, se trazarán en la vertical del punto medio de cada longitud de edificio en su fachada a vía urbana, teniendo como valor límite aquel en el que puede situarse el nivel de edificación o la altura total del edificio correspondiente.

3.11.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN METROS

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

3.11.2 ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTAS Y METROS

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

Uso Vivienda Colectiva Agrupada verticalmente / tipología multifamiliar

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Una (baja)	5,50
Dos (baja + una)	9,00
Tres (baja + dos)	12,50
Cuatro (baja + tres)	16,00
Cinco (baja + cuatro)	20,00

Uso Vivienda Colectiva Agrupada horizontalmente / tipología unifamiliar

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Tres (baja + dos)	12,00

Uso Económico Terciario

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

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

3.12 SÓLIDO CAPAZ

Es el volumen que deberá contener la superficie edificable.

3.12.1 PLANTAS BAJO RASANTE

PLANTA SÓTANO

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

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

SEMISÓTANO

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

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

3.12.2 PLANTAS SOBRE RASANTE

PLANTA BAJA

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

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

ENTREPLANTA

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

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

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

PLANTA DE PISO

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

ÁTICOS EN CUBIERTA

Se autoriza la construcción de áticos en cubierta, en las Fichas de las Zonas de Ordenación A1 y A2, sin la limitación de quedar ligados a los usos de la planta inferior. La superficie cerrada de los áticos, quedará retranqueada una distancia mínima igual a 3,00 metros desde cualquier punto del plano vertical de la fachada a vía pública.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

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

Teniendo en cuenta las cotas del terreno en el ámbito del Plan Parcial y las cotas de las servidumbres aeronáuticas y dado que el margen mínimo entre ambas es de aprox. 45m, así como la altura para las construcciones propuestas en el Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" es de planta baja+4 plantas y 20,00m de altura reguladora de edificación, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: áticos, torreones, antenas, pararrayos, chimeneas, depósitos, paneles captación de energía solar, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, pérgolas, estructuras complementarias para albergar los usos permitidos,...), incluidas las grúas de construcción y similares con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo. El PGOU 2001 en su art- 7.3.13 "construcciones permitidas por encima de la edificación" indica: *"no hay límite de altura para el establecimiento de elementos permitidos en cubierta que no computan, siempre y cuando quede justificada su altura"*

Los áticos y torreones, permitidos por encima de la altura reguladora de edificación en las Fichas de las Zonas de Ordenación A1 y A2, con las condiciones que en las mismas se determinen, podrán situarse con una altura de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra vigente normativa sectorial de aplicación lo justifique.

Por encima de la altura reguladora de edificación, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de edificación, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde el nivel de la cota de altura de edificación.

3.13 ALINEACIÓN

Según el art. 7.2, de las vigentes NNUU-PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes, la alineación oficial es "la línea establecida por el planeamiento para delimitar la separación de los espacios público y privado, para separar usos o para referenciar la localización de la edificación".

La alineación exterior, se fija por “la línea establecida por el planeamiento para determinar la separación entre la parcela y la vía o espacio público” y la alineación interior, por “la línea que marca el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y la que no lo es”.

3.13.1 LINDERO DE ALINEACIÓN OFICIAL

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

Quedan señalados como alineación de parcela ó Unidad Básica en el plano de Alineaciones. No se permiten aleros ni vuelos de ningún tipo fuera de la alineación oficial ni sobre parcelas colindantes.

3.13.2 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 oficial de la parcela, manzana o Unidad Básica a vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

3.13.3 RETRANQUEO

La distancia mínima a la que puede situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos, se medirá perpendicularmente. Las fachadas de la edificación se retranquean de la alineación exterior a vía pública conforme a las prescripciones de las Fichas de Zonas de Ordenación correspondientes de aplicación

Las diferentes Fichas de Zonas de Ordenación determinan los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la parcela. Los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre la rasante virtual, permitiéndose cualquier tipo de vuelos, aleros, cornisas,... que contribuyan a elevar la imagen urbana.

3.13.4 ALINEACIÓN INTERIOR

Es la línea establecida por el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para referenciar la localización del plano vertical de la línea de fachada de la edificación, coincidente con la línea de retranqueo desde la alineación oficial.

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

3.13.5 ELEMENTOS LIGEROS

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

3.13.6 GARAJES SUBTERRÁNEOS

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

3.13.7 SALIENTES

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

Terraza abierta

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

Terraza cerrada

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

4. NORMAS ESTÉTICAS

4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

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

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

4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

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

4.2.1 MEDIDAS RELACIONADAS CON LA UBICACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Serán de aplicación en los Proyectos de Edificación conforme con las Normas Urbanísticas correspondientes de cada Zona de Ordenación contemplada en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”:

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación deberá tener en cuenta las características ambientales del entorno natural para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de los edificios.
- La forma del edificio, entendida como la relación entre su superficie y volumen, se identificará con la región y el microclima de su ubicación en el Municipio.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz solar de los edificios vecinos.
- El color de la fachada de los edificios será un factor de confort térmico al influir sobre la absorción de la incidente radiación solar. Las fachadas que se orienten al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares PRCAM, deberán identificarse en el entorno con el objetivo de no provocar molestias a la fauna y a los viandantes que discurran por el entorno de la Dehesa Boyal.
- El aislamiento térmico de los cerramientos de los edificios deberá plantearse para evitar la pérdida de energía. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del exigible aislamiento térmico, acústico y contra incendios.
- La estructura del edificio deberá facilitar la ventilación natural como estrategia para disminuir los efectos del calor.
- Los paramentos exteriores medianeros laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada

4.2.2 MINIMIZACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

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

- El fomento del diseño de vivienda sostenible.
- Los equipos de iluminación y encendido de alta eficiencia energética y tecnología Led respetaran los valores de contaminación lumínica y tendrán reductor de potencia nocturno.
- El control de los consumos de energía en la climatización y producción de ACS.
- La promoción de equipos centralizados de aire acondicionado con reguladores locales.

- La creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los edificios y viario público.
- La optimización de los sistemas de abastecimiento de agua que incluirán la calibración frecuente de los medidores volumétricos así como la detección de fugas de agua. Limitador de flujo en griferías, inodoros de bajo consumo de 3 y 6 litros.
- La amortiguación de los sistemas de iluminación situados a menos de 100m del espacio protegido de la Dehesa Boyal y del PRCAM.

4.3 CUBIERTAS

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

4.4 MARQUESINAS

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

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

4.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos exteriores cuando la edificación no se sitúa en la alineación oficial, para el potestativo cerrado de parcelas se recomienda la utilización de setos vegetales y trepadores sobre enrejados, entramados, mallas, etc, hasta una altura máxima de 3 m. Siempre que no supere los 3 m de altura total, podrá ejecutarse una base maciza de altura media de 0,50m y máxima de 1 m, siendo ejecutado el resto con las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

4.6 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

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

5. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Las Normas Urbanísticas en el presente art. 5 “Normas de Protección del Medio Ambiente”, incorporan medidas compensatorias y de protección ante el impacto que suponga la puesta en uso del ámbito del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental BOE 11 diciembre 2013.

Estas Normas Urbanísticas regulan las condiciones de protección del Medio Ambiente, y de los niveles de seguridad para las personas y el medio natural. El Estudio Ambiental Estratégico recoge detalladamente las medidas y recomendaciones a adoptar en diferentes fases del desarrollo del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas, encaminadas a evitar efectos negativos sobre el medio o a minimizar aquellos que no sea posible evitar y en cuya definición se ha tenido en cuenta los efectos en el **cambio climático** del presente Plan Parcial del Sector S2:

- Evitar potenciales efectos en zonas anexas priorizando el Monte Público “Dehesa Boyal” y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar libres de toda actuación.

- En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro del Sector S2, si bien se podrán utilizar materiales excavados para el relleno de otras áreas cuando la explicación lo requiera.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes de las obras y vertidos de todo tipo una vez finalizadas las obras de urbanización y/o edificación.
- Utilización de agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes públicas delimitadas en la ordenación propuesta en el Sector S2. Instalando sistemas de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- Se favorecerá la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacios libres y zonas verdes para favorecer la recarga de acuíferos.
- En los viarios, reducir la vulnerabilidad de los taludes en desmonte y terraplén frente a fenómenos combinados de sequía y precipitaciones intensas y de avenidas extraordinarias.
- Se revisarán preventivamente y de forma periódica las condiciones de drenaje de los viales a fin de garantizar unas condiciones adecuadas de viabilidad y seguridad vial.

En cualquier caso las indicaciones realizadas en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, 29 de febrero de 2019 **ANEXO DOCUMENTAL U2** incluido en el documento Preámbulo-Introducción Justificativa del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” deberán ser incorporadas en el Proyecto de Ejecución de Urbanización siempre que sea factible, de tal forma que queden definidos en la memoria, desarrollados en el pliego, cartografiados en los planos, y cuantificados económicamente en el presupuesto.

No se permitirán vertidos incontrolados al Arroyo de la Dehesa/Quiñones, afluente del río Jarama, dado que éste alimenta al Embalse del Rey, incluido en las Zonas Sensibles determinadas en virtud de la Directiva 91/271/CEE, traspuesta a la legislación nacional mediante Resolución de 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, por la que declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias, BOE 20 de julio de 2006.

En este sentido en la Memoria Informativa, apartado 5.2 “características naturales, en su epígrafe “hidrología-protección de los arroyos y de las aguas subterráneas” identifica el ámbito de actuación de “Reservas Hidrológicas y Zonas Sensibles”:

“límite por el oeste con Zona de Especial Protección para Aves del Soto de Viñuelas, la Zona de Especial Protección de la Cuenca del Río Manzanares,, la Reserva de la biosfera Cuenca Alta del río Manzanares y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares”

El Documento Refundido junio 2020, en su documento vinculante de “Organización y Gestión de la Ejecución”, apartado “ejecución de las obras de urbanización” epígrafe g) indica la “Contribución a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y servicios exteriores del Sector S2 que sean precisas y determinadas en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

5.1 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

La ejecución de las obras de construcción y urbanización requieren la implantación de Mejoras Técnicas Disponibles (MTDs) para minimizar el impacto del polvo, ruido, partículas, emisores atmosféricos y plagas en las zonas residenciales próximas y principalmente, en los establecimientos vulnerables (centros sanitarios, educativos, sociales, ...) localizados en un área de influencia de 500m. En relación al ruido y la dispersión de polvo generado por la maquinaria, se tendrá un mayor grado de implantación de MTDs en las épocas de apareamiento y cría de la fauna existente en Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, PRCAM.

Durante la Ejecución de las Obras de Urbanización se determina la **obligatoriedad de contar con Dirección Ambiental de Obra** u Órgano que la sustituya que asegure, por un lado, las medidas previstas en el documento del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, y en los distintos instrumentos que pudieran derivar de él se ejecuten de la manera prevista y, por otro, se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

Deberán contemplarse medidas de seguridad para evitar roturas y contaminación de la red de consumo público durante la fase de obras y en las conexiones previstas con la red de abastecimiento del Canal de Isabel II, evitando posibles cortes en el suministro de agua potable, así como el deterioro de las conducciones.

Existen, en las proximidades, otros dispositivos de riesgo como torres de refrigeración y condensadores evaporativos, pozos y depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, en los que se deben aplicar las condiciones de protección y medidas de control que garanticen la adecuada calidad higiénico-sanitaria de los mismos durante la fase de obras.

5.2 PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS CERCANOS.

El apartado 7.2 de la Memoria Justificativa y Descriptiva, el plano de información i-11 “traslado aéreo red eléctrica, REE” y el plano de ordenación O-06 “redes públicas”, detallan las Líneas Eléctricas de Alta Tensión Red Eléctrica Española REE.

El Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “CERRO DEL BAILE” prevé el traslado de la actual línea eléctrica de 220KV, según recoge el PGOU 2001, al pasillo eléctrico también grafiado en el PGOU 2001 de Red de Reserva de Infraestructuras Eléctricas, para seguir el mismo trazado de la línea de alta tensión de 400KV y continuar en su tramo hasta el aparcamiento del polideportivo, poste/torre T25, y al existente T26.

El trazado de la nueva línea de 220KV se referencia en el pasillo eléctrico del PGOU 2001, en las características y limitaciones técnicas de la vigente reglamentación de REE, así como en los criterios técnicos derivados de la realidad física de los postes de alta tensión del trazado de la red de 400KV y de los existentes postes/torres T62 y T63, como detalla el plano de ordenación O-06 “redes públicas”.

REE realizará la exigible tramitación de propuesta de traslado con informe del PRCAM, y conformidad de la Comisión Gestora para sufragar íntegramente los costes de ejecución de proyecto y obra.

5.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO.

El apartado 5.2 de la Memoria Informativa recoge en “hidrología protección de los arroyos y de las aguas subterráneas”, la necesidad de proteger los arroyos, puesta de manifiesto en el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. En el mismo apartado se indica que, el Proyecto de Ejecución de Urbanización valorará replantear el colector del sistema de aguas residuales coincidente en su trazado con el Vial 8 al objeto de alejarlo lo más posible del Arroyo de la Dehesa/Quiñones. Se elaborará como estudio previo al Proyecto de Ejecución de Urbanización la modelización hidráulica e hidrológica para comparar los caudales circulantes en la red y en los arroyos en situación preoperacional y postoperacional.

La red de aguas pluviales propone una alternativa para la escorrentía de la mayor parte de los terrenos urbanizados de la cuenca del Arroyo Viñuelas con desagüe en los nuevos colectores de pluviales del Vial-12 al norte de la Glorieta G, hacia el ámbito denominado Puente Cultural ajustándose a las cotas del terreno natural. Se incorporarán “técnicas de drenaje urbano sostenible” TDUS, en las cuencas del Arroyo de la Dehesa/Quiñones y del Arroyo Viñuelas. Las aguas de lluvia, éstas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público y deberán cumplir con la normativa y legislación vigente, así como con los condicionantes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El plano de información i-04 "ríos y arroyos", identifica el Arroyo del Paredón/Vaguada de las Colmenillas, perteneciente a la cuenca del Arroyo de Viñuelas y cuya cabecera se sitúa al norte del AR.2, respeta una franja de 50m a ambos lados de la vía de drenaje de la Vaguada de las Colmenillas otorgándole un tratamiento similar al del Arroyo de la Dehesa/Quiñones, sin usos edificables.



El plano de la Confederación Hidrográfica del Tajo recoge la situación real del Arroyo del Paredón/Vaguada de las Colmenillas, con los dos brazos de cabecera que se unen en la coincidencia con el trazado de la Vía Pecuaría que discurre por el mismo espacio.

Superposición del Arroyo del Paredón/Vaguada de las Colmenillas, sobre la trama viaria del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile", queda grafiada en el plano de información i-18B"Arroyo Paredón/Vaguada Colmenillas. Zona de protección".

La zona de 50 metros señalada en el plano indicado anteriormente a ambos lados de la vía de drenaje Arroyo del Paredón/Vaguada de las Colmenillas tendrá las limitaciones de uso:

- Espacio libre, no se podrán realizar modificaciones topográficas ni usos permanentes.
- Vía Pecuaría, no se podrán realizar modificaciones topográficas
- Servidumbre infraestructuras energéticas, no se podrán realizar modificaciones topográficas.
- Infraestructura viario supramunicipal, reserva de espacio sin actuaciones en el Plan Parcial, manteniendo la topografía actual.

El suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" se condiciona a la incorporación de éstas a la autorización de vertido que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo. En las zonas verdes de uso público del Sector S2, las redes de riego que se conecten, transitoriamente a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la Normativa vigente del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador, tal y como se indica en el apartado 7.7 de la Memoria Justificativa y Descriptiva en la descripción de la red de riego.

El riego de las zonas verdes privadas en el interior de las Unidades Básicas, manzanas o parcelas se realizará de la red de agua potable no reciclada (consumo humano) del Canal de Isabel II.

Dado el uso previsto del suelo, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas, se deben seguir las medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.

Se diseñaran las redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

Todos los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos, ya sean enterados o aéreos, además de cumplir la normativa específica para este tipo de instalaciones, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo que se ha de aplicar todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

En las zonas verdes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Se llevara a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos, para ello están habilitados los “puntos verdes” municipales para recoger los residuos urbanos no convencionales, o se habilitará uno para este fin.

El proyecto de la red de saneamiento que incluirá el Proyecto de Ejecución de Urbanización cumplirá las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II y se someterá al procedimiento de su conformidad técnica al igual que los proyectos de red de distribución de agua para consumo humano y la red de riego de agua regenerada.

La Red de alcantarillado de tipología separativa, en ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector. No incorporará a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”.

El plano de esquema básico de infraestructura ei-03 “saneamiento aguas residuales” incorpora el colector de aguas residuales en paralelo al Arroyo de la Dehesa/Quiñones, dentro de los espacios libres asociados, lo más alejado posible, definiendo pozos, colectores, puntos de conexión,... y planteándose para disminuir el riesgo de contaminación de las aguas del Arroyo y no ocupar el espacio fluvial.

Los vertidos generados por el Sector S2 en confluencia con el Sector S1 del AR-2 "Cerro del Baile" serán tratados en la EDAR de Arroyo Quiñones, situada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes y gestionada por el Canal de Isabel II.

Se cumplimentará en todo caso con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Según lo previsto por la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas, únicamente condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. Toda actuación que se realice en cualquier zona de policía, definido por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el art 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico introducida por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, concluye que, la concreción de la zona de flujo preferente tiene por finalidad definir una franja de terreno entorno a los cauces en la que se verifiquen dos requisitos: proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

En dichas zonas, los Organismos de Cuenca sólo podrán autorizar actividades que no sean vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Con posterioridad, el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, modifica nuevamente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico e introduce otros criterios en materia de gestión de riesgos de inundación y, en particular, en relación con los usos permitidos. De esta forma, la citada Norma introduce la identificación de los usos y actividades vulnerables frente a avenidas que no podrán ser autorizados en las zonas de flujo preferente.

La autorización municipal en el ámbito colindante de Dehesa Vieja y concretamente en las zonas de inundación del Parque/ Arroyo Quiñones en el tramo Calle Maria Moliner desde la esquina Avenida Quiñones aguas abajo por Glorieta Mariano Barbacid hasta la Autovía A1, estará condicionada al Estudio correspondiente de impacto de los caudales generados por los Sectores S1 y S2 del AR.2 "Cerro del Baile" que pormenorizará el Proyecto de Ejecución de Urbanización.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización deberá por razones de evacuación y seguridad civil, así como por razones de mantenimiento y funcionalidad, proyectar viarios que faciliten la accesibilidad de la zona verde en el entorno del Arroyo de La Dehesa y el Arroyo de Quiñones. Se complementará con actuaciones de limpieza de los cauces y desbroce de sus márgenes que no causen una pérdida de biodiversidad.

El Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial del Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile" incluye un estudio hidrológico e hidráulico de los arroyos mediante el que se ha delimitado sobre plano tanto el dominio público hidráulico como las zonas inundadas por las avenidas extraordinarias previsibles, concretamente las correspondientes a 100 y 500 años de período de retorno.

Una vez obtenida la Aprobación Definitiva al Documento Refundido junio 2020 del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile", la definición detallada del Proyecto de Ejecución de Urbanización en su trámite de información pública con la conformidad del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, se remitirá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su validación.

5.4 PROTECCIÓN Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS.

Basándose en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Estudio Ambiental Estratégico del Sector S2 incorpora el "Estudio de la caracterización de la calidad del suelo" con la finalidad de analizar la evolución histórica del uso del territorio en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-2 del AR-2 "Cerro del Baile", para caracterizar la calidad del suelo en este ámbito.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, indica que "*entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos deberá incluirse un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos*". En las conclusiones del referido Estudio del suelo se determina que no existe contaminación de suelos en el ámbito del Sector S2.

Como medidas de protección, se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente en zonas verdes. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitando su tiempo de apilado.

El Proyecto de Ejecución de Urbanización aportará anexo de estudio del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciendo el correspondiente Plan de Gestión de Residuos.

5.5 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

Los Proyectos de Ejecución de Urbanización y de Edificación habrán de definir las medidas de integración paisajística y ajardinamiento del entorno de actuación, así como el control de las medidas de recuperación e integración paisajística del entorno de la actuación realmente ejecutadas.

Con el objetivo de minimizar el volumen de agua a utilizar en el riego de las zonas verdes, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su desarrollo supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que sea oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración de agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.

Con el fin de aumentar la diversidad de fauna, se emplearán, entre otras, especies vegetales autóctonas que ofrezcan recursos tróficos y refugio a la fauna autóctona.

5.6 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEHESA BOYAL Y DEL SOTO DE VIÑUELAS.

Creación de una banda de amortiguación de 180m de anchura entre el Soto de Viñuelas (ZEPA ES000012), la Dehesa Boyal y el viario perimetral y las edificaciones, limitando los usos asociados en esa franja al uso característico de Espacio Libre, para garantizar la protección de esos espacios con protección medioambiental.

Para la protección del medio nocturno, en esa banda de amortiguación, no se instalarán sistemas de iluminación a una distancia menor de 100m de los espacios protegidos. Se utilizarán especies vegetales autóctonas atendiendo a criterios ecológicos paisajísticos.

Para prevenir el riesgo de colisión de la avifauna con el tendido eléctrico de AT/MT, se aplicarán medidas de protección anticolidión y antielectrocución.

5.7 MEDIDAS DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Medidas para controlar y mitigar los efectos producidos por la contaminación atmosférica:

-Emisiones domésticas: Fomento de diseño de vivienda sostenible. La instalación de luminarias, lámparas o equipos de encendido por otros de tecnología de alta eficiencia energética. Fomento de la instalación de sistemas de calefacción eficientes (pellets, geotermia, etc.) en los edificios de nueva construcción. Información y ayudas a la población para fomentar el ahorro energético.

La promoción de la instalación de equipos centralizados de aire acondicionado con reguladores locales en edificios de nueva construcción.

-Emisiones por el tráfico rodado: creación de carriles bici a lo largo del Sector para favorecer la movilidad ciclista. Creación de senderos peatonales en las zonas verdes. Diseños de viarios con aceras anchas para favorecer la movilidad peatonal. Propuesta de una red de transporte público a las zonas residenciales y comerciales. Creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los edificios y viario público.

5.8 VIGILANCIA AMBIENTAL

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, dictan Medidas de Protección durante la Ejecución de las Obras de Urbanización que determinan la obligatoriedad de contar con una Dirección Ambiental de Obra de Urbanización que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el documento del Plan Parcial y en los distintos instrumentos que pudieran derivar de él se ejecutan y, por otro, se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo territorial conforme a lo planificado.

La Vigilancia Ambiental cumplirá con carácter general los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y municipales y las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 3 de junio de 2019, se ejecutan adecuadamente.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el Estudio Ambiental Estratégico o en la Declaración Ambiental Estratégica fueran insuficientes.

En particular deberán observarse estas otras medidas de Vigilancia Ambiental:

- Creación de una zona verde en el cauce del Arroyo de la Dehesa/Quiñones.
- Creación de áreas amortiguadoras entre zonas urbanizables y áreas de elevado valor ambiental
- Protección de vías pecuarias
- Control de la contaminación atmosférica y acústica
- Gestión de los residuos sólidos generados
- Promoción para la implantación de energías renovables y criterios de eficiencia energética
- Medidas previstas para la reducción de la contaminación electromagnética
- Medidas previstas para la reducción del riesgo de electrocución de aves por impacto.
- Programas de control y vigilancia de la calidad del aire.
- Planes de recogida de residuos.

6. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS

El cuadro siguiente pormenoriza las Unidades Básicas lucrativas de uso vivienda colectiva y uso económico-terciario, indicando en cada una de ellas la superficie de suelo (m²s), y desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m²cVL), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS														
UNIDAD BASICA	Sup. SUELO m ² s	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA								TER CIA RIO	TOTAL			ZONA DE ORDE NACION
		AGRUPADA HORIZONTAL TIPOLOGIA UNIFAMILIAR				AGRUPADA VERTICAL TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR					EDIFIC m ² c	EDIFIC m ² c	Nº VIV.	
		VL		VL		VPPL		VPPB						
		EDIFIC m ² c	Nº VIV.	EDIFIC m ² c	Nº VIV.	EDIFIC m ² c	Nº VIV.	EDIFIC m ² c	Nº VIV.		Aprov. m ² c VL	Aprov. m ² c VL	Nº VIV.	
Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	ud.	Aprov. m ² c VL	Aprov. m ² c VL	ud.		
A20	6.315	3.180	22								3.180	22	A1	
		3.180									3.180			
A21	5.380	2.600	18								2.600	18	A1	
		2.600									2.600			
A22	7.843	3.903	27								3.903	27	A1	
		3.903									3.903			
A23	18.771	1.445	10	11.385	99					2.200	15.030	109	A2	
		1.445		11.385						1.650	14.480			
A24	20.095	1.445	10	12.190	106					1.100	14.735	116	A2	
		1.445		12.190						825	14.460			
A25	21.160	1.590	11	12.880	112					1.500	15.970	123	A1	
		1.590		12.880						1.125	15.595			
A26	12.305					16.545	144			2.000	18.545	144	A2	
						6.736				1.500	8.236			
A27	17.285					23.898	208			1.100	24.998	208	A2	
						9.728				825	10.553			
A28	17.247			7.360	64	9.421	82			1.350	18.131	146	A1	
				7.360		3.835				1.013	12.208			
A29	17.106					5.744	50	18.768	235	1.500	26.012	285	A1	
						2.338		3.667		1.125	7.130			
E20	15.740									2.200	2.200		E1 / E2	
										1.650	1.650			
E21	7.433									1.757	1.757		E2	
										1.317	1.317			
TOTAL	166.680	14.163	98	43.815	381	55.608	484	18.768	235	14.707	147.061	1.198		
		14.163		43.815		22.637		3.667		11.030	95.312			

7. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS

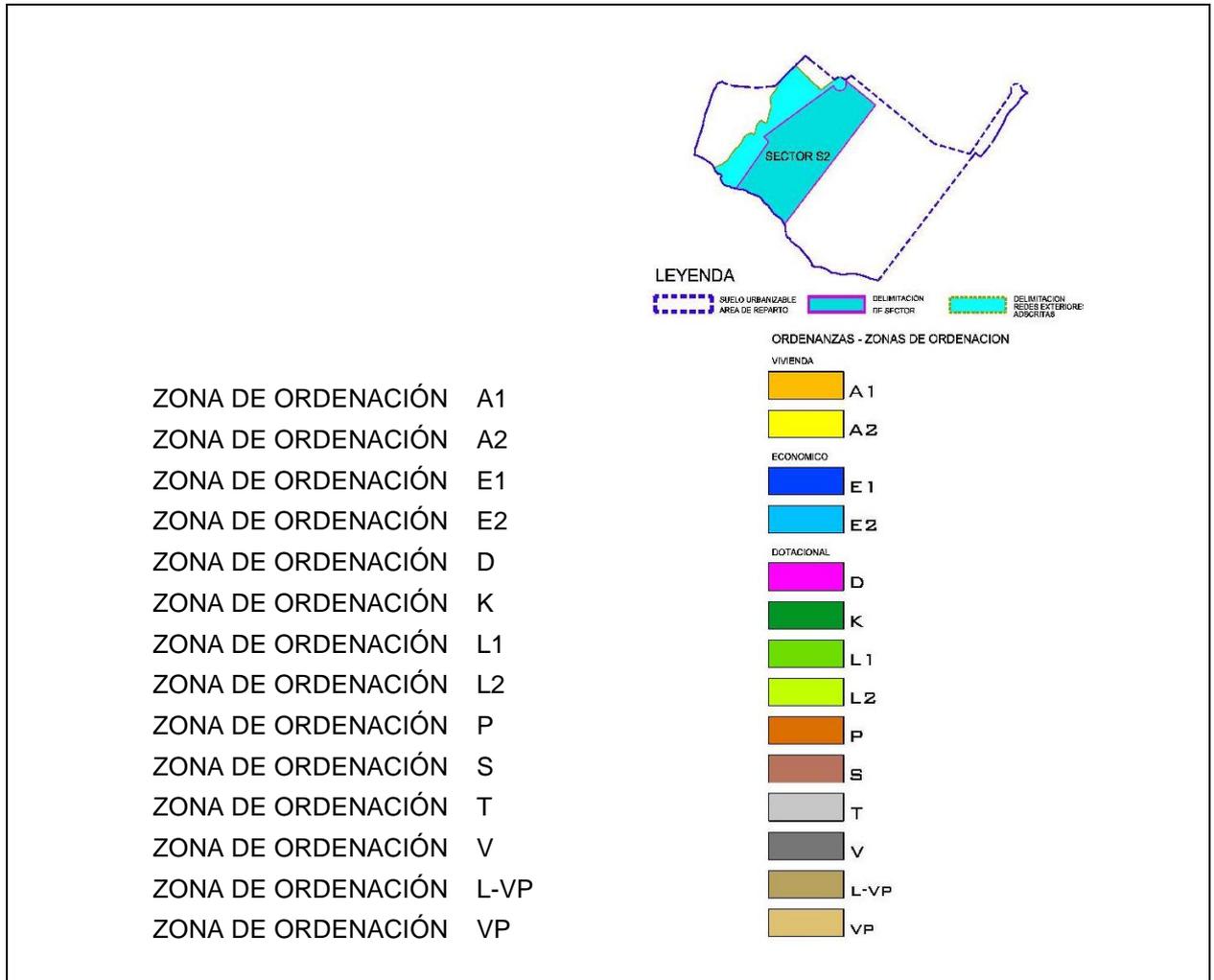
El plano de ordenación O-02 “denominación: viario y unidades básicas” identifica cada parcela o Unidad Básica. El cuadro siguiente las pormenoriza indicando en cada una de ellas la superficie de suelo (m²s), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 1/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m ² s	Aprovechamiento m ² c VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa m ² c	Sup. CONST. no lucrativa m ² c	EDIFI CABILIDAD m ² c/m ² s	ZONA ORDE NACION
A20	6.315	3.180	22	3.180			A1
A21	5.380	2.600	18	2.600			A1
A22	7.843	3.903	27	3.903			A1
A23	18.771	14.480	109	15.030			A2
A24	20.095	14.460	116	14.735			A2
A25	21.160	15.595	123	15.970			A1
A26	12.305	8.236	144	18.545			A2
A27	17.285	10.553	208	24.998			A2
A28	17.247	12.208	146	18.131			A1
A29	17.106	7.130	285	26.012			A1
E20	15.740	1.650		2.200			E1 / E2
E21	7.433	1.317		1.757			E2
D02	14.518				13.000		D
L20	19.682						L1
L21	15.911						L1
L22	10.641					0,015	L2
L23	1.212						L1
R20	5.570					0,015	L2
R21	1.540						L1
R22	1.765						L1
R23	1.933						L1
k20	80						K
k21	533						K
k22	527						K
q20	1.153						T
q21	65						T
q22	1.256						T
q23	226						T
q24	226						T
q25	628						T

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS (hoja 2/2)							
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO m ² s	Aprovechamiento m ² c VL	nº VIV. ud.	Sup. CONST. lucrativa m ² c	Sup. CONST. no lucrativa m ² c	EDIFICABILIDAD m ² c/m ² s	ZONA ORDENACION
q26	103						T
q27	1.191						T
j20	440						T
j21	424						T
j22	23						T
j23	25						T
j24	984						T
j25	1.010						T
j26	544						T
j27	1.352						T
j28	2.331						L2
j29	491						T
j30	1.288						T
S20	649						S
S21	7.827						S
S22	1.116						S
S23	66						S
W20	31.834						T
T20	10.613						T
T21	1.111						T
T22	3.462						T
T23	13.802						T
T24	6.856						T
V20	8.374						V
V21	15.354						V
V22	639						V
V23	8.211						V
V24	1.996						V
V25	4.528						V
M20	19.036						
VP20	29.470						
TOTALES	419.296	95.312	1.198	147.061	13.000		

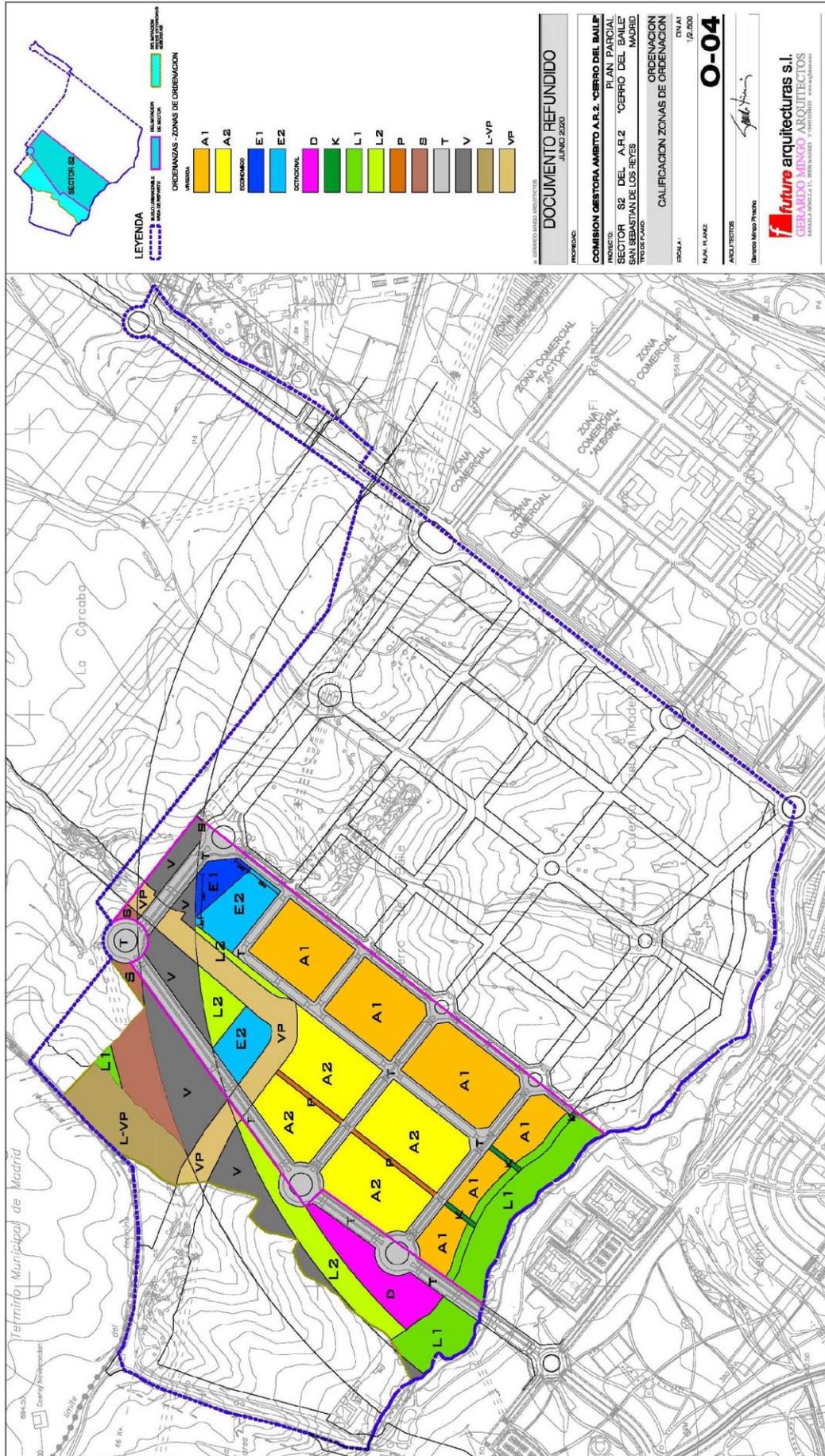
8. FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

El Documento Refundido junio 2020, en el plano de ordenación O-04 “calificación de zonas de ordenación”, detalla las diferentes Fichas justificativas de cada Zona de Ordenación en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”:



Junio de 2020

Gerardo Mingo Pinacho



SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			A1
USO GLOBAL (4)	CARACTERISTICO ALTERNATIVO ASOCIADO		VIVIENDA PROTEGIDA Y LIBRE ECONÓMICO TERCIARIO ECONÓMICO TERCIARIO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA (3') (3'') (8)			COLECTIVA AISLADA Y NO AISLADA. COLECTIVA EN AGRUPACION HORIZONTAL / TIPOLOGIA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA EN AGRUPACION VERTICAL/ TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE PARCELA (6)	MINIMA	m ² s	1.000
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE (1)	MÁXIMA	m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN (3'') (7)	EDIFICACION PLANTAS	m nº	20,00 BAJA + 4
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	50
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN (2) (3') (3'')	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
SALIENTES (5)	TERRAZA ABIERTA	m	3
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/vivienda nº/100m ² c uso económico/terciario	2 2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) El plano de ordenación O-02 "Unidades Básicas" y el art 6 de estas Normas Urbanísticas "Cuadro de las Unidades Básicas Lucrativas" especifican el uso vivienda en régimen de división horizontal: vivienda libre VL colectiva agrupada en vertical / tipología multifamiliar y colectiva agrupada en horizontal/tipología unifamiliar; vivienda colectiva protegida VPPL $\leq 150m^2$; vivienda colectiva protegida VPPB $< 110m^2$; y de uso económico/terciario; e indicando así mismo en cada una de ellas, desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m²cVL), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.
- (2) El centro de transformación enterrado respetará el retranqueo mínimo bajo rasante de 1,00 m.
En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.
En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.
- (3') TIPOLOGÍA COLECTIVA AGRUPADA EN VERTICAL/ TIPOLOGÍA MULTIFAMILIAR
Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m).
Retranqueo con parcela uso económico/ terciario: 0 m
Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m).
Retranqueo entre paramentos ciegos: H/2 (mínimo 3 m).
Retranqueo en planta bajo rasante: 1,00 m (un metro desde la alineación oficial exterior).
- (3'') TIPOLOGÍA COLECTIVA AGRUPADA EN HORIZONTAL / TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR
Retranqueo a linderos de parcela paramentos con huecos: 4 m.
Retranqueo a linderos de parcela paramentos ciegos: 4 m. o adosado
Tipología: agrupada, pareada, adosada en hilera
Altura reguladora de la edificación: metros 12,00 m
nº plantas 3 plantas,
- (4) Se permite la simultaneidad de usos en edificios exclusivos del uso económico/terciario y del uso dotacional/equipamiento con las siguientes limitaciones y condiciones:
Tipología edificatoria aislada o no aislada
Superficie mínima parcela 250 m²s
Superficie Edificable según Cuadro de Unidades Básicas Lucrativas
Plazas de aparcamiento 2 ud. / 100m²c
Altura reguladora de la edificación: metros 7,00 m
nº plantas 1 planta

Continúa al dorso OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES (continuación)

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

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

Restricciones de posición

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

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

En esta situación se permite el adosamiento a lindero lateral de paramento ciego, previo acuerdo entre propietarios de las parcelas colindantes podrá adosarse con descripción expresa de la forma de adosamiento inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que ello implique necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

(5) TERRAZA ABIERTA

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

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

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

(7) CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

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

El art. 3.12.2 “plantas sobre rasante” de las “Normas de Edificación” en su epígrafe “construcciones permitidas por encima de la altura reguladora de la edificación” dicta las limitaciones, características y condiciones para este tipo de construcciones.

Los áticos y torreones, permitidos por encima de la altura reguladora de edificación permitido en el anteriormente referido art. 3.12.2, podrán situarse con una altura de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra vigente normativa sectorial de aplicación lo justifique.

(8) VIVIENDA COLECTIVA AGRUPADA EN HORIZONTAL / TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR. El PGOU 2001 especifica en su art. 7.9.2.1 el uso global de vivienda colectiva “*como aquellas viviendas con acceso y servicios comunes, agrupadas horizontal o verticalmente, en general en una parcela de propiedad colectiva, en régimen de división horizontal*”.

Esta tipología de vivienda mantiene la clasificación de usos de vivienda libre VL determinados en las NNUU-PGOU 2001 y **no admite las parcelas independientes de viviendas unifamiliares** al incorporarse el concepto formal de viviendas unifamiliares en el de **colectivas agrupadas horizontalmente** tal y como serán identificadas pormenorizadamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Regula conforme el plano de ordenación O-02 las Unidades Básicas sin exclusión tipológica pues la denominación urbanística de “unifamiliar” o “colectiva”, podría producir conflictos terminológicos derivados de la denominación mercantil, sin embargo en el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile”, la tipología formalmente unifamiliar comparte la propiedad de determinados servicios o terrenos o la totalidad del solar y –conforme el PGOU 2001- quedarían conceptualizadas como “colectivas agrupadas horizontalmente en régimen de división horizontal”; por tanto, estas parcelas pueden acoger desde las tipologías unifamiliares en parcela individual hasta los pequeños bloques de 3 plantas en pura tipología colectiva, pasando por todos los tipos mixtos de agrupadas (pareada, adosada en hilera, agrupada), compartiendo o no espacios de jardines, juegos, piscinas, deportes o servicios aun cuando se mantenga el uso privativo individual de parte de la parcela de propiedad colectiva en régimen de división horizontal, pudiendo una misma parcela integrar las diversas tipologías referidas.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			A2
USO GLOBAL (4)	CARACTERISTICO ALTERNATIVO ASOCIADO		VIVIENDA PROTEGIDA Y LIBRE ECONÓMICO TERCIARIO ECONÓMICO TERCIARIO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA (3') (3'') (8)			COLECTIVA AISLADA Y NO AISLADA. COLECTIVA EN AGRUPACION HORIZONTAL / TIPOLOGIA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA EN AGRUPACION VERTICAL/ TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR
SUPERFICIE PARCELA (6)	MINIMA	m ²	1.000
EDIFICABILIDAD		m ² /m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE (1)	MÁXIMA	m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN (3'') (7)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	20,00 BAJA + 4
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	50
RESTRICCION DE POSICIÓN (2) (3') (3'') (9)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA) 5 (FRENTE de CALLE PLANTA 1 Y PLANTA 2 EN CALLE PEATONAL) 2 (FRENTE de CALLE PLANTA BAJA EN CALLE PEATONAL)
SALIENTES (5)	TERRAZA ABIERTA	m	3
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/vivienda	2
		nº/100m ² c uso económico/terciario	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) El plano de ordenación O-02 "Unidades Básicas" y el art 6 de estas Normas Urbanísticas "Cuadro de las Unidades Básicas Lucrativas" especifican el uso vivienda en régimen de división horizontal: vivienda libre VL colectiva agrupada en vertical / tipología multifamiliar y colectiva agrupada en horizontal/tipología unifamiliar; vivienda colectiva protegida VPPL ≤150m²; vivienda colectiva protegida VPPB <110m²; y de uso económico/terciario; e indicando así mismo en cada una de ellas, desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m²cVL), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

(2) El centro de transformación enterrado respetará el retranqueo mínimo bajo rasante de 1,00 m.
En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.
En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

(3') TIPOLOGÍA COLECTIVA AGRUPADA VERTICALMENTE / TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR

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

(3'')TIPOLOGÍA COLECTIVA AGRUPADA EN HORIZONTAL / TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR

Retranqueo a linderos de parcela paramentos con huecos: 4 m.
Retranqueo a linderos de parcela paramentos ciegos: 4 m. o adosado
Tipología: agrupada, pareada, adosada en hilera
Altura reguladora de la edificación: metros 12,00 m
nº plantas 3 plantas,

Continúa al dorso OTRAS CONDICIONES PARTICULARES continuación)

(continuación) OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

Tipología edificatoria	aislada o no aislada	
Superficie mínima parcela	250 m ² s	
Superficie Edificable	según Cuadro de Unidades Básicas Lucrativas	
Plazas de aparcamiento	2 ud. / 100m ² c	
Altura reguladora de la edificación:	metros	7,00 m
	nº plantas	1 planta

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

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

Restricciones de posición

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

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

En esta situación se permite el adosamiento a lindero lateral de paramento ciego, previo acuerdo entre propietarios de las parcelas colindantes podrá adosarse con descripción expresa de la forma de adosamiento inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que ello implique necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

- (5) TERRAZA ABIERTA

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

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

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

- (7) CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

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

El art. 3.12.2 “plantas sobre rasante” de las “Normas de Edificación” en su epígrafe “construcciones permitidas por encima de la altura reguladora de la edificación” dicta las limitaciones, características y condiciones para este tipo de construcciones.

Los áticos y torreones, permitidos por encima de la altura reguladora de edificación permitido en el anteriormente referido art. 3.12.2, podrán situarse con una altura de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra vigente normativa sectorial de aplicación lo justifique.

Continúa en la siguiente página OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(continuación) OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (8) VIVIENDA COLECTIVA AGRUPADA EN HORIZONTAL / TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR. El PGOU 2001 especifica en su art. 7.9.2.1 el uso global de vivienda colectiva *“como aquellas viviendas con acceso y servicios comunes, agrupadas horizontal o verticalmente, en general en una parcela de propiedad colectiva, en régimen de división horizontal”*.

Esta tipología de vivienda mantiene la clasificación de usos de vivienda libre VL determinados en las NNUU-PGOU 2001 y **no admite las parcelas independientes de viviendas unifamiliares** al incorporarse el concepto formal de viviendas unifamiliares en el de **colectivas agrupadas horizontalmente** tal y como serán identificadas pormenorizadamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Regula conforme el plano de ordenación O-02 las Unidades Básicas sin exclusión tipológica pues la denominación urbanística de “unifamiliar” o “colectiva”, podría producir conflictos terminológicos derivados de la denominación mercantil, sin embargo en el presente Plan Parcial del Sector S2 del AR2 “Cerro del Baile”, la tipología formalmente unifamiliar comparte la propiedad de determinados servicios o terrenos o la totalidad del solar y –conforme el PGOU 2001- quedarían conceptualizadas como “colectivas agrupadas horizontalmente en régimen de división horizontal”; por tanto, estas parcelas pueden acoger desde las tipologías unifamiliares en parcela individual hasta los pequeños bloques de 3 plantas en pura tipología colectiva, pasando por todos los tipos mixtos de agrupadas (pareada, adosada en hilera, agrupada), compartiendo o no espacios de jardines, juegos, piscinas, deportes o servicios aun cuando se mantenga el uso privativo individual de parte de la parcela de propiedad colectiva en régimen de división horizontal, pudiendo una misma parcela integrar las diversas tipologías referidas.

- (9) Condiciones específicas en calle peatonal:

Se proyecta una calle peatonal-comercial de 8 m de ancho que, se desarrolla cruzando perpendicularmente las calles VIAL-8 y VIAL-9.

La situación preferente del uso económico/terciario o del uso dotacional/equipamiento en las plantas bajas de los frentes de esta calle tendrá la siguiente normativa específica de sus retranqueos:

Uso económico/terciario o uso dotacional/equipamiento:

Retranqueo plano vertical de fachada en planta baja 2 m.

Uso vivienda colectiva:

Retranqueo plano vertical de fachada en planta baja, planta 1 y planta 2 5 m.

Las áreas comerciales de terrazas y veladores podrán extenderse ocupando un máximo de 1,50 m del ancho correspondiente a la calle peatonal, de tal manera que esta calle peatonal-comercial tenga una anchura mínima de espacio libre de 5 m.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION D			
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	DOTACIONAL	EDUCATIVO
	ALTERNATIVO		ASISTENCIAL CULTURAL RECREATIVO RELIGIOSO SANITARIO SERVICIO PÚBLICO DEPORTIVO
	ASOCIADO	DOTACIONAL	GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		AISLADA O NO AISLADA	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	17,00 BAJA + 2
Ocupacion S/R	SUP. MAX.	%	80
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c	1

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

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

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

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		E1	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ECONOMICO	TERCIARIO
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL	ASISTENCIAL RECREATIVO RELIGIOSO SERVICIO PÚBLICO DEPORTIVO SOCIAL
	ASOCIADO	DOTACIONAL	GARAJE
(2)	USO PROHIBIDO ALTERNATIVO	EQUIPAMIENTO	SANITARIO DOCENTE CULTURAL
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		AISLADA O NO AISLADA	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	1.000
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	15,00 BAJA + 1
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	80
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

- (2) La isófona Ld=55 dB del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid Barajas limita la implantación de usos sensibles a la contaminación acústica prohibiéndose como uso alternativo el dotacional equipamiento sanitario, docente o cultural. Esta limitación afecta únicamente a la zona indicada con esta ordenanza.

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

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

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

Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/19991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		E2	
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ECONOMICO	TERCIARIO
	ALTERNATIVO	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO
	ASOCIADO	DOTACIONAL	GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		AISLADA O NO AISLADA	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	1.000
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	15,00 BAJA + 1
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	80
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

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

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

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

Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			K
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO CONDICIONADO		SENDA PEATONAL INFRAESTRUCTURAS
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO			tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias incluidas en el viario público

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

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

Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de reducidas dimensiones de kioscos de periódicos, ONCE, flores, golosinas, helados, elementos anunciadores y demás similares. Previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 15 m² útiles, y de una planta de altura.

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

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

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		L1
USO PORMENORIZADO (1) (2) (3) (4) (5) (6)	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		NO PERMITIDA
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s 0,0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	% 0,0
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias incluidas en el viario público

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Actuaciones orientadas a mejorar la biodiversidad y conservación de estas áreas de espacios libres.

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

- (1) Esta Ordenanza de Espacios Libres L1 del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile especifica la afección a la zona de transición para la protección de la Dehesa Boyal y el Soto de Viñuelas (ZEPA ES000012), creando una banda de amortiguación de 180m, limitando los usos asociados en esa franja al uso característico de Espacio Libre, y garantizando la protección de esos espacios con protección medioambiental.
Para la protección del medio nocturno, en esa banda de amortiguación, no se instalarán sistemas de iluminación a una distancia menor de 100m de los espacios protegidos.
- (2) Esta Ordenanza de Espacios Libres L1 del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 "Cerro del Baile especifica la afección a la zona verde de protección del cauce del Arroyo de la Dehesa/Quiñones creando una banda de amortiguación cuya función es la de corredor ecológico. El Arroyo del Paredón/Vaguada de las Colmenillas, respeta una franja de 50m a ambos lados de la vía de drenaje de la Vaguada de las Colmenillas otorgándose idénticas limitaciones que la del Arroyo de la Dehesa/Quiñones
- (3) La afección urbanística sobre la infraestructura adscrita a favor del Canal de Isabel II por los terrenos obtenidos por expropiación para la ejecución del colector "B1 Arroyo de Quiñones - diámetro 1000 PVC- Expediente 465 Proyecto de Construcción del Colector Valdeconejeros, parcelas afectadas 316, 317, 318, 319, 327, 328, 329, 330, 350, 351, 352, 353, 354, 355 y 359", tendrá en cuenta que, las limitaciones del suelo en los que discurre su trazado, merecen la calificación urbanística de Redes de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Expresamente se limitan las actuaciones sobre los terrenos que ocupa, con la imposibilidad de efectuar plantaciones de especies arbóreas o arbustivas, así como de instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre la misma. Cualquier intervención o afección sobre la infraestructura de saneamiento deberá ser objeto de autorización previa por Canal de Isabel II, SA".
- (4) En la franja de espacios libres se prevén actuaciones que no modifican la topografía natural de esta zona, como pueden ser la ejecución de sendas peatonales y plantaciones arbustivas. Se utilizarán especies forestales autóctonas típicas del entorno atendiendo a criterios ecológicos paisajísticos.
- (5) La ejecución de redes de servicio en la franja de espacios libres se plantea como instalaciones enterradas que no modifican la topografía natural del terreno en la margen y que, por tanto, no afectan al flujo hidráulico del arroyo. En consecuencia, los usos previstos en esta franja no son actividades vulnerables frente a las avenidas y, tampoco, suponen una reducción de la capacidad de desagüe.
- (6) Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/19991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			L2
USO PORMENORIZADO (1) (2) (3) (4) (5)	CARACTERISTICO		ESPACIO LIBRE
	ASOCIADO		DEPORTIVO
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			TEMPORAL
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0,015
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	1
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	1,5
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c	tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias incluidas en el viario público

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacios con carácter forestal o de parque urbano.

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

- (1) Está autorizada la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes. Además las construcciones de carácter didáctico, invernaderos, de mantenimiento o guarda.
Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de algún elemento de terraza de velador u otras construcciones de reducidas dimensiones con carpas entoldadas y cubriciones móviles, temporales que, alberguen eventos así como kioscos mínimos para flores, helados y productos artesanales.
Estas autorizaciones, requieren el previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 25 m² útiles, y una planta de altura.
Cualquier actuación tendrá carácter temporal y no supondrá derecho alguno salvo el expresamente indicado en la concesión administrativa correspondiente
- (2) El uso deportivo podrá ser determinado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes atendiendo a razones de utilidad pública e interés social
- (3) Se utilizaran especies vegetales autóctonas típicas del entorno atendiendo a criterios ecológicos paisajísticos.
La plantación de árboles en la zona de protección de la autovía de competencia autonómica está sujeta a autorización previa por la Comunidad de Madrid.
- (4) La ejecución de redes de servicio en la franja de espacios libres se plantea como instalaciones enterradas que no modifican la topografía natural del terreno.
- (5) Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/19991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			P
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO CONDICIONADO		CALLE PEATONAL COMERCIAL INFRAESTRUCTURAS
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Calle Peatonal con carácter Comercial, con compatibilidad rodada para acceso por los servicios de mantenimiento, infraestructura, emergencia, así como la carga y descarga regulada por ordenanza municipal.
Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, saneamiento, gas, centros de transformación.

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

Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de reducidas dimensiones de kioscos de periódicos, ONCE, flores, golosinas, helados, elementos anunciadores y demás similares. Previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 15 m² útiles, y de una planta de altura.

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

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

Reguladas las alineaciones de las parcelas limitando con esta calle peatonal en ordenanza A2, permitiendo el uso económico/terciario y el uso dotacional/equipamiento en planta baja en esta alineación con condiciones particulares.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			S
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO		ESPACIO LIBRE RESERVA DE INFRAESTRUCTURA ENERGETICA
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

El plano de ordenación O-04 "calificación-zonas de ordenación" y esta ficha de las Normas Urbanísticas califican el suelo de Reserva de Infraestructura Energética concretando que estos espacios libres no tienen la calificación de zona verde estancial ni computan a estos efectos.

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

Se autoriza la construcción de Subestación Eléctrica de superficie de suelo aproximado 4.200 m² que podrá tener los ajustes definitivos que requiera la Compañía Suministradora, respetando en todo caso la zona de protección exigida por REE.

Se implantarán en los tendidos eléctricos aéreos medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en aplicación del Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

En la franja de protección de la Vaguada de las Colmenillas están autorizadas actuaciones que no modifican la topografía natural de la zona.

La plantación de árboles en la zona de protección de la autovía de competencia autonómica está sujeta a autorización previa por la Comunidad de Madrid.

Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/19991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			T
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO		VIARIO
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m N°	0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

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

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

La plantación de árboles en la zona de protección de la autovía de competencia autonómica está sujeta a autorización previa por la Comunidad de Madrid.

Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			V
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO		ESPACIO LIBRE RESERVA DE VIARIO
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MAXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Reserva de suelo para Infraestructura Viaria Supramunicipal.

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

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

Esta reserva de suelo para Infraestructura Viaria Supramunicipal identificada como Zona de Ordenación V en el plano de ordenación O-04 "calificación zonas de ordenación" que incorpora las diferentes Fichas justificativas de aplicación en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile", concreta la afección al "Anteproyecto de Construcción y Explotación de la nueva carretera M-61 para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1"

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Carreteras según Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019 de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructura de la Comunidad de Madrid.

Los proyectos específicos que desarrollen las conexiones que afecten a las carreteras de titularidad autonómica serán remitidos a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para su informe, estando redactados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 de la Comunidad de Madrid BOCM 22 marzo 2012 y que el régimen jurídico aplicable en la materia es el definido por la legislación estatal Ley 37/2003 del ruido.

Cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá contar con el permiso de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

En la franja de protección de la Vaguada de las Colmenillas están autorizadas actuaciones que no modifican la topografía natural de la zona.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION		L-VP
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO ALTERNATIVO	ESPACIO LIBRE RESERVA VIA PECUARIA PARA LA MODIFICACION DE TRAZADO DEL CORDEL DE LA DEHESA AL ARROYO DE VIÑUELAS.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s 0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº 0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	% 0
RESTRICCION DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m 0
PLAZAS DE APARCAMIENTO		

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

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

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

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

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			VP
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO		SUELO NO URBANIZABLE ESPACIO LIBRE PROTEGIDO VIA PECUARIA
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCIÓN DE POSICIÓN	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

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

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

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

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

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

En la implantación de infraestructuras lineales, el PRCAM deberá ser consultado en cualquier actuación que se plantee en el ámbito de su gestión.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias.

El acondicionamiento del "Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas" seguirá los siguientes criterios:

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

Continua al dorso OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES (continuación)

En la franja de protección de la Vaguada de las Colmenillas están autorizadas actuaciones que no modifican la topografía natural de la zona.

La plantación de árboles en la zona de servidumbre de la autovía de competencia autonómica está sujeta a autorización previa por la Comunidad de Madrid.

Se cumplirá el art 31.3 de la ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid