

**[ Documentación de Infraestructuras y  
Urbanización del U.Z.P. 1.06 “El Gato”  
Villaverde, Madrid ]**

**Manzana nº 21**

## [ índice general ]

<b>A.</b>	<b>MEMORIA DESCRIPTIVA DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS.....</b>	<b>22</b>
<b>C.</b>	<b>GEOTECNIA DEL ENTORNO .....</b>	<b>55</b>
<b>D.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>60</b>

## **A. MEMORIA DESCRIPTIVA DE URBANIZACIÓN**

## [ índice Memoria descriptiva de urbanización]

<b>1.</b>	<b>SITUACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PROYECTADAS.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.</b>	<b>Red viaria. Pavimentación.....</b>	<b>5</b>
2.1.1.	Secciones tipo.....	6
2.1.2.	Dimensionamiento estructural del firme .....	8
<b>2.2.</b>	<b>Saneamiento .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3.</b>	<b>Distribución de agua.....</b>	<b>10</b>
<b>2.4.</b>	<b>Distribución de gas .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5.</b>	<b>Energía eléctrica.....</b>	<b>11</b>
<b>2.6.</b>	<b>Infraestructura común de telecomunicaciones .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.</b>	<b>Jardinería, riego y mobiliario urbano .....</b>	<b>12</b>
2.7.1.	Jardinería .....	12
2.7.2.	Tratamientos propuestos .....	14
2.7.2.1.	<i>Medianas, isletas y rotondas .....</i>	<i>14</i>
2.7.2.2.	<i>Árboles de alineación .....</i>	<i>15</i>
2.7.2.3.	<i>Jardíneras.....</i>	<i>16</i>
2.7.2.4.	<i>Zona verde central.....</i>	<i>17</i>
2.7.3.	Pavimentación.....	18
2.7.4.	Red de riego.....	19
2.7.5.	Mobiliario urbano.....	20
	PLANO: IMAGEN FINAL. PLANTA GENERAL.....	21

## **1. SITUACIÓN**

El polígono está situado en el distrito de Villaverde en el Término Municipal de Madrid.

Los límites del sector, según se señalan en la ficha de Condiciones de Desarrollo del Área de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid, son las siguientes:

- Norte: Terrenos calificados como Uso Infraestructural Ferroviario, cercanos a la Estación de Villaverde Alto, y salida a calle Domingo Párraga.
- Sur: Límite de Término Municipal de Madrid y Getafe.
- Este: Calle Valle de Tobalina y terrenos calificados como Industrial, incluidos en el ámbito A.P.I. 17.07, Avenida Real de Pinto y Estación de Servicio.
- Oeste: Borde de camino en terrenos calificados en el Plan General como Uso Infraestructural Ferroviario.

A efecto de enlace con el exterior del sistema viario proyectado, este se resuelve de la siguiente forma:

- Por el Norte mediante la estructura sobre el ferrocarril proyectada se conecta con la Calle Domingo Párraga en la cual se ha proyectado también una glorieta.
- Por el Este con la Calle Valle de Tobalina.
- Por el Sur con la Avenida Real de Pinto.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PROYECTADAS**

A continuación describiremos brevemente las unidades de obra que componen hoy la urbanización, tal y como se describían en el Proyecto de ejecución con el fin de mejorar la interpretación de los planos que se incluyen en esta documentación.

### **2.1. RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN**

En el proyecto de pavimentación se ha puesto especial cuidado en la búsqueda de soluciones que compatibilicen:

- a) La funcionalidad del sistema viario de acuerdo a la jerarquización que introduce el estudio de tráfico, considerando tanto el tráfico de vehículos como el de peatones, el transporte público y las necesidades de estacionamiento.
- b) La obtención de un espacio urbano de calidad estética y medioambiental que se adapte tanto a las características de la propia actuación como al entorno inmediato.
- c) La elección de materiales de durabilidad y facilidad de reposición, homologados por el Ayuntamiento de Madrid, para garantizar un mantenimiento adecuado.

### 2.1.1. Secciones tipo

Se han proyectado 8 secciones tipo.

#### ➤ Sección A-A

Esta sección tiene un ancho total de 20 metros, es una sección simétrica con la siguiente distribución:

- Acera: ..... 3,40 m.
- Aparcamiento: ..... 2,5 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Mediana: ..... 1,20 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Aparcamiento: ..... 2,5 m.
- Acera: ..... 3,4 m.

#### ➤ Sección B-B

Es una sección simétrica con un ancho total entre alineaciones de 20 metros y la siguiente distribución:

- Acera: ..... 4 m.
- Aparcamiento: ..... 2,5 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Aparcamiento: ..... 2,5 m.
- Acera: ..... 4 m.

#### ➤ Sección C-C

Sección simétrica con un ancho total de 19 metros y la siguiente distribución:

- Acera-acceso-aparcamiento: ..... 6 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Acera-acceso-aparcamiento: ..... 6 m.

➤ Sección D-D

Sección simétrica con un ancho total de 20 metros y la siguiente distribución:

- Acera-acceso-aparcamiento: ..... 6,5 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Calzada: ..... 3,5 m.
- Acera-acceso-aparcamiento: ..... 6,5 m.

➤ Sección E-E

Con un ancho total de 20 metros y la siguiente distribución:

- Acera: ..... 4,5 m.
- Terrizo: ..... 2,5 m.
- Acera: ..... 0,5 m.
- Calzada: ..... 5,0 m.
- Aparcamiento: ..... 5,0 m.
- Acera: ..... 2,5 m.

➤ Sección F-F

Sección con un ancho total de 19 metros y la siguiente distribución:

- Acera: ..... 4,0 m.
- Terrizo: ..... 2,5 m.
- Acera: ..... 0,5 m.
- Calzada: ..... 5,0 m.
- Aparcamiento: ..... 4,5 m.
- Acera: ..... 2,5 m.

➤ Sección G-G

Correspondiente a la calle existente Valle de Tobalina. La sección proyectada es la siguiente:

- Acera: ..... variable de 3,70 m. a 3,95 m.
- Calzada: ..... 7 m. (dos carriles).
- Mediana: ..... 2 m.
- Calzada existente (a mantener): ..... 7 m.
- Aparcamiento existente (a mantener): ..... 3 m.
- Acera existente (a mantener): ..... 3 m.

➤ Sección H-H

Correspondiente al paso superior sobre el ferrocarril.

En esta sección hay que distinguir 2 zonas:

- Estructura existente a mantener con un ancho total de 7,40 m.
- Estructura proyectada con una calzada de 6,90 m. y una acera de 5 m.

2.1.2. Dimensionamiento estructural del firme

La sección estructural del paquete de firme proyectada es la siguiente:

➤ Calzadas

Para las calzadas se ha proyectado un firme con la siguiente sección estructural.

- Sub-base ..... 15 cm. de arena de miga
- Base ..... 30 cm. de hormigón hidráulico HM 12,5
- Capa intermedia ..... 6 cm. de aglomerado asfáltico G-20
- Capa de rodadura ..... 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12

➤ Aparcamientos y aceras-acceso adoquinadas

Se ha proyectado la siguiente sección:

- Sub-base ..... 15 cm. de arena de miga
- Base ..... 25 cm. de hormigón hidráulico HM 12,5
- Capa de nivelación ..... 4 cm. de arena

El acabado es en adoquín prefabricado de hormigón tipo casco viejo de 8 cm. de espesor.

➤ Aceras con baldosa hidráulica

- Sub-base ..... 15 cm. de arena de miga
- Base ..... 15 cm. de hormigón hidráulico HM 12,5

El acabado es en loseta hidráulica tipo Ayuntamiento de Madrid de 5 cm. de espesor incluyendo mortero.

Todos los hormigones empleados en la obra serán sulforesistentes.

## 2.2. SANEAMIENTO

### ➤ Conducciones y trazado de la red de saneamiento

Las tuberías de saneamiento serán de hormigón vibropresado sulforresistente.

El diámetro mínimo considerado ha sido  $\phi$  400 mm., siguiendo las recomendaciones de los técnicos del Ayuntamiento de Madrid, y el diámetro máximo en tubulares proyectados ha sido  $\phi$  600 mm.

En todos los casos se ha considerado junta elástica, y las series empleadas han sido la C, D para  $\phi$  400 mm. y  $\phi$  500 mm. y la serie C y clase 135 para las tuberías de diámetro  $\phi$  600 mm. A partir del tamaño  $\phi$  600 mm se dispone galería visitable tipo I.

Se ha recurrido al empleo de dos tuberías paralelas  $\phi$  800 mm, en lugar de galería visitable tipo I, entre los pozos 1.17 y 1.18 (éste último es el de conexión con el saneamiento existente en la calle Montejo) para evitar interferencias con el trazado del gasoducto existente a lo largo de la calle Valle de Tobalina.

En el trazado de la red se ha intentado acompañar en lo posible las pendientes longitudinales del sistema viario con el fin de evitar grandes movimientos de tierra cuando ha sido posible. La pendiente longitudinal mínima proyectada ha sido del 1% y la máxima del 2,2%.

### ➤ Obras complementarias

Se incluyen en este concepto, la construcción de pozos de registro y la instalación de tapas. El criterio seguido para la disposición de los pozos de registro ha sido el de no alcanzar una separación mayor de 50 m. a fin de facilitar la limpieza de la red. También se han diseñado pozos en todos los cambios de dirección y en los encuentros de dos o más ramales. En el caso de pozos de registro accesibles a galería visitable, éstos se han distanciado entre sí más de 150 m.

Se han proyectado pozos absorbedores con tragante en la delimitación de la calzada con la acera pavimentada con loseta hidráulica, mientras que en la delimitación de calzada con aparcamiento o con acera pavimentada con adoquín los absorbedores son de rejilla sin tragante. Los pozos absorbedores que acometen a galería visitable lo hacen mediante una galería de acceso a la misma. Las acometidas de parcela a galería visitable se hará mediante un cerrojo proyectado al efecto.

Los absorbedores se han dispuesto en un solo lado de la calle cuando ésta no tiene mediana, y en ambos lados cuando sí la tiene, como criterio general, y teniendo en cuenta la caída de la pendiente transversal.

### 2.3. DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Todas las obras proyectadas se han desarrollado siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II.

Además de las tuberías, también se proyectan todas las obras de fábrica (registros, anclaje de las llaves, codos, tes, etc...) y los desagües y ventosas.

El suministro incluye la totalidad de las parcelas incluidas en la zona de actuación.

Para el riego de las zonas verdes se ha previsto un único punto de conexión de 40 mm. de diámetro con contador de 40 mm. de calibre.

Las obras a realizar son las excavaciones y relleno de las zanjas y el suministro y montaje de las tuberías de fundición dúctil que forman la red de distribución y las conexiones exteriores y la tubería retranqueada con todos los accesorios necesarios que se describen en los restantes documentos del Proyecto Específico de Distribución de Agua.

Los hidrantes quedarán unidos directamente a la red de distribución de agua, y siempre que sea posible en los puntos de desagüe de la red. La derivación será de 100 mm. de diámetro. Entre el hidrante y la conexión a la red se instalará una llave de compuerta enterrada.

### 2.4. DISTRIBUCIÓN DE GAS

A continuación se resumen los diámetros y longitudes de canalización que se instalarán en la Urbanización.

– Interior al Polígono:	
* Tubería de polietileno de 200 mm. ....	120 ml.
* Tubería de polietileno de 160 mm. ....	400 ml
* Tubería de polietileno de 110 mm. ....	590 ml.
* Tubería de polietileno de 90 mm. ....	4.400ml.
* Tubería de polietileno de 63 mm. ....	640 ml.

#### ➤ Situación y trazado

Las nuevas tuberías discurren a lo largo de las futuras calles, tal y como se indica en los planos de planta.

➤ Condiciones de diseño

Las condiciones de diseño son las siguientes:

- Tipo de gas: .....Natural
- Presión máxima de servicio: .....4 bar (MPB)
- Temperatura de diseño: ..... -10°C/+40°C

## 2.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

- Suministro y colocación de tubos de polietileno para alojar los conductores eléctricos, en aquellos casos que la canalización vaya entubada.

Los tubos serán de polietileno de diámetro 160 mm. para media y baja tensión y de 200 mm. para los alimentadores.

Así mismo, se colocará un tubo de reserva de polietileno Ø 160 mm que discurrirá bajo aquellas aceras en las que ninguna de las 4 líneas de M.T. recorren el frente de las parcelas.

- Señalización y protección mecánica de los cables con tubo de plástico o placa cubrecables y cinta de señalización.
- Tendido de conductores de AL (12/20 KV) HEPZ1 para media tensión y (0,6/1 KV) RV para baja tensión.

Las secciones proyectadas son 3 (1 x 400) mm<sup>2</sup> para los alimentadores desde la futura E.T.D. 220/20 kV al Centro de Reparto, 3 (1 x 240) mm<sup>2</sup> para los circuitos de media tensión interiores al polígono, y cuatro hilos 3 (1 x 240) + 1 x 150 mm<sup>2</sup> para la red de baja tensión.

- Construcción de cruces de calzadas, rellenos con hormigón hasta la base de hormigón del viario.
- Diecisiete Centros de Transformación prefabricados de superficie: 16 CT de 2 x 630 kV y 1 CT de 2 x 400 kV.

Todos ellos normalizados por la Compañía Suministradora con equipamiento eléctrico de los Centros de Transformación: celdas de línea entrada y salida SF6 (Hexafloruro), celda de protección, transformadores con doble relación de transformación en el primario 15/20 KV/380 V. de 400 ó 630 KVA y sus conexiones, así como un cuadro BT 5 salidas para cada trafo.

- Un Centro de Reparto de superficie de 2 x 630 KVA, normalizado por la Compañía Suministradora con equipamiento eléctrico del mismo: celdas de línea (8 CL), celda de alimentación (3 CA), celda de acoplamiento (2 CAC), celdas de protección (2CP), transformadores con doble relación de transformación en el primario 15/20 kV/380 V de 630 KVA y sus conexiones, así como un cuadro BT 5 salidas para cada trafo.

Se ha previsto acometer al Centro de Reparto proyectado con dos circuitos alimentadores (+ Telemando) en conductor unipolar HEPRZ1 de Al de 400 mm<sup>2</sup> de sección, desde la futura subestación 220/20 kV. De dicha subestación saldrán, además de los dos alimentadores, 4 líneas de M.T. que discurrirán por la urbanización cosiendo cada uno de los centros de transformación hasta el Centro de Reparto cerrando anillos. Así mismo, se colocará un tubo de reserva de polietileno Ø 160 mm que discurrirá bajo aquellas aceras en las que ninguna de las 4 líneas de M.T. recorren el frente de las parcelas.

## **2.6. INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES**

El proyecto de canalización para la red de teléfonos se ha desarrollado a partir del esquema, tanto de planta de trazado como de elementos a utilizar, facilitado por la C.T. a la vista de las demandas a satisfacer en un futuro, de acuerdo con la ordenación vigente del Plan Parcial de Ordenación Urbana U.Z.P. 1.06 "El Gato" en Villaverde, Madrid.

También se recoge otra canalización de reserva por si en un futuro quisiera ofrecer sus servicios otra operadora.

La canalización proyectada tiene tramos de dos, cuatro y seis conductos.

Se proyectan conexiones alojadas en arquetas tipo "H" y "D", así como una cámara GFJ.

El tubo utilizado será de PVC de 110 mm. de diámetro y 1,8 mm. de espesor. Todos los tubos irán colocados en zanja con separadores normalizados, embebiendo el conjunto en hormigón.

Las arquetas serán de hormigón armado utilizando la hipótesis de carga tipo III especificada en este proyecto, siguiendo las indicaciones de los técnicos de la Compañía Telefónica.

Desde las arquetas de la Compañía Telefónica y las de reserva se ejecutarán las acometidas a las distintas parcelas que no figuran en este proyecto.

## **2.7. JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO**

### **2.7.1. Jardinería**

- Planeamientos de partida

#### Propiedades de los suelos

La tierra vegetal utilizada, será la de la zona, que se habrá reunido en acopios, anteriores al inicio de la obra, para su posterior aprovechamiento en las plantaciones. Llevará un aporte de materia orgánica, que enriquezca la flora microbiana, y mejore la estructura y textura del suelo en una capa de 5 cm.

Debido a los diferentes tratamientos que se han dado a las superficies ajardinadas que componen este proyecto, el aporte de tierra vegetal no es el mismo para todas las partes.

La zona verde central y las rotondas llevarán un manto de tierra vegetal mejorada, de 1 m. de profundidad.

En la zona forestal por ser una gran superficie, se utilizarán las tierras de cabecera del lugar, pero solo se aportará al hoyo de plantación. Será de 1 m<sup>3</sup>, en el caso de los árboles y de 0,40 x 0,40 x 0,40 m. en el caso de los arbustos.

En las medianas, isletas y jardineras se realizará un aporte de tierra vegetal mejorada, con una profundidad de 0.5 m.

Por último los alcorques de los árboles de alineación llevarán 1 m<sup>3</sup> de tierra vegetal mejorada, cada uno.

La materia orgánica aportada deberá presentar condiciones normales, tanto en propiedades físicas como químicas, en relación con el futuro desarrollo de las plantas.

Se ha llamado tierra de cabecera a aquellas tierras procedentes de los acopios de tierra vegetal que procede de la capa superficial de tierra que fue apartada durante los trabajos de movimiento de tierras.

Se considera como enmienda orgánica las sustancias orgánicas de cuya descomposición, causada por los microorganismos del suelo, resulta un aporte de humus y una mejora en la textura y estructura del suelo.

Todos ellos deben de cumplir las especificaciones que se presentan en el pliego de condiciones.

### Selección de las especies

El principal objetivo ha sido revalorizar con la plantación el entorno del polígono industrial, dando protagonismo a cada uno de los elementos que lo componen, mediante una cuidada selección y distribución de especies vegetales.

La vegetación arbórea y arbustiva constituye un filtro natural que amortigua el ruido ambiental, absorbe gases tóxicos y fija el polvo en suspensión. Además tiene la riqueza y diversidad de volúmenes, formas y colores cambiantes que resultan de su evolución estacional y anual.

Se ha tratado de proporcionar espacios confortables de sombra o de sol según las características del lugar y estación del año, a través del arbolado y otros elementos que atenúen los rigores del verano e invierno.

Para la determinación del conjunto de especies vegetales de este proyecto, se ha tenido en cuenta, por un lado, las características ornamentales y sobre todo las condiciones del medio. Así, se han elegido especies muy rústicas, sin perder por ello su valor estético.

## 2.7.2. Tratamientos propuestos

Para el ajardinamiento del proyecto se han diferenciado distintos grupos de plantación:

- Medianas, isletas y rotondas: ..... 12.028 m<sup>2</sup>.
- Árboles de alineación:..... 860 Uds.
- Jardineras: ..... 515 m<sup>2</sup>.
- Zona verde central: ..... 14.253 m<sup>2</sup>.
- Zona forestal: ..... 59.515 m<sup>2</sup>.
- Zona de pasillo eléctrico: ..... 13.136 m<sup>2</sup>.

### 2.7.2.1. Medianas, isletas y rotondas

#### ➤ Medianas

Están situadas a lo largo de la calle perimetral que rodea el polígono, son de 1,20 m. de ancho. La plantación está unificada en todas ellas por un seto de eleagno (*Elaeagnus x ebbingei*), arbusto de hoja perenne muy rústico, de color glauco y de alta capacidad de resistencia a la contaminación. Gracias a este seto se creará una barrera física entre los dos sentidos de la calzada.

#### ➤ Isletas

Se consideran isletas a aquellas medianas terminales que conectan con cruces o rotondas, de forma triangular en su mayoría. En ellas se ha realizado una plantación más baja que no dificulte la visibilidad a los conductores. Estarán formadas por una masa central de rosales (*Rosa `Emera`*), rosal tapizante de hoja verde muy brillante, y de larga floración de color rosa en pequeños racimos; rodeados por otra tapizante aún más baja, romero reptante (*Rosmarinus officinalis `Postratus`*), que no alcanza más de 20 cm., y que se caracteriza por su generosa floración de color azul.

#### ➤ Rotondas

En las rotondas se ha planificado una plantación que las caracterice y diferencie entre ellas, facilitando su localización dentro del propio polígono.

Se formará una pequeña loma en el centro de las mismas, con la tierra vegetal añadida, para que se visualicen mejor y se reduzca antes la velocidad.

La jardinería en unos casos, forma un entramado en cuadrícula conseguida gracias a los diferentes colores y texturas de la lonicera y la olivilla (*Lonicera nitida* y *Teucrium fruticosum*) La lonicera es un arbusto de color verde oscuro que puede alcanzar hasta 1m de altura. Su crecimiento es muy rápido, sus hojas son persistentes. La olivilla resiste bien las temperaturas extremas, de crecimiento rápido, tiene forma compacta y su follaje perenne, es de color gris plateado.

El segundo diseño, utilizado en dos de las rotondas, consiste en círculos concéntricos, de olivilla y lonicera, alrededor de la loma, salpicado con elementos verticales como cipreses (*Cupressus sempervirens*), conífera de forma columnar, de color verde oscuro y formas globosas de almendros (*Prunus dulcis*). Los almendros son pequeños árboles de hoja caduca, florecen a mediados-finales de invierno en color blanco o rosa. Es una especie muy rústica y adaptada a la sequía.

El estrato arbustivo estará compuesto por especies perennes que darán siempre la misma vista, sin embargo se apreciará el paso de las estaciones por los almendros que las acompañan.

Para no entorpecer la visibilidad de las rotondas se ha situado un primer círculo exterior de 2 m. de ancho de lirios (*Iris germanica*) planta rizomatosa que no levanta más de 30cm del suelo y que tiene una exuberante floración primaveral.

#### 2.7.2.2. Árboles de alineación

Se dispondrán árboles de paseo y sombra en alcorques a lo largo de todas las calles. Se han diferenciado dependiendo del tamaño y del sentido de las vías, utilizando un total de cinco especies diferentes.

Los árboles estarán bien estructurados y flechados y se servirán en recipientes que cumplan con las prescripciones establecidas en el pliego de condiciones.

Empezando por la calle Valle de Tobalina, encontramos una alineación existente de plátanos (*Platanus x hispanica*), que como hemos expuesto anteriormente quedará incluida en la mediana de la nueva calzada.

Catorce ejemplares serán eliminados por ser imposible su integración dentro del nuevo trazado de las calles. Los criterios que se han seguido para eliminar estos ejemplares y no transplantarlos, dado que el transplante es una operación difícil y costosa, se considera solamente para los ejemplares que por su tamaño, su estructura y desarrollo, posean un valor ornamental, además del vigor, que hagan presumir un buen éxito. Debido a que son ejemplares muy desarrollados y que el transplante les ocasionaría grandes pérdidas de raíz y copa, se ha optado por su eliminación definitiva. Se trata de una especie de madera blanda con facilidad para la pudrición en grandes heridas, que podrían convertirse en focos de infección.

Para los ejemplares que se mantienen habrá que seguir las especificaciones que aparecen en el Pliego de Condiciones.

Se repondrán aquellos individuos que falten a lo largo de la alineación manteniendo un tamaño de 18-20 cm. de circunferencia, calibre superior al que se suele utilizar en alineaciones, para que la homogeneización de los nuevos ejemplares con los antiguos sea lo más rápido posible.

En la calle perimetral, interrumpida por las rotondas, se ha utilizado una especie de bastante desarrollo que cerrará visualmente la calle que rodea al polígono de las industrias que hay en los alrededores. Será una alineación de acacias de tres espinas (*Gleditsia triacanthos*) árbol que puede alcanzar los 20 m. de altura, de copa amplia y follaje caduco. Es muy resistente tanto a las bajas como a las altas temperaturas, aguanta las atmósferas contaminadas. Indiferente al suelo y de crecimiento rápido.

En las medianas de esta calle para reforzar la pantalla visual, se ha elegido una especie pequeña que no interrumpa el crecimiento de las acacias y de hoja perenne. Hablamos del aligustre (*Ligustrum japonicum*) arbolito de color verde brillante, con floración a finales de primavera - principios de verano, en racimos de color blanco.

Enmarcando las rotondas se ha utilizado el cinamomo (*Melia azedarach*), árbol de 6 a 10 m., de copa redonda, con follaje caduco. Muy ornamental por su floración de color lila, muy olorosa, que aparece en primavera. En invierno con la caída de las hojas es cuando mejor se aprecia su fruto, drupas de color ceroso, que se mantienen todo el invierno sobre el árbol. Es muy rústico y requiere pocos cuidados. Indiferente en cuanto a la naturaleza del suelo, los prefiere silíceos. Aguanta los ambientes contaminados.

Los dos ejes que parten de las rotondas del lado Oeste y cruzan el polígono hasta la glorieta de la calle Valle de Tobalina están organizados por dos especies. Hasta la zona verde central se prolongan los cinamomos que ya aparecían en la rotonda y de ahí hasta el encuentro de los dos ejes, acacia de tres espinas.

El resto de las calles interiores lo forman alineaciones de almeces (*Celtis australis*), árbol de forma redondeada, de hoja caduca, pintoresco por su copa regular, densa y umbrosa. Muy recomendado para arbolar paseos por su resistencia a los cambios de temperatura, a la sequedad, a la contaminación y al polvo.

### 2.7.2.3. Jardineras

Las jardineras se distribuyen a lo largo de las calles interiores del polígono, van distanciadas unas de otras aproximadamente 50 m. y tienen unas dimensiones variables de 4,5 a 5 x 1,1 m., en todas las calles a excepción de la calle Valle de Tobalina donde tiene unas dimensiones menores, de 2 x 1 m.

En ellas va incluida una farola, con su correspondiente cimentación y arqueta, lo que reduce de forma considerable la superficie de plantación.

Se plantarán arbustos de altura media que separen las distintas plazas de aparcamiento, cada jardinera contará con dos especies de distinta textura y colorido. Estas formarán un recuadro exterior con la especie más baja y otro interior con la más alta. Estas composiciones varían en cada calle y están formadas por las siguientes especies:

1. Pitosporo enano (*pittosporum tobira`nana`*) en el recuadro exterior y pitosporo matizado de blanco (*Pittosporum tenuifolium`variegatum`*) en el interior.

Los pitosporos, son especies perennes, de follaje denso y brillante. En el caso de la variedad `Nana` sus hojas son de color verde oscuro y su porte es muy bajo sin llegar a ser rastrero. La otra variedad tiene un color verde claro y además sus hojas se encuentran matizadas de blanco.

2. Plivilla (*Teucrium fruticans*) en el exterior y madroño (*Arbutus unedo*), en el interior. este último de follaje perenne, color verde intenso, tiene su mejor época en otoño cuando coinciden los frutos de forma esférica color rojo, con las flores de color blanco cerosos.
3. Escalonia (*Escallonia rubra*) en el exterior y fotinia (*Photinia x fraseri`red robin`*) en el interior. la escalonia presenta unas hojas muy brillante y persistentes. florece en racimos terminales, con flores de color rosado. la fotinia, es una especie rústica en cuanto a la naturaleza del suelo. esta variedad se caracteriza por tener los brotes terminales de ese año de color rojizo.
4. Abelia (*Abelia floribunda*) en el exterior y agracejo (*Berberis thunbergii`atropurpurea nana`*) en el interior. la abelia, es semipersistente, de generosa floración blanca, aromática de porte arqueado. el agracejo es caduco, la variedad que se ha utilizado tiene sus hojas completamente teñidas de rojo-amarronado y es enano.

#### 2.7.2.4. Zona verde central

Esta gran manzana central, dará amplitud y calidad, articulando todo el uso terciario que la rodea.

Se considera que esta zona verde es un lugar de encuentro para todos, y por tanto debe de ser una zona accesible, eliminando obstáculos y elementos innecesarios para un mejor uso cotidiano. Alternando pavimentos duros con suelos terrizos y arbolado.

Se ha dividido en cinco parterres, cuatro de ellos de forma cuadrangular y uno central de apariencia circular que se encuentra atravesado por dos ejes perpendiculares que lo dividen en cuatro partes.

El estrato arbóreo está formado por pino piñonero (*Pinus pinea*) conífera que puede llegar a desarrollar 30 m. de altura. La copa es muy densa, esférica en un principio y aparasolada

después. Es una especie de crecimiento rápido y bastante longeva. Estos, se sitúan en la zona central de los cuatro parterres cuadrangulares y se encuentran rodeados dos a dos por Almendros y Árboles del paraíso (*Prunus dulcis* y *Elaeagnus angustifolia*), El árbol del paraíso es caduco, de color grisáceo, su floración aunque pasa desapercibida tiene un olor agradable.

Bajo los árboles se encuentra una franja central de casi 15m de ancho de retama (*Retama monosperma*) especie arbustiva perenne que puede alcanzar 1,5 – 2 m. de altura, de color verde glauco, con las ramas péndulas. Su floración se produce a mediados de primavera, de color blanco muy abundante y aromática.

A los lados hay dos bandas de 7 m. de ancho cada una de tamarindo (*Tamarix gallica*) arbusto de hoja caduca, algo colgante de textura muy plumosa. Su floración aparece antes de la hoja y es de color rosa, por lo que formará grandes masas de color en la época de floración.

Bordeando el perímetro de los parterres, y con un ancho de 2 m. estará tapizado por convolvulus (*Convolvulus cneorum*) especie tapizante de no más de 40 cm., de color plateado y persistente. Su floración es blanca y aparece a lo largo de la primavera.

En la zona central, los cuatro cuartos de círculo se plantarán de espliego (*Lavandula angustifolia*), mata muy aromática, de hojas persistentes de color glauco. Sus flores son moradas y aparecen en primavera – verano. Acompañados por olivos (*Olea europea*), arbolito de copa densa y redondeada. Sus hojas son perennes de color gris. Es indiferente a la naturaleza del suelo, aguanta muy bien la sequía y los vientos. Su crecimiento es más bien lento.

Este círculo se encuentra rodeado por cuatro pequeñas polígonos cubiertos de adelfa (*Nerium oleander*).

Toda la zona verde se encuentra rodeada por un parterre corrido interrumpido por los caminos que lo cruzan, en él podemos encontrar Romero rastrero (*Rosmarinus officinalis* `Postratus`), lirios (*iris germanica*) y botoneras (*Santolina rosmarinifolia*), mata perenne de color verde brillante que florece en color amarillo a mediados de primavera.

### 2.7.3. Pavimentación

Se han previsto distintas terminaciones superficiales en las diferentes zonas según sea el carácter de las mismas, estancial, forestal o de paseo.

Así, podemos diferenciar:

- Zonas en terrizo o terreno natural:  
En las que la propia explanación y desbroce será suficiente.

- Zonas verdes:  
En las que se procederá al relleno localizado con tierra vegetal o de cabecera, seleccionada, cribada y mejorada proveniente de la tierra acopiada del propio ámbito.
- Zonas estanciales:  
En la zona verde central se han previsto, en el perímetro de los parterres centrales unas bandas estanciales en las que sobre el terreno explanado y compactado se termina con una capa de 5 cm. de arena tipo "albero".
- Zonas peatonales:  
Igualmente en la zona verde central se ha creado una red de caminos ortogonales para comunicar sus laterales. El paquete estructural será:
  - \* Camino de hormigón HM-12,5 de 20 cm.
  - \* Capa de aglomerado asfáltico con ligante sintético de 5 cm.
- Camino de zahorra:  
En la zona del pasillo eléctrico, para dar cierta accesibilidad al mismo, se ha proyectado un camino conformado con una capa de zahorra Z-2 compactada al 98% del P.N. sobre geotextil de 21 KN/m<sup>2</sup> colocado en la cara de contacto de la explanada.

#### 2.7.4. Red de riego

##### ➤ Red primaria

Ante el corto caudal punta proporcionado por el Canal de Isabel II se ha previsto una red primaria en tubería de fundición de 80 mm. de diámetro que nos permite transportar el agua de riego a una velocidad de 0,68 m/seg. con una pérdida de carga inferior a los 15 m. en una distancia de 2.200 m.

En las derivaciones se colocarán válvulas de compuerta alojadas en registros según normativa del Ayuntamiento de Madrid, tal y como figura en los planos.

##### ➤ Zonificación

En función de las características de la plantación podemos establecer cuatro zonas con distintos criterios de riego y una quinta sin riego:

- Parque central.
- Medianas y glorietas.
- Árboles de alineación.
- Jardineras.
- Zonas sin red de riego.

### Parque Central

Todo el riego se efectúa mediante tuberías de goteros integrados de 16 mm. de diámetro.

Los goteros serán autocompensantes de 2,3 l/h.

La interdistancia entre goteros y tuberías viene reflejada en el cuadro de cálculos de los caudales y sectorización del Parque Central, glorietas y medianas.

La sectorización se ha efectuado en función de las necesidades hídricas de la plantación y del caudal máximo de la acometida.

### Medianas y glorietas

Se han seguido los mismos criterios que en el Parque Central.

### Árboles de alineación

Los alcorques se riegan mediante tres goteros de 2 l/h unidos a un tubo de 17 mm. con sus correspondientes microtubos de 1/4", tapas difusoras, estacas, etc., según se refleja en planos.

### Jardineras

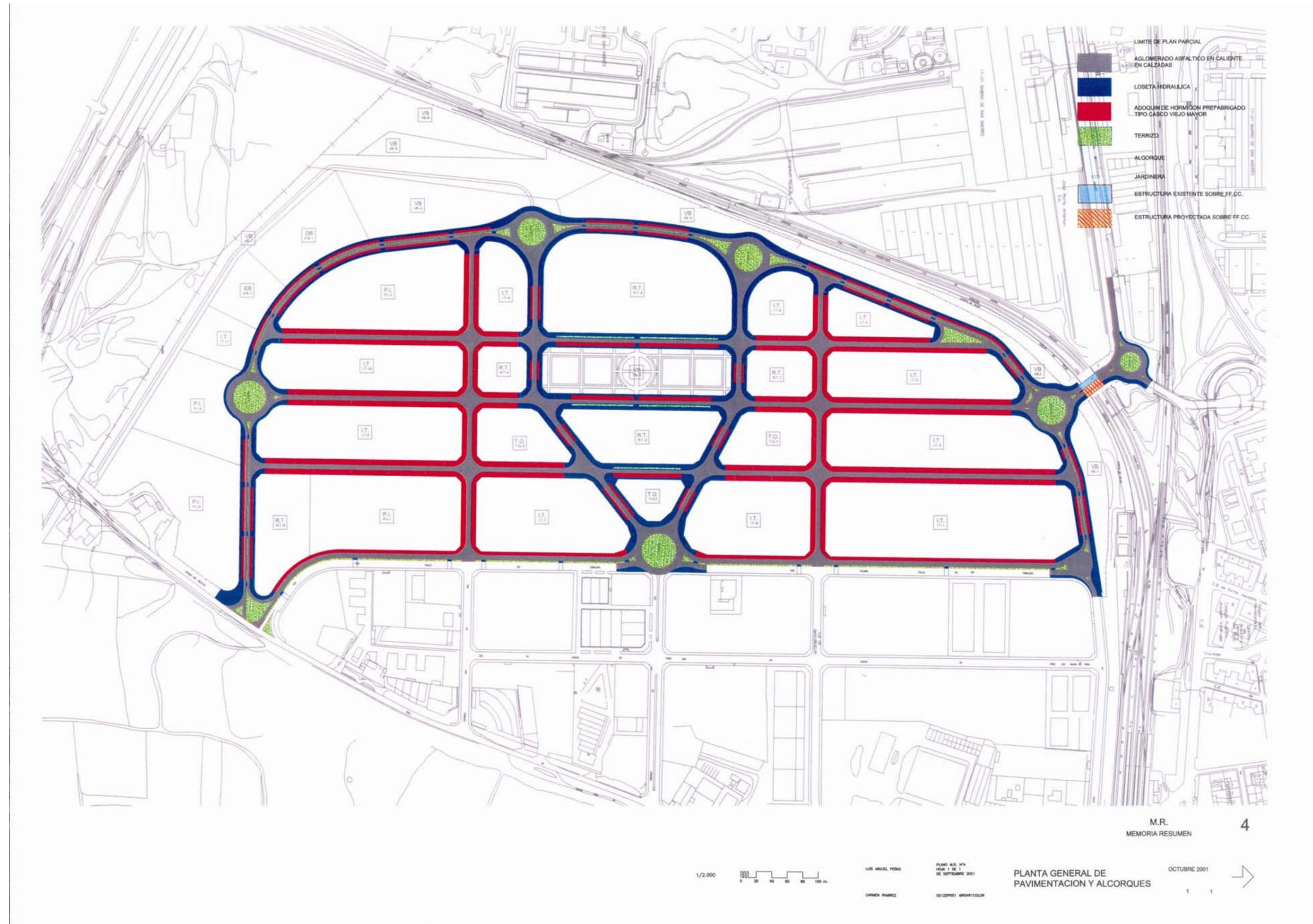
Se riegan con un anillo formado por una tubería de goteros integrados (con goteros de 2,3 l/h cada 50 cm) autocompensantes que nos proporcionan un caudal de 0,015 l/seg.

## 2.7.5. Mobiliario urbano

Se considera en este punto tanto el amueblamiento general de las obras proyectadas como el específicamente localizado en el entorno de las zonas verdes.

Así, se han previsto:

- Papeleras adosadas a columnas de alumbrado en todo el tejido urbano.
- Igualmente papeleras adosadas a columnas en el parque central.
- Banco de tablillas de madera en zonas estanciales o de paseo.



Plano: Imagen final. Planta general

## **B. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS**

## [ índice Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras ]

<b>1.</b>	<b>PRELIMINARES.....</b>	<b>27</b>
1.1.	Naturaleza, ámbito y objeto.....	27
1.2.	Vigencia.....	27
1.3.	Obligatoriedad .....	27
1.4.	Interpretación.....	27
1.5.	Desarrollo y ejecución del plan parcial.....	28
1.5.1.	Órgano actuante .....	28
1.5.2.	Sistema de actuación.....	28
1.5.3.	Instrumentos de desarrollo .....	28
1.6.	Régimen urbanístico del suelo .....	28
1.6.1.	Clasificación del suelo .....	28
1.6.2.	Calificación del suelo. ....	28
1.6.3.	Proyecto de urbanización. ....	30
1.6.4.	Estudios de detalle.....	31
1.6.5.	Proyecto de compensación.....	31
1.6.5.1.	<i>Cesiones de aprovechamiento .....</i>	<i>31</i>
<b>2.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>31</b>
2.1.	Condiciones comunes a todas las zonas .....	32
2.1.1.	Objetivo .....	32
2.1.2.	Definición y aplicación .....	32
2.1.3.	Ordenanzas de las zonas .....	32
2.1.4.	Obras admisibles en las zonas .....	33
<b>3.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES.....</b>	<b>33</b>
3.1.	Condiciones particulares de la zona IT. Edificación de uso industria tradicional. ....	33
3.1.1.	Ámbito y características .....	33
➤	<b>SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....</b>	<b>33</b>
3.1.2.	Obras admisibles. ....	33
➤	<b>SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>34</b>
3.1.3.	Parcela mínima .....	34
3.1.4.	Condiciones de parcelación.....	34
3.1.5.	Separación a linderos. ....	34

3.1.6.	Posición del edificio respecto a la alineación oficial. ....	35
3.1.7.	Separación entre edificios.....	35
3.1.8.	Coeficiente de edificabilidad. ....	35
3.1.9.	Altura de la edificación.....	35
3.1.10.	Medición de la altura.....	36
3.1.11.	Altura de pisos. ....	36
3.1.12.	Condiciones higiénicas. ....	36
3.1.13.	Prevención de incendios.....	36
3.1.14.	Salientes permitidos.....	36
3.1.15.	Condiciones estéticas.....	36
3.1.16.	Variación en la posición y ocupación.....	37
3.1.17.	Dotación de aparcamiento. ....	37
➤	<b>SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....</b>	<b>37</b>
3.1.18.	Sistema de usos compatibles. ....	37
3.1.19.	Usos autorizables.....	38
<b>3.2.</b>	<b>Condiciones particulares de la zona PI. edificación de uso parque industrial. ....</b>	<b>38</b>
3.2.1.	Ámbito y características.....	38
➤	<b>SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....</b>	<b>39</b>
3.2.2.	Obras admisibles. ....	39
➤	<b>SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>39</b>
3.2.3.	Parcela mínima. ....	39
3.2.4.	Condiciones de parcelación.....	39
3.2.5.	Separación a linderos. ....	39
3.2.6.	Posición del edificio respecto a la alineación oficial. ....	40
3.2.7.	Separación entre edificios.....	40
3.2.8.	Coeficiente de edificabilidad. ....	40
3.2.9.	Altura de la edificación.....	40
3.2.10.	Medición de la altura.....	41
3.2.11.	Altura de pisos. ....	41
3.2.12.	Condiciones higiénicas. ....	41
3.2.13.	Prevención de incendios.....	41
3.2.14.	Salientes permitidos.....	41
3.2.15.	Condiciones estéticas.....	41
3.2.16.	Variación en las condiciones de Posición y ocupación. ....	42
3.2.17.	Dotación de Aparcamiento.....	42

➤	<b>SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....</b>	<b>42</b>
	3.2.18. Sistema de Usos Compatibles.....	42
	3.2.19. Usos autorizables.....	43
<b>3.3.</b>	<b>Condiciones particulares de la zona TO. edificación de uso terciario-oficinas.....</b>	<b>43</b>
	3.3.1. Ámbito y características.....	43
➤	<b>SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....</b>	<b>44</b>
	3.3.2. Obras admisibles.....	44
➤	<b>SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>44</b>
	3.3.3. Parcela mínima.....	44
	3.3.4. Condiciones de parcelación.....	44
	3.3.5. Separación a linderos.....	44
	3.3.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.....	45
	3.3.7. Separación entre edificios.....	46
	3.3.8. Coeficiente de edificabilidad.....	46
	3.3.9. Altura de la edificación.....	46
	3.3.10. Medición de la altura.....	46
	3.3.11. Altura de pisos.....	46
	3.3.12. Condiciones higiénicas.....	46
	3.3.13. Prevención de incendios.....	47
	3.3.14. Salientes permitidos.....	47
	3.3.15. Condiciones estéticas.....	47
	3.3.16. Variación en las condiciones de Posición y ocupación.....	47
	3.3.17. Dotación de Aparcamiento.....	47
	3.3.18. Sistema de usos compatibles.....	47
	3.3.19. Usos autorizables.....	49
<b>3.4.</b>	<b>Condiciones particulares de la zona RT. edificación de uso resto de terciario.....</b>	<b>49</b>
	3.4.1. Ámbito y características.....	49
➤	<b>SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....</b>	<b>49</b>
	3.4.2. Obras admisibles.....	49
➤	<b>SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>49</b>
	3.4.3. Parcela mínima.....	49
	3.4.4. Condiciones de parcelación.....	50
	3.4.5. Separación a linderos.....	50
	3.4.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.....	50

Manzana nº 21 - Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras

3.4.7.	Separación entre edificios.....	51
3.4.8.	Coeficiente de edificabilidad. ....	51
3.4.9.	Altura de la edificación.....	51
3.4.10.	Medición de la altura.....	51
3.4.11.	Altura de pisos. ....	52
3.4.12.	Condiciones higiénicas. ....	52
3.4.13.	Prevención de incendios.....	52
3.4.14.	Salientes permitidos.....	52
3.4.15.	Condiciones estéticas.....	52
3.4.16.	Variación en las condiciones de Posición y ocupación. ....	52
3.4.17.	Dotación de Aparcamiento.....	52
➤	<b>SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....</b>	<b>53</b>
3.4.18.	Sistema de usos compatibles. ....	53
	PLANO: ORDENACIÓN. PLANTA DE ZONIFICACIÓN .....	54

## **1. PRELIMINARES**

### **1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y OBJETO**

El Plan Parcial de Ordenación Urbana, denominado "El Gato", es el instrumento de Ordenación del Territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Madrid (P.G.O.U.M.) para el ámbito UZP 1.06, según las determinaciones fijadas en dicho documento.

Es objeto de estas Normas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de Aplicación a este Plan Parcial, no contemplados en las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

### **1.2. VIGENCIA**

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

### **1.3. OBLIGATORIEDAD**

La entrada en vigor de este Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo como por el propio P.G.O.U.M. de 1997.

### **1.4. INTERPRETACIÓN**

La Interpretación de las determinaciones de estas Ordenanzas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del P.G.O.U.M. de 1997. al que se somete.

Si se dieran contradicciones entre estas Ordenanzas y otros documentos del Plan Parcial, se tendrán en cuenta las especificaciones de la Memoria como documento básico y si no pueden resolverse se tendrán en cuenta los documentos gráficos.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción, o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y/o colectivo.

## **1.5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **1.5.1. Órgano actuante**

El control del Desarrollo y Ejecución del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Madrid.

### **1.5.2. Sistema de actuación**

La Ejecución del Plan Parcial se efectuará mediante el Sistema de Compensación.

Para ello se creará la correspondiente Junta de Compensación.

A los efectos del desarrollo de la gestión y de la participación en las cargas y beneficios se redactará el correspondiente Proyecto de Compensación.

A dichos efectos, la totalidad del Sector constituye un único Polígono.

### **1.5.3. Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación y Proyectos de Edificación.

## **1.6. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **1.6.1. Clasificación del suelo**

El Suelo objeto de desarrollo de este Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable Programado, a desarrollar en el Primer Cuatrienio, y se corresponde con el ámbito UZP 1.06 , Polígono "El Gato", según se fija en el P.G.O.U.M. de 1997.

### **1.6.2. Calificación del suelo.**

El Suelo correspondiente al ámbito UZP 1.06 pertenece al Área de Reparto I Cuatrienio, cuyo uso característico para todo el Área de reparto es el de: Residencial .-Vivienda libre

El aprovechamiento del Área de reparto se fija en 0,36.

Para el ámbito UZP. 1.06, el P.G.O.U.M. de 1997. fija los usos del suelo y los márgenes para su desarrollo.

De acuerdo con las directrices del P.G.O.U.M. de 1997 se han corregido los valores totales asignados - ya que la medición real de la superficie del ámbito difiere ligeramente con el valor asignado por el P.G.O.U.M.- con los mismos criterios aplicados a la nueva Superficie del ámbito, habiéndose incorporado ambos cuadros a la Memoria de este Plan Parcial.

Los Sistemas Generales que el P.G.O.U.M. de 1997. señala dentro del ámbito, se corresponden con el uso de Zona Verde y como tal se han reservado en el Plano de Zonificación P-2.

Su superficie en el P.G.O.U.M. es de 21.000 m<sup>2</sup>, y en el Plan Parcial de 21.134,39 m<sup>2</sup>.

La Junta de Compensación cederá gratuitamente el suelo ocupado por los Sistemas Generales, siendo su Ejecución a cargo de la Administración Municipal.

Con independencia de la cesión de suelo para Sistemas Generales, serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Administración Municipal, las superficies de suelo destinadas al uso público que se detallan a continuación.

- Red Viaria, cuyas características están recogidas en los planos P-4 y en el apartado correspondiente de la Memoria, siendo su superficie 134.505,24 m<sup>2</sup>.
- Los Espacios Libres de Uso Publico señalados en el Plano P-3. Equipamientos y Zonas Verdes, y descritos en la Memoria, destinados a Zonas Verdes siendo su superficie total 52.636,52 m<sup>2</sup>.
- Las reservas de suelo para Equipamientos Públicos, recogidas asimismo en el Plano P-3. Equipamientos y Zonas Verdes y pormenorizadas en la Memoria, siendo su uso y superficie las siguientes
  - \* Dotacional Servicios de Infraestructuras ..... 13.136,90 m<sup>2</sup>
  - \* Dotacional Servicios de Transporte..... 1.529,84 m<sup>2</sup>
  - \* Equipamiento Deportivo ..... 10.591,46 m<sup>2</sup>
  - \* Equipamiento Social ..... 5.258,66 m<sup>2</sup>

En total, el Suelo de Uso Publico es el Siguiete:

- De Sistemas Generales Zonas Verdes ..... 21.134,39 m<sup>2</sup>.
  - De Sistemas de Plan Parcial.
    - \* Zonas Verdes ..... 52.636,52 m<sup>2</sup>
    - \* Equipamiento ..... 15.850,12 m<sup>2</sup>.
    - \* Rotacional ..... 14.666,54 m<sup>2</sup>.
    - \* De Red Viaria ..... 143.505,24 m<sup>2</sup>.
- Total Suelo de Uso Publico..... 247.792,81 m<sup>2</sup>

El Suelo de Uso Privado, se desarrolla con los siguientes usos lucrativos y dentro de los márgenes señalados en el P.G.O.U.M. de 1997.

* Industria Tradicional .....	151.697,82 m <sup>2</sup>
* Parque Industrial.....	70.775,30 m <sup>2</sup>
* Terciario-Oficinas.....	17.561,46 m <sup>2</sup>
* Resto Terciario .....	58.385,58 m <sup>2</sup>
Total suelo de Uso Privado.....	298.420,16 m <sup>2</sup>
Total suelo del Sector.....	546.212,97 m <sup>2</sup>

Como resumen, se relacionan a continuación los usos previstos en este Plan Parcial, que ya han sido recogidos con carácter global, en el Plano P-2 "Zonificación" y son los siguientes:

- Industria tradicional.
- Parque Industrial.
- Terciario-Oficinas.
- Resto de Terciario.
- \* Equipamiento:
  - \* Deportivo.
  - \* Social.
- Red Viaria.
- Espacios Verdes de Uso Público.
- Dotacional de Infraestructuras Básicas.
- Dotacional de Servicios de Transporte.

Las superficies de Suelo destinadas a estos usos son las que se reflejan en la tabla adjunta de zonificación, incorporada a la Memoria.

#### 1.6.3. Proyecto de urbanización.

Para la Ejecución de las obras mencionadas en el Plan Parcial, se redactará un único Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, aun siendo único, podrá contemplar el desarrollo de las obras en varias fases, aunque el Plan Parcial se desarrollará en una única etapa.

Será por cuenta de la Junta de Compensación, constituida al efecto, la ejecución de la Red Viaria, Infraestructuras, y Dotaciones Verdes que constituyen los Sistemas Locales así

como las obras correspondientes a los enlaces inmediatos con las infraestructuras del entorno.

Las Redes Interiores, que contienen las infraestructuras y servicios del interior de las Unidades de Edificación, se desarrollarán, mediante Proyectos de Obras de Urbanización, complementarios de los de Edificación e independientes del Proyecto de Urbanización, pero pudiendo ser objeto de tramitación simultánea con los Proyectos de Edificación correspondientes.

#### 1.6.4. Estudios de detalle

No se contempla la necesidad de interponer la figura del Estudio de Detalle para la ejecución de construcciones previstas en las Unidades de Edificación que se definen en los planos P-6. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Estas se desarrollarán directamente mediante Proyectos de Edificación que incluirán todas las determinaciones necesarias para la ejecución de las redes de servicios interiores de la propia Unidad o Parcela.

No obstante podrán redactarse, con posterioridad, Estudios de Detalle para llevar a cabo ajustes en cuanto alineaciones, rasantes, accesos y ordenación de volúmenes.

#### 1.6.5. Proyecto de compensación

Una vez constituida la Junta de Compensación, formada por los propietarios del suelo comprendido en el Sector, y los del suelo exterior al mismo ocupado para la Ejecución de Sistemas Generales, se redactará el Proyecto de Compensación, para garantizar el justo reparto de cargas y beneficios.

##### 1.6.5.1. Cesiones de aprovechamiento

Los propietarios del suelo cederán reglamentariamente el 10 % de los 312.413 m<sup>2</sup>, del aprovechamiento global del sector.

Esta cesión de suelo con aprovechamiento es independiente y complementaria de las cesiones de suelo de Sistemas Generales y de Sistemas Locales señalados anteriormente, y referentes a Zonas Verdes de Plan General y de Plan Parcial, Red Viaria, Equipamiento Deportivo y Social y Dotacional destinadas a uso público.

## **2. CONDICIONES GENERALES**

Será de aplicación el contenido de los Títulos VI y VII de las N,N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

## **2.1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

### **2.1.1. Objetivo**

El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras de Aplicación en los terrenos afectados por el Plan Parcial UZP. 1.06. Polígono "El Gato" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Estas Ordenanzas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

### **2.1.2. Definición y aplicación**

Las condiciones particulares de cada Zona regulan y detallan el Régimen Urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del Plan Parcial.

En lo que no quede establecido por ellas, serán de Aplicación las Condiciones Generales de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997 y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a este Plan Parcial.

En todo caso se deberá cumplir la Normativa Supramunicipal que fuera de Aplicación.

### **2.1.3. Ordenanzas de las zonas**

5. Las zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del P.G.O.U.M.:
  - d) Infraestructuras reguladas por el Título 7, Capítulo 13 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
  - e) Espacios libres, grafiados con las letras VB en el Plano de Zonificación P-2, y regulados por el Título 7, Capítulo 8 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
  - f) Red Viaria, regulada por el Título 7, Capítulo 14 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
  - g) Equipamiento Deportivo, grafiado con las letras DB en el Plano de Zonificación P-2 y regulado por el Título 7, Capítulo 9 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
  - h) Equipamiento Social, grafiado con las letras EB en el Plano de Zonificación P-2 y regulado por el Título 7, Capítulo 10 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
  - i) Dotacional de Servicios de Transporte, regulado por el Título 7, Capítulo 15, Sección Segunda de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

6. El resto de las Zonas se regula por las Ordenanzas o condiciones particulares, para cada una de ellas, que se definen seguidamente:
- \* Zona I.T.:Uso Industria Tradicional.
  - \* Zona P.I.:Uso Parque industrial.
  - \* Zona T.O.:Uso Terciario-Oficinas.
  - \* Zona R.T.:Uso Resto de Terciario.

#### 2.1.4. Obras admisibles en las zonas

Serán admisibles en todas las Zonas las obras de nueva Edificación y demolición contempladas en los Artículos 1.4.8, 1.4.9. y 1.4.10. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

Los edificios provisionales que se construyan en Ejecución de la Urbanización del Plan Parcial del Polígono, se ajustarán a las obras contempladas en el Artículo 1.4.8. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

### **3. CONDICIONES PARTICULARES.**

#### **3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA IT. EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIA TRADICIONAL.**

##### 3.1.1. *Ámbito y características.*

Pertencen a esta Zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Zonificación con el código I.T.

Los edificios responderán a la tipología edificadora de Edificación industrial en manzana cerrada o entre medianerías o en Edificación aislada.

Su uso cualificado es el industrial.

##### ➤ *SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.*

##### 3.1.2. *Obras admisibles.*

Son admisibles todas las obras en los edificios que quedan reguladas en los Artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997

➤ *SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.*

3.1.3. Parcela mínima.

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la Zona.

Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3.1.4. Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: Diez (10) metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

Estas condiciones no son de Aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3.1.5. Separación a linderos.

La Edificación deberá construirse entre medianeras en todo su fondo de Edificación. No obstante, si las características de la Edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la Separación a los linderos laterales, con un ancho mínimo de tres (3) metros y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación, enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías la concesión de licencia solo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de la licencia de ocupación.

### 3.1.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la línea de Edificación Exterior definida en el plano P-5 "Áreas de Movimiento", que podrá o no coincidir con la Alineación Oficial, en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:
  - a) En actuaciones por manzana completa.
  - b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:
    - 1) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
    - 2) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.
  - c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.
  - d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.
2. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con una o más plantas de sótano, destinadas a aparcamiento del edificio y cuartos de instalaciones del mismo.

### 3.1.7. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

### 3.1.8. Coeficiente de edificabilidad.

El valor del coeficiente de edificabilidad correspondiente al uso de Industria Tradicional, no se establece, ya que cada parcela tiene asignada un valor fijo de su edificabilidad, y es el señalado en los cuadros correspondientes y en el Plano P-6. Usos y Edificabilidades.

### 3.1.9. Altura de la edificación.

1. la altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas y quince (15) metros al nivel de cornisa.

2. Son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.
3. El número de plantas se considera como máximo.

3.1.10. Medición de la altura.

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.
2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997

3.1.11. Altura de pisos.

1. La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

3.1.12. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

3.1.13. Prevención de incendios.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

3.1.14. Salientes permitidos.

1. Se admiten los salientes regulados en el art. 8.4.13. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3.1.15. Condiciones estéticas.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado.
  - a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.  
  
La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
  - b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3.1.16. Variación en la posición y ocupación.

Se podrán modificar mediante Estudio de Detalle o Proyecto Unitario las condiciones de Posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Apartados anteriores de esta Normativa Particular.

3.1.17. Dotación de aparcamiento.

La Dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al art. 7.5 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997. para el uso específico que se plantee para la parcela.

➤ *SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS*

3.1.18. Sistema de usos compatibles.

1. Usos:

a) Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

1) Residencial

Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela, asociada al uso característico industrial.

2) Terciario

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Uso complementario

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

1) Terciario

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, según lo dispuesto en el Artículo 7.6.1. apartado d), categoría ii), de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997, en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

2) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo

1) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución de edificios, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional.

Serán de aplicación los siguientes coeficientes correctores de la edificabilidad:

- Al uso de terciario de oficinas  $c = 0,65 / 1 = 0,65$ .
- Al uso de hospedaje  $c = 0,65 / 1,1 = 0,59$

3.1.19. Usos autorizables.

1. Terciario.

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Será de aplicación el siguiente coeficiente corrector de la edificabilidad  $c = 0,65 / 1,1 = 0,59$

**3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PI. EDIFICACIÓN DE USO PARQUE INDUSTRIAL.**

3.2.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Zonificación, con el código P.I.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el industrial, en coexistencia con terciario de oficinas, entendiéndose como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

➤ *SECCIÓN PRIMERA.OBRAS*

3.2.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los Arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

➤ *SECCIÓN SEGUNDA.CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN*

3.2.3. Parcela mínima.

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3.2.4. Condiciones de parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Superficie mínima: .....Quinientos (500) metros cuadrados.
  - b) Frente mínimo:.....Diez (10) metros.
  - c) Forma de la parcela:..... Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.
2. Estas condiciones no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3.2.5. Separación a linderos.

1. La edificación deberá construirse entre medianeras en todo su fondo de Edificación. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.
2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la

solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

### 3.2.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.
2. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con una o más plantas de sótano, destinadas a aparcamiento del edificio y cuartos de instalaciones del mismo.
3. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

### 3.2.7. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el Art. 6.7.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

### 3.2.8. Coeficiente de edificabilidad.

El valor del coeficiente de edificabilidad correspondiente al uso de Parque Industrial, no se establece, ya que cada parcela tiene asignado un valor fijo de su edificabilidad, y es el señalado en los cuadros correspondientes y en el Plano P-6. Usos y Edificabilidades.

### 3.2.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas y quince (15) metros al nivel de cornisa.
2. La altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.
3. Son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.
4. El número de plantas se considera como máximo.

3.2.10. Medición de la altura.

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.
2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3.2.11. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

3.2.12. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

3.2.13. Prevención de incendios.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

3.2.14. Salientes permitidos.

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

3.2.15. Condiciones estéticas.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado.
  - a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.  
La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
  - b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3.2.16. Variación en las condiciones de Posición y ocupación.

Se podrán modificar mediante Estudio de Detalle o Proyecto Unitario las condiciones de Posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Apartados anteriores de esta Normativa Particular.

3.2.17. Dotación de Aparcamiento.

La Dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al ar. 7.5 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997. para el uso específico que se plantee para la parcela.

➤ *SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS*

3.2.18. Sistema de Usos Compatibles.

1. Usos:

a) Uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997. si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

1) Residencial

Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

2) Terciario

Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Uso complementario

El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

1) Terciario

Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

2) Dotacional

En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo

1) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Será de aplicación el siguiente coeficiente corrector de la edificabilidad  $c = 0,8 / 1,1 = 0,73$

2) Dotacional

En todas sus clases en edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades fijados.

3.2.19. Usos autorizables.

1. Terciario

Recreativo, en edificio exclusivo.

Será de aplicación el siguiente coeficiente corrector de la edificabilidad  $c = 0,8 / 1,1 = 0,73$

2. Dotacional de Servicios Públicos.

Servicios funerarios.

**3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TO. EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO-OFICINAS.**

3.3.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Zonificación con el código TO.
2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el terciario-oficinas.

➤ *SECCIÓN PRIMERA.OBRAS*

3.3.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

➤ *SECCIÓN SEGUNDA.CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN*

3.3.3. Parcela mínima.

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3.3.4. Condiciones de parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Superficie mínima:Quinientos (500) metros cuadrados.
  - b) Frente mínimo:Diez (10) metros.
  - c) Forma de la parcela:Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.
2. Estas condiciones no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3.3.5. Separación a linderos.

1. La edificación deberá construirse entre medianeras en todo su fondo de Edificación. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.
2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la

solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

### 3.3.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la línea de Edificación Exterior definida en el plano P-5 "Áreas de Movimiento", que podrá o no coincidir con la Alineación Oficial, en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:
  - a) En actuaciones por manzana completa.
  - b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:
    - 1) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el Art. 6.10.7. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
    - 2) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.  
El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.
  - c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.
  - d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.
2. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con una o más plantas de sótano, destinadas a aparcamiento del edificio y cuartos de instalaciones del mismo.
3. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugararse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

### 3.3.7. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el Art. 6.7.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997

### 3.3.8. Coeficiente de edificabilidad.

El valor del coeficiente de edificabilidad establecido para el uso de Terciario-Oficinas, no se establece, ya que cada parcela tiene asignado un valor fijo de su edificabilidad, y es el señalado en los cuadros correspondientes y en el Plano P-6. Usos y Edificabilidades.

### 3.3.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas y quince (15) metros al nivel de cornisa.
2. Son admisibles por encima de sus alturas los casetones de escaleras y ascensores en cubiertas planas, pudiéndose implantar elementos de maquinaria de instalaciones propias del edificio, sin ningún tipo de cubrición y protegidas visualmente desde la calle sin límite de altura.  
  
Sobre la altura de la cornisa, igualmente podrán construirse las vertientes de la cubierta en las condiciones del art. 6.6.11. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
3. El número de plantas se considera como máximo.

### 3.3.10. Medición de la altura.

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.
2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el Art. 6.6.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

### 3.3.11. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

### 3.3.12. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

3.3.13. Prevención de incendios.

1. En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

3.3.14. Salientes permitidos.

1. Se admiten los salientes regulados en el art. 8.4.13. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3.3.15. Condiciones estéticas.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado.
  - a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.  
La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
  - b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3.3.16. Variación en las condiciones de Posición y ocupación.

Se podrán modificar mediante Estudio de Detalle o Proyecto Unitario las condiciones de Posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Apartados anteriores de esta Normativa Particular.

3.3.17. Dotación de Aparcamiento.

La Dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al Art. 7.5 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997. para el uso específico que se plantee para la parcela.

### SECCIÓN TERCERA.RÉGIMEN DE LOS USOS

3.3.18. Sistema de usos compatibles.

1. Usos:
  - a) uso asociado  
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997. si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

1) Residencial

Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

2) Terciario

Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Uso complementario

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

1) Terciario

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

2) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo

1) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Será de aplicación el siguiente coeficiente corrector de la edificabilidad  $c = 1,0 / 1,1 = 0,91$ .

2) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la

misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades fijados.

3.3.19. Usos autorizables.

1. Terciario

Recreativo, en edificio exclusivo

Será de aplicación el siguiente coeficiente corrector de la edificabilidad  $c = 1,0 / 1,1 = 0,91$ .

**3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RT. EDIFICACIÓN DE USO RESTO DE TERCIARIO.**

3.4.1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Zonificación con el código R.T.
2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.
3. Su uso cualificado característico es el terciario comercial, hospedaje, recreativo en sus tres categorías y otros servicios terciarios.

➤ *SECCIÓN PRIMERA. OBRAS*

3.4.2. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los Arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

➤ *SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN*

3.4.3. Parcela mínima.

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### 3.4.4. Condiciones de parcelación.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Superficie mínima: .....Quinientos (500) metros cuadrados.
  - b) Frente mínimo:.....Diez (10) metros.
  - c) Forma de la parcela:..... Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.
2. Estas condiciones no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### 3.4.5. Separación a linderos.

1. La edificación deberá construirse entre medianeras en todo su fondo de Edificación. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.
2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

#### 3.4.6. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la línea de Edificación Exterior definida en el plano P-5 "Áreas de Movimiento", que podrá o no coincidir con la Alineación Oficial, en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:
  - a) En actuaciones por manzana completa.
  - b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:
    - 1) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

2) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

- c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.
- d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.

3.4.7. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el ar. 6.7.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3.4.8. Coeficiente de edificabilidad.

El valor del coeficiente de edificabilidad correspondiente al uso de Resto de Terciario, no se establece, ya que cada parcela tiene asignada un valor fijo de su edificabilidad, y es el señalado en los cuadros correspondientes y en el Plano P-6. Usos y Edificabilidades.

3.4.9. Altura de la edificación.

- 1. La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas y quince (15) metros al nivel de cornisa.
- 2. Son admisibles por encima de sus alturas los casetones de escaleras y ascensores en cubiertas planas, pudiéndose implantar elementos de maquinaria de instalaciones propias del edificio, sin ningún tipo de cubrición y protegidas visualmente desde la calle sin límite de altura.  
Sobre la altura de la cornisa, igualmente podrán construirse las vertientes de la cubierta en las condiciones del art. 6.6.11. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.
- 3. El número de plantas se considera como máximo.

3.4.10. Medición de la altura.

- 1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.
- 2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3.4.11. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

3.4.12. Condiciones higiénicas.

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

3.4.13. Prevención de incendios.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

3.4.14. Salientes permitidos.

1. Se admiten los salientes regulados en el ar. 8.4.13. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997.

3.4.15. Condiciones estéticas.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado.
  - a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.  
La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
  - b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3.4.16. Variación en las condiciones de Posición y ocupación.

Se podrán modificar mediante Estudio de Detalle o Proyecto Unitario las condiciones de Posición y ocupación, reguladas con carácter general en los Apartados anteriores de esta Normativa Particular.

3.4.17. Dotación de Aparcamiento.

La Dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al Art. 7.5 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M. de 1997. para el uso específico que se planteó para la parcela.

➤ *SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS*

3.4.18. Sistema de usos compatibles.

1. Usos.

a) uso asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

1) Residencial

Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

2) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades fijadas.

Manzana nº 21 - Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras



Plano: Ordenación. Planta de Zonificación

## **C. GEOTECNIA DEL ENTORNO**

## [ índice Geotecnia del entorno ]

<b>1. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO .....</b>	<b>57</b>
<b>1.1. Sustrato .....</b>	<b>57</b>
<b>1.2. Depósitos cuaternarios .....</b>	<b>58</b>
<b>1.3. Rellenos.....</b>	<b>58</b>
1.3.1. Acumulaciones superficiales (escombreras) .....	58
1.3.2. Rellenos superficiales .....	58
1.3.3. Relleno de excavaciones .....	59
<b>2. PLANOS: POTENCIA DE RELLENOS ORIGINALES .....</b>	<b>60</b>
<b>3. PLANOS: PERFILES LONGITUDINALES .....</b>	<b>61</b>

## **1. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**

El terreno natural de la parcela está constituido por un sustrato mioceno arcilloso, característico de las facies intermedias y evaporíticas de la cuenca de Madrid.

Sobre este sustrato se encuentran unos depósitos cuaternarios granulares correspondientes a los depósitos aluviales de llanura de inundación del río Manzanares que han sido extraídos parcialmente y sustituidos por rellenos antrópicos incontrolados que, recubren toda la extensión de la parcela, presentando espesores y naturaleza heterogéneos.

A continuación se describen más detalladamente las unidades que forman el perfil litológico de la parcela:

### **1.1. SUSTRATO**

El sustrato mioceno se encuentra formado por materiales arcillosos con interestratificaciones de yeso característicos de la transición Tosco-Peñuela.

El contacto con el sustrato se encuentra en cotas absolutas entre la cota 602 y la cota 610, presenta una pendiente relativamente homogénea, descendiendo hacia el Norte y el Este de la parcela respectivamente.

El sustrato mioceno está construido por 3 niveles estratigráficos, que se definen a continuación, ordenados de menor a mayor profundidad:

- Arcillas verdes plásticas con indicios de arena fina arcillosa de consistencia muy firme a dura y arcillas limosas verdes y con niveles milimétricos marrones.

Esta capa, por ser la más superficial, es la única que se ha alcanzado en las calicatas.

El espesor de esta capa se encuentra en torno a 10 m.

La superficie de estas arcillas en contacto con el aluvial, se encuentra alterada, alcanzando esta franja de alteración un máximo de 2 m de potencia. En este intervalo las arcillas son de color verde claro, con mayor presencia de óxidos. Su consistencia es firme a muy firme.

- Arcillas grises, también plásticas, con niveles centimétricos a decimétricos de yeso cristalino masivo y fibroso, y niveles milimétricos de yeso pulverulento. La potencia estimada de esta capa oscila entre 3 y 5m. Su consistencia es dura.
- Arcillas marrones oscuro plásticas, sanas, de consistencia dura.

## 1.2. DEPÓSITOS CUATERNARIOS

Apoyados sobre el sustrato, se encuentran depósitos aluviales cuaternarios, de naturaleza granular, que presentan espesores variables, debido a que en épocas anteriores se explotó este nivel granular.

Generalmente, estos depósitos aluviales se presentan como bancos métricos, tabulares y lentejonares de arena con bastante a algo de arcilla, de color marrón claro a castaño. La arena es de tamaño medio a grueso, de composición cuarzo-feldespática con mica blanca y negra, redondeada a subredondeada y heterométrica.

Con frecuencia la arena comienza siendo arcillosa perdiendo el contenido en finos en profundidad o en ocasiones, lateralmente, variando su compacidad de floja a medianamente densa.

## 1.3. RELLENOS

Los rellenos antrópicos ocupan el 70% de la superficie de la parcela, y corresponden a vertidos incontrolados en superficie y al relleno de las excavaciones que se realizaron en los aluviales del Manzanares para extraer arena.

Dentro de la heterogenidad de estos materiales se pueden distinguir tres tipologías diferentes:

### 1.3.1. Acumulaciones superficiales (escombreras)

Aleatoriamente sobre la superficie de la parcela se han producido vertidos con un máximo de 1,7 m. de altura, aunque se distinguen algunas zonas donde son más abundantes:

- Cordones a lo largo de los Ejes H y G, y en los bordes del camino de acceso al almacén de materiales situado en el centro de la parcela.
- La zona comprendida entre los Ejes F y G, y los Ejes 7 y 4.
- La zona entre el Eje B y el almacén de materiales de construcción.

En cuanto a su composición se trata en su mayoría de restos de obra y materiales de desecho (cajas, ladrillos, muebles, etc.) siendo más abundantes los residuos urbanos en las márgenes del camino de acceso al almacén de materiales de construcción.

### 1.3.2. Rellenos superficiales

Los rellenos menores de 1 m, corresponden a arenas limosas o arcillosas con restos cerámicos y se sitúan entre los ejes "C", "E" y "3", y en el triángulo definido por el camino de acceso al almacén de materiales (Ejes "4" y "G"). Estas zonas fueron desbrozadas y posteriormente cubiertas con una capa de relleno.

También se encuentra un relleno de 0,3 m. en el interior del almacén de materiales, que se compone de escoria procedente de la fundición cercana.

### 1.3.3. Relleno de excavaciones

Corresponden a materiales de excavaciones próximas y otros restos de obra y residuos, con los que se han rellenado los vaciados producidos por la explotación arenera.

Estos rellenos ocupan dos áreas separadas entre sí, una en la zona sureste y otra en la zona noroeste, zonas en que se concentraron las labores de extracción de arena, salvando la zona ocupada por el almacén de materiales de construcción, cuya antigüedad anterior a la explotación de la parcela hizo que no se explotara esta zona.

En la primera zona, limitada por el este por el Eje E y por el norte por el Eje 3, el espesor máximo de rellenos es de 7,8 m.

Estos rellenos definen una cubeta de profundidades cercanas a 7,5 m., con contactos definidos por el límite de la excavación determinado por el almacén de materiales al norte y escalonados en el resto de límites investigados. En superficie se observa también se ha vertido material por encima de la cota inicial de terreno, en el límite este junto a la vía y en el oeste paralelo al eje F.

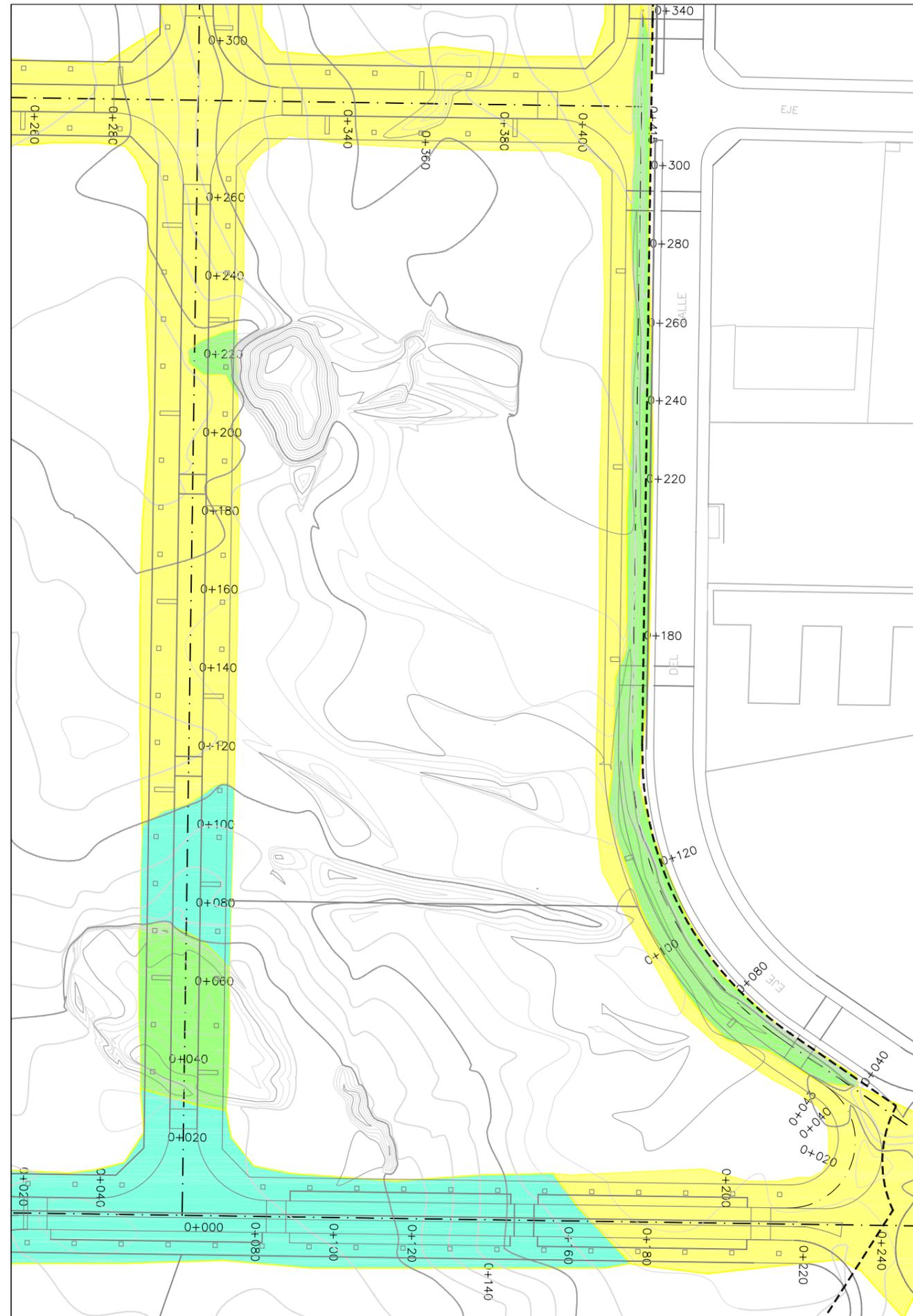
Estos vertidos están compuestos por arcillas grises, frecuentemente con yesos y arenas arcillosas de color marrón, habitualmente mezclados con materiales de origen antrópico, como restos cerámicos, bloques de granito u hormigón, tuberías cables, alambres, plásticos, etc.

El segundo área, en la mitad norte de la parcela, comprende la zona situada entre los Ejes 4 y 1 y los Ejes H y F, alcanzando los rellenos de esta zona una profundidad máxima de 5,5m.

En cuanto a su composición se trata de arcillas grises, frecuentemente con yesos y arenas arcillosas de color marrón, lo que denota que su origen son excavaciones cercanas a la parcela, mezclados con materiales de origen antrópico, como restos cerámicos, tuberías, etc. En esta zona, los rellenos se disponen de forma muy heterogénea, a veces extendidos en capas o formando montones de escala métrica.

En algunas calicatas se encuentran rellenos limo-arenosos procedentes del suelo vegetal de la parcela que fue desbrozada.

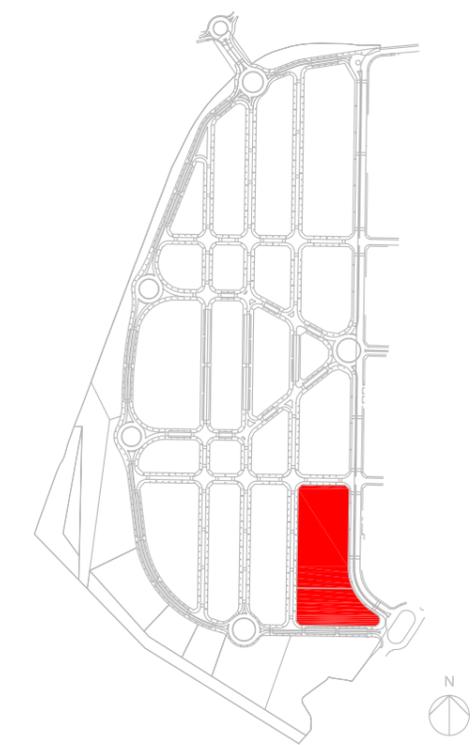
En resumen, la distribución de los rellenos existentes en la parcela es muy aleatoria, existiendo espesores muy importantes, lo que unido a la nula capacidad portante de estos materiales y a su potencial colapsabilidad impiden el apoyo de cualquier infraestructura sobre los mismos.



**LEYENDA DE LITOLÓGÍA**

- TERRENO NATURAL
- RELLENOS SUPERFICIALES
- RELLENOS DE ESPESOR INFERIORES A 1m.
- RELLENOS DE ESPESOR ENTRE 1 y 3m.
- RELLENOS DE ESPESOR ENTRE 3 y 5m.
- RELLENOS DE ESPESOR SUPERIORES A 5m.

**MANZANA 21**

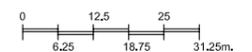


SITUACIÓN DE MANZANA EN ÁMBITO DE ACTUACIÓN

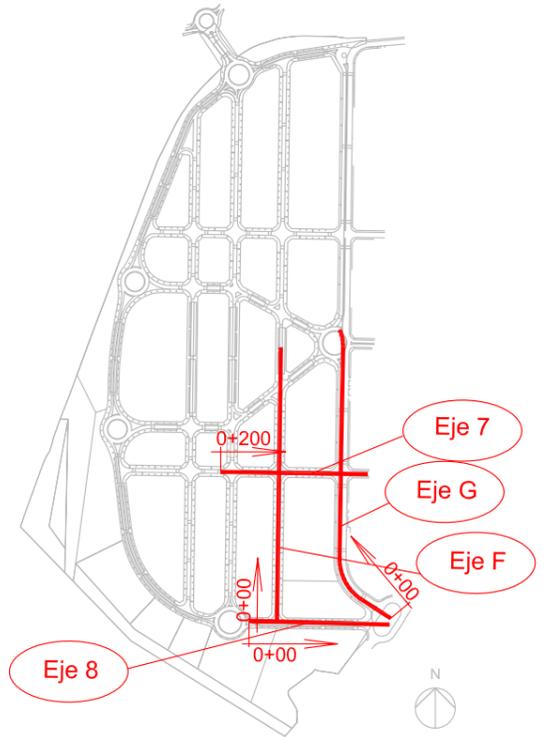
JUNTA PROMOTORA DEL  
POLIGONO "EL GATO"

**PARCELA 1.06 "EL GATO"**  
POTENCIA DE RELLENOS ORIGINALES  
VILLAVEUDE. MADRID

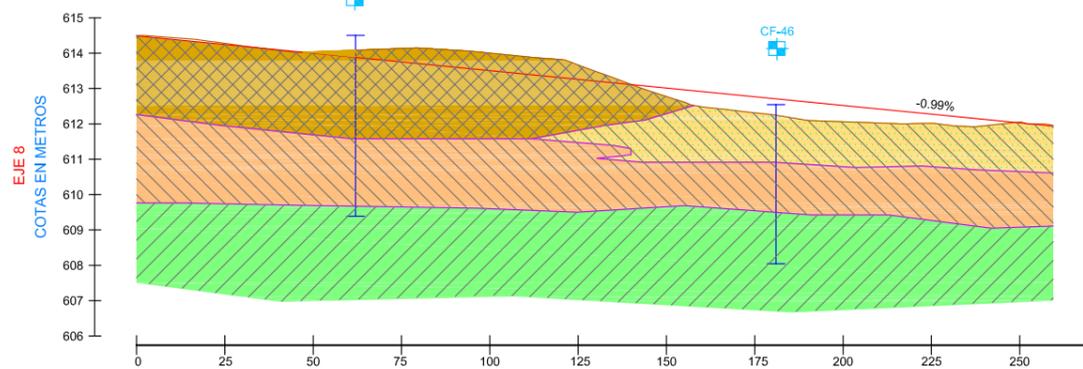
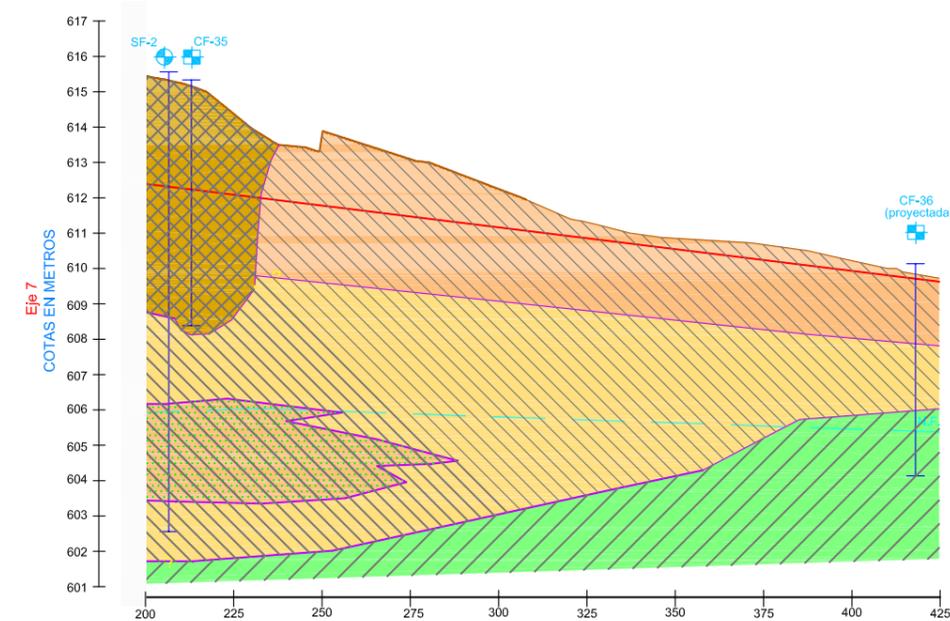
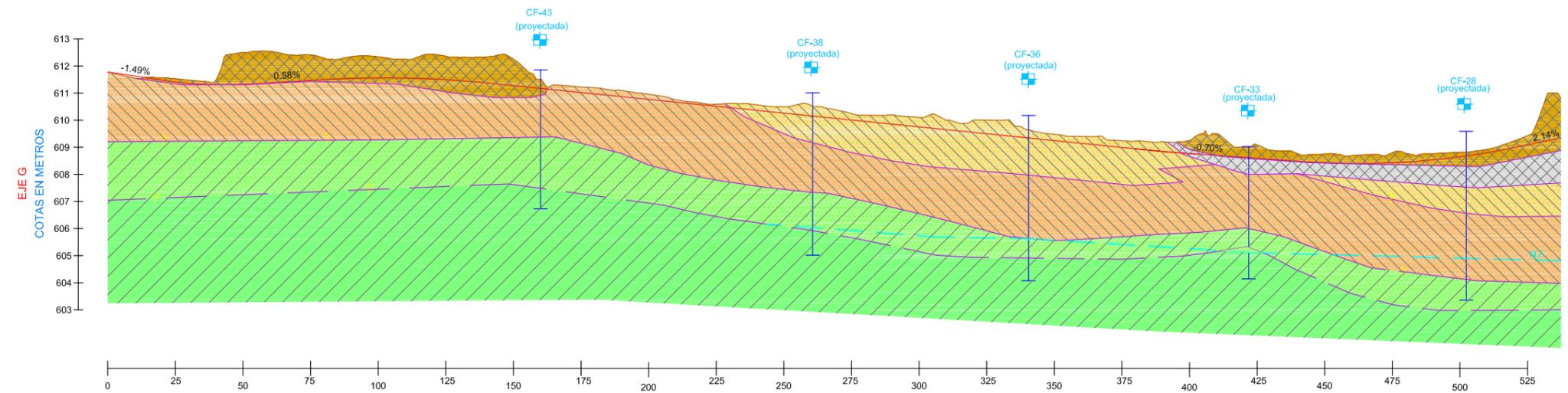
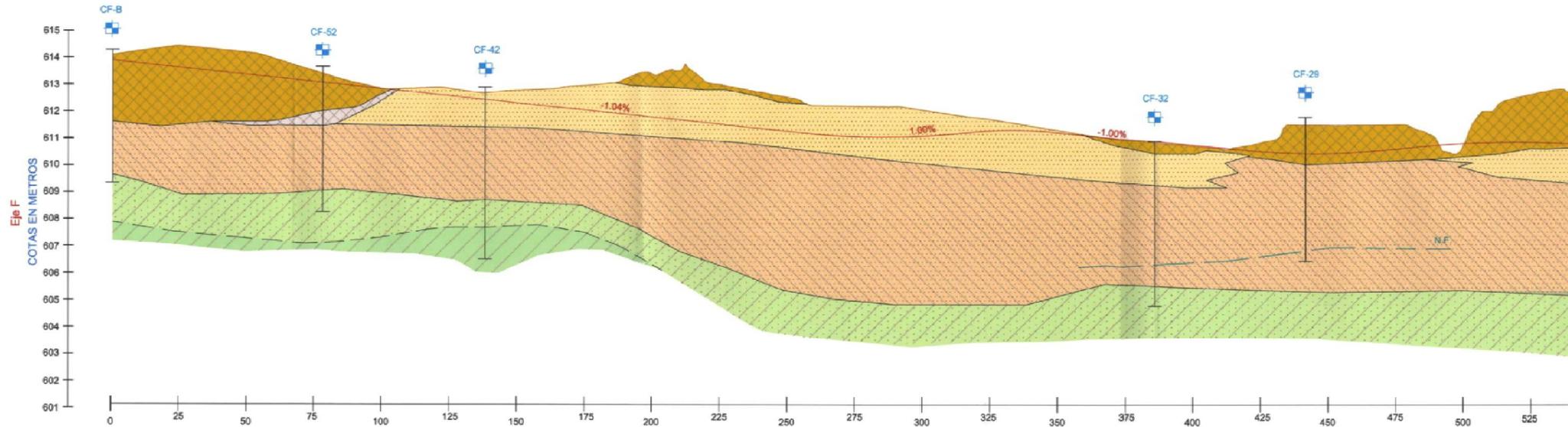
ESCALA ORIGINAL 1/1.250  
DIN A3



# MANZANA 21



SITUACIÓN DE MANZANA EN ÁMBITO DE ACTUACIÓN



## LEYENDA DE LITOLOGÍA

- |             |  |   |
|-------------|--|---|
| CUATERNARIO |  | RELLENO ANTRÓPICO ARENA ARCILLOSO GRIS Y MARRÓN CON RESTO DE OBRA. BLANDO               |
|             |  | RELLENO LIMO-ARENOSO MARRÓN OSCURO, BLANDO  |
| ALUVIAL     |  | ARENA CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN CLARA CUARÍTICA GRUESA HETEROMÉTRICA. MED.DENSA-DENSA |
|             |  | ARENA CON ALGO DE ARCILLA MARRÓN CLARA CUARÍTICA GRUESA HETEROMÉTRICA. MED.DENSA        |
|             |  | ARENA CON INDICIOS DE ARCILLA, GRUESA CUARÍTICA HETEROMÉTRICA. MED.DENSA                |
|             |  | ARCILLA MARRÓN CASTAÑA CON ALGO DE ARENA. MOD.FIRME-FIRME                               |
| MIOCENO     |  | ARCILLAS Y ARCILLAS LIMOSAS VERDE CLARO. MUY FIRME                                      |
|             |  | ARCILLAS VERDES PLÁSTICAS. DURA   |

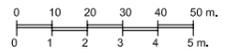
## SÍMBOLOS GRÁFICOS

- |  |   |  |       |                        |
|--|---|--|-------|------------------------|
|  | RASANTE DE PROYECTO                     |  | CF-29 | CALICATA INVESTIGACIÓN |
|  | PUNTO INICIO DEL PERFIL                 |  | PF-2  | PENETRÓMETRO           |
|  | CONTACTO CON EL SUSTRATO MIOCENO        |  |       |                        |
|  | CONTACTO ENTRE SUSTRATO ALTERADO Y SANO |  |       |                        |
|  | NIVEL FREÁTICO                          |  |       |                        |
|  | GOLPEO SPT                              |  |       |                        |
|  | SONDEO                                  |  |       |                        |

JUNTA PROMOTORA DEL POLIGONO "EL GATO"

PARCELA 1.06 "EL GATO"  
PERFILES GEOTÉCNICOS LONGITUDINALES  
VILLAVEERDE. MADRID

ESCALA ORIGINAL H: 1/2000  
DIN A3 V: 1/200

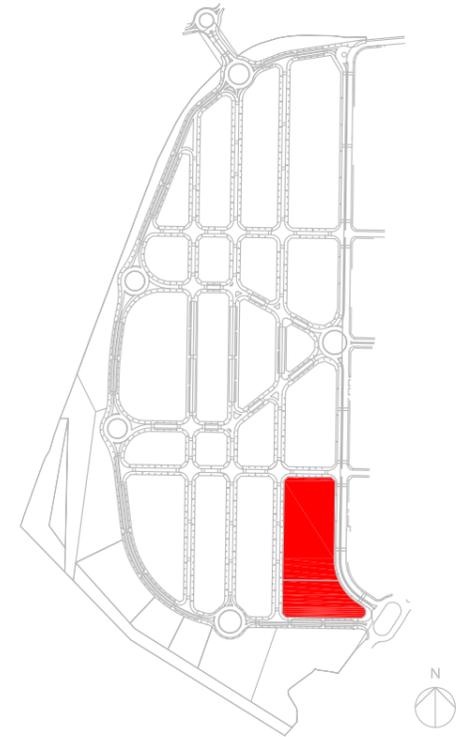


## **D. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

## [ índice Infraestructuras y servicios ]

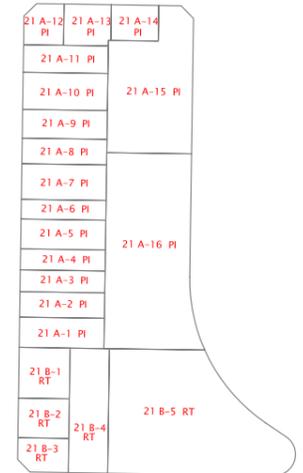
1.PLANOS DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES .....	64
--	----

# MANZANA 21



SITUACIÓN DE MANZANA EN ÁMBITO DE ACTUACIÓN

NOTA : LOS DATOS QUE CONTIENE ESTA FICHA SON LOS RECOGIDOS EN EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN DEBIENDOSE LOCALIZAR LA UBICACIÓN EXACTA DE LOS SERVICIOS EN CAMPO.

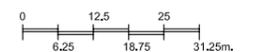


JUNTA PROMOTORA DEL POLIGONO "EL GATO"

## PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA U.Z.P. 1.06 "EL GATO"

VILLAVEUDE. MADRID

ESCALA ORIGINAL 1/1.250  
DIN A3



### LEYENDA DE SANEAMIENTO

- RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO Ø INDICADO
- POZO DE REGISTRO
- POZO DE RESALTO
- OBRA DE FÁBRICA PROYECTADA
- POZO ABSORBEDERO CON TRAGANTE
- POZO ABSORBEDERO SIN TRAGANTE
- ACOMETIDA DE PARCELA
- SONDEO CON MEDICIÓN DE NIVEL FREÁTICO
- ACOMETIDA DE POZO ABSORBEDERO CON GALERÍA DE ACCESO
- CERROJO PARA ACOMETIDA DE TUBULAR A GALERÍA VISITABLE

### LEYENDA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

- TUBERÍA DE FUNDICIÓN DUCTIL Ø INDICADO
- TUBERÍA EXISTENTE DE FUNDICIÓN DUCTIL Ø INDICADO
- VÁLVULA
- VENTOSA
- DESAGÜE
- HIDRANTE

### LEYENDA DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- TUBERÍA DE POLIETILENO Ø INDICADO
- VÁLVULA
- CUP

