



# **PLAN PARCIAL Y DELIMITACION DEL AMBITO UZP 1.04. "LA ATALAYUELA"**

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

---



# ORDENANZAS REGULADORAS

## INDICE

1	DETERMINACIONES GENERALES.....	4
1.1	Naturaleza, ámbito y objeto.....	4
1.2	Vigencia.....	4
1.3	Obligatoriedad.....	4
1.4	Contenido.....	5
1.5	Interpretación.....	5
2	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	6
2.1	Clasificación del suelo.....	6
2.2	Calificación del suelo.....	6
2.3	Sistema de actuación.....	6
2.4	Instrumentos de desarrollo.....	6
2.5	Proyecto de Urbanización.....	7
3	CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS.....	8
3.1	Definición y aplicación.....	8
3.2	Ordenanzas de las Areas.....	8
	3.2.1 <i>Obras admisibles en las Areas</i> .....	9
	3.2.2 <i>Régimen viario</i> .....	9
	3.2.3 <i>De las comunicaciones</i> .....	10
	3.2.4 <i>Actividades Calificadas Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas</i> .....	10
	3.2.5 <i>Aguas Residuales</i> .....	10
4	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL. (I).....	11
4.1	Ambito y características.....	11
4.2	Obras admisibles.....	11
4.3	Condiciones de parcelación.....	11
4.4	Posición del edificio respecto a la alineación oficial.....	13
4.5	Separación a los linderos.....	14
4.6	Separación entre edificios.....	15
4.7	Coefficiente de edificabilidad.....	15
4.8	Altura de la edificación y altura de piso.....	15
4.9	Condiciones estéticas.....	16
4.10	Régimen de usos.....	16
5	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCARIO. (T).....	18
5.1	Ambito y características.....	18
5.2	Obras admisibles.....	19
5.3	Condiciones de parcelación.....	19
5.4	Separación a los linderos.....	19
5.5	Posición respecto a la alineación oficial.....	20
5.6	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.....	20
5.7	Condiciones de edificabilidad.....	21
5.8	Altura de la edificación.....	21



5.9	Altura de piso.....	21
5.10	Condiciones estéticas.....	22
5.11	Régimen de usos.....	22
6	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL. (D).....	24
6.1	Ambito y características.....	24
6.2	Obras admisibles.....	25
6.3	Condiciones de parcelación.....	25
6.4	Posición de la edificación.....	25
6.5	Condiciones de ocupación.....	26
6.6	Altura de la edificación.....	26
6.7	Condiciones de edificabilidad.....	26
6.8	Condiciones estéticas y de higiene.....	27
6.9	Régimen de usos.....	27

#### ANEXO

- CUADRO EDIFICABILIDAD PARCELAS.



# 1 DETERMINACIONES GENERALES.

## 1.1 Naturaleza, ámbito y objeto.

1.- El Plan Parcial de Ordenación Urbana UZP 1.04., denominado “LA ATALAYUELA“, es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.) para el ámbito calificado como UZP 1.04., según las determinaciones fijadas en dicho documento.

2.- El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en los terrenos afectados por el Plan Parcial de “LA ATALAYUELA” correspondiente al UZP 1.04. del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997. Estas Ordenanzas Reguladoras se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular en lo referente al artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Es objeto de estas Ordenanzas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación a este Plan Parcial, no contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

## 1.2 Vigencia.

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

2.-La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones que se pudieran dar con posterioridad a su aprobación.

## 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 el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.



## 1.4 Contenido.

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- Documentación Escrita:
  - Memoria y Anexos
  - Ordenanzas Reguladoras
  - Plan de Etapas
  - Estudio Económico Financiero
- Documentación Gráfica :
  - Planos de Información
  - Planos de Proyecto

## 1.5 Interpretación

1.-La interpretación de las determinaciones de estas Ordenanzas Reguladoras se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid al que se somete

2.-Si se produjeran contradicciones entre estas Ordenanzas Reguladoras y otros documentos del Plan Parcial se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico y si no se diera resolución se atenderá a la documentación gráfica.

3.-Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o indeterminaciones que pudieran darse, prevalecerán aquellas determinaciones de las que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, o con menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y se produzca un mayor beneficio social y/o colectivo.



## **2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

### **2.1 Clasificación del suelo.**

La clasificación de la totalidad del suelo incluido en el presente Plan Parcial es la de Suelo Urbanizable Programado.

### **2.2 Calificación del suelo.**

La calificación del suelo contenido en el presente Plan Parcial se concreta en los correspondientes Planos de Ordenación y en las Fichas de Edificabilidad de cada parcela, siendo los usos básicos los que seguidamente se enumeran.

- Areas de uso Industrial.
- Areas de uso Terciario.
- Areas de uso Dotacional de Servicios Colectivos.
- Areas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario.
- Sistema General Viario.
- Sistema General de Espacios Libres.

### **2.3 Sistema de actuación.**

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo con la delimitación de una Unidad de Ejecución que se incorpora en el mismo, desarrollada mediante el sistema de gestión por COMPENSACION, que deberá concretarse con el Proyecto de Compensación.

### **2.4 Instrumentos de desarrollo.**

1.-Para el desarrollo del presente Plan Parcial será preciso la redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación, de Urbanización y de Edificación.

2.- Se podrán redactar Estudios de Detalle para el desarrollo pormenorizado del suelo.



## 2.5 Proyecto de Urbanización.

1.-El Proyecto de Urbanización incorporará las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, cumpliendo con los requisitos que al efecto establezca el Ayuntamiento de Madrid, y en especial el contenido que le sea de aplicación de la Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones en las Vías Públicas y Espacios Públicos Municipales.

2.-El Proyecto de Urbanización se regulará por establecido en el artículo 15 de la Ley del Suelo de 1.975 y los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

3.-La urbanización de la totalidad del ámbito se podrá ejecutar subdividida en dos partes:

1º.- Mediante Proyecto o Proyectos de Obras que se correspondan con los denominados Sistemas Generales e Infraestructuras Urbanas incluidos en el ámbito, que sirven de forma general a toda la ciudad.

2º.- Mediante Proyecto de Urbanización Interior de la Unidad de Ejecución, exceptuando Sistemas Generales e Infraestructuras Urbanas.

4.-A su vez, el Proyecto o Proyectos de Obras y el Proyecto de Urbanización Interior podrán dividirse en etapas o fases.



### **3 CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS.**

#### **3.1 Definición y aplicación.**

1.-Las condiciones particulares de cada Area regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada uno de los ámbitos dentro del Plan Parcial.

2.-En lo que no quede establecido en las Ordenanzas Particulares, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a la redacción de este Plan Parcial.

3.-En todo caso se deberá cumplir la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación, y especialmente:

-Ordenanza de Prevención de incendios del Ayuntamiento de Madrid.

-.Decreto 341/1.999 de 23 Diciembre, sobre el Reglamento de Incendios de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Lo establecido por esta normativa prevalecerá sobre cualquier determinación de las Condiciones Particulares.

- Ley 8/1.993 de 2 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y el Decreto 138/1.998 de 23 de Julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1.993.

#### **3.2 Ordenanzas de las Areas.**

1.-Las áreas que seguidamente se detallan se regulan por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997:

- Areas de uso Dotacional de Servicios Infraestructurales: grafiadas con la letra X en el plano de calificación del Plan Parcial, y reguladas por el Capítulo 7.13 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y en particular por los artículos 7.13.4. y 7.13.5 de las citadas Normas Urbanísticas.





- Areas de uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Zona Verde o Espacios Libres: grafiados con las letras D(ZV) en el plano de calificación del Plan Parcial, serán de titularidad pública y estarán regulados por el Capítulo 7.8 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.
- Areas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario: serán de titularidad pública y estarán reguladas por el Capítulo 7.14 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.-El presente documento señala las ordenanzas o condiciones particulares que rigen cada una de las demás Areas que se definen seguidamente:

- Area de uso industrial ( **I** ):
  - Parque Industrial. (I-1º)
  - Industria Tradicional. (I-2º)
- Areas de uso Terciario:
  - Comercial (**TC**)
  - Oficinas (**TO**).
- Areas de uso Dotacional de Servicios Colectivos (**D**).
  - Dotacional Servicios Públicos para la instalación de suministro de combustible para vehículos (**D (SP)**).
  - Otros usos Dotacionales de Servicios Colectivos no recogidos en las áreas definidas con anterioridad (**D(SD)**) y de titularidad pública.

### **3.2.1 Obras admisibles en las Areas.**

1.-Serán admisibles en todas las Areas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en el artículo 3.3.9. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.-En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial, se ajustarán a las obras contempladas en el artículo 1.4.8. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

### **3.2.2 Régimen viario.**

En casos excepcionales y justificados, previa autorización municipal, se podrá permitir el acceso rodado a las edificaciones a través de las zonas verdes y desde la Vía meridional. Desarrollo del Sudeste (18C018-01).



### **3.2.3 De las comunicaciones.**

Con el fin de adaptar el Plan Parcial a los avances de las telecomunicaciones se autoriza con carácter general la instalación de torres de comunicación, parabólicas, o estructuras de transmisión y / o recepción, no macizas, por encima de la altura total del edificio, con el fin de dar facilidad a las comunicaciones, con una altura necesaria para su correcto funcionamiento, y cumpliendo con la normativa sectorial que le es de aplicación, especialmente:

- Real Decreto-Ley 1/1.998 de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero, por el que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.
- Primera Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones de Emplazamiento, Instalación y Funcionamiento de las Instalaciones de Telecomunicaciones en el termino municipal de Madrid, de 4 de Enero de 2.000.

### **3.2.4 Actividades Calificadas Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.**

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, y en lo dispuesto en la Ley 10/91 sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, de 4 de Abril, en su anexo III sobre actividades calificadas.

### **3.2.5 Aguas Residuales.**

Dentro de cada parcela las aguas residuales industriales, antes de su vertido a la red general de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y / o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos y a la Ley 10 / 93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y en todas que lo sean de aplicación.



## **4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL. (I).**

### **4.1 Ambito y características.**

1.-Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **I**, siendo su uso cualificado el industrial, en los grados siguientes :

Grado 1º.- Edificación de uso industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro de los usos, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Grado 2º.- Edificación de uso industrial en general, con predominio de la industria cuya actividad empresarial es la obtención, transformación, conservación, restauración, reparación de productos, almacenaje o talleres, etc.

2.-Se autoriza dentro del uso característico industrial la exposición de productos vinculados a la actividad de la empresa en las condiciones establecidas en el artículo 4.10 de esta normativa particular.

3.-Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o pareada en el grado 1º, y entre medianerías en manzana cerrada para el grado 2º, admitiéndose en este último grado separarse de uno o ambos linderos laterales, y debiéndose resolver en el caso de separarse del lindero las condiciones de seguridad frente a los incendios en el interior de la propia parcela.

### **4.2 Obras admisibles.**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

### **4.3 Condiciones de parcelación.**

1.-A efectos de parcelación, reparcelación o segregación se establecen las siguientes condiciones según los grados:



- Grado 1º:

La parcela mínima resultante cumplirá:

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (30) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros.

- Grado 2º:

La parcela mínima resultante cumplirá :

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros.

d) Se permitirá para manzanas completas a través de Estudio de Detalle con Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, la creación de un espacio interpuesto, según lo establecido por el artículo 6.2.10.3 de las Normas urbanísticas del Plan General, que asegure su permanente y funcional conexión con las vías públicas o espacios libres públicos al que necesariamente dará frente dicho espacio, que dará como resultado:

1º. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

2º. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía pública o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud; toda la anchura del espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras, y podrá disponer de las infraestructuras de servicios urbanos necesarios para las parcelas bajo su trazado. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

3º. El acceso rodado y la carga y descarga a las parcelas se desarrollará únicamente desde el espacio interpuesto interior, siendo admisible el acceso peatonal a la parcela desde el frente de la parcela a la alineación oficial.

4º. Cada una de las parcelas que den frente a este espacio interpuesto podrán reducir su superficie de parcela mínima hasta trescientos (300) metros cuadrados incluida la parte destinada a dicho espacio interpuesto de acceso



5°. Se podrá ocupar con edificaciones la totalidad de la superficie de parcela libre descontado el espacio interpuesto, tanto sobre rasante como bajo rasante, no debiendo retranquearse en este caso la fachada exterior de la alineación oficial.

2.-No se establecen condiciones de parcela mínima para las parcelas infraestructurales.

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

1.-En el grado 1º, la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial:

- a) Como condición general la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial.
- b) En parcelas en esquina en el caso de que por el resultado de la aplicación de las condiciones descritas en el punto anterior quedaran edificaciones de fondo de parcela edificable menor de diez (10) metros, se permitirá rebasar este retranqueo con cuerpos de edificación cerrados y volados con un saliente máximo de dos (2) metros, en todas las plantas superiores a la baja, en las condiciones del artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.-En el grado 2º:

- a) Salvo en el caso de tramitación de Estudios de Detalle con proyecto de parcelación por manzanas completas tal como se regula en el artículo 4.3. de esta normativa, la edificación situará su fachada exterior retranqueada de la alineación oficial diez (10) metros en aquellas parcelas que se encuentren así grafiadas en el plano de calificación del Plan Parcial, dicho retranqueo estará formado por un espacio denominado *zona privada abierta* con un fondo de cinco (5) metros, será de titularidad privada, dispondrá de continuidad con las rasantes de la vía pública, encontrándose pavimentada y urbanizada según el Proyecto de Urbanización del ámbito, no podrá disponer de ningún tipo de cerramiento, ni dispondrá de ningún tipo de construcción, rampa, plantación o instalación sobre o bajo rasante, destinándose a aparcamiento en superficie y sirviendo para cubrir la dotación obligatoria del edificio o bien servirá de zona de espera y maniobra para los accesos rodados a la parcela, estas servidumbres quedarán expresamente recogidas en el Proyecto de Compensación para las parcelas afectadas por dicha zona grafiada.
- b) Tanto las parcelas no afectadas por la *zona privada abierta*, como el resto de las alineaciones oficiales no afectadas por dicha *zona privada abierta* en el resto de parcelas, quedan excluidas del retranqueo anterior de diez (10) metros si no se produce acceso rodado al edificio a través de dicho frente de parcela, en este caso



el retranqueo de la fachada del edificio respecto a la alineación oficial será de cinco (5) metros.

c) El espacio libre denominado *zona privada abierta* quedará libre de todo tipo de cerramiento, el espacio comprendido entre la zona privada abierta y la fachada del edificio si podrá disponer de cerramiento en las condiciones del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan general de Ordenación Urbana de Madrid, y será acorde con el entorno.

d) Las medianerías que quedaran al descubierto como consecuencia de la diferencia de altura serán tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

3.-El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial (en el grado 2º excluidala *zona privada abierta*) podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie, aunque si se autorizan las casetas de portería o control de accesos, con una superficie máxima de cinco (5) metros cuadrados y una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros.

4.-Podrá ocuparse la totalidad de la parcela salvo el espacio de retranqueo destinado a *zona privada abierta* con plantas enteramente subterráneas.

## 4.5 Separación a los linderos.

1.-En el grado 1º, la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo con un mínimo de tres (3) metros, la cota de origen y referencia para la medición de la altura total a efectos de separación se tomará desde la cota de planta baja.

Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad frente a incendios y de la relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los retranqueos resultantes.

Si la edificación se adosa al lindero medianero para dar como solución edificaciones pareadas, se deberá cumplir con las condiciones de adosamiento del artículo 6.3.13. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.-En el grado 2º, la edificación se deberá adosar a todas sus medianerías. La edificación podrá separarse del lindero testero una distancia mínima de tres (3) metros o un tercio de la altura total (H:3) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior.

Se autoriza la separación de forma optativa de la edificación de uno o ambos linderos laterales, la cual no obligará a la parcela colindante a



separar su edificación, cuando se opte por distanciarla edificación del lindero se guardará una separación mínima de cuatro (4) metros, no pudiéndose utilizar dichos espacios para almacenamiento de productos o aparcamiento en superficie.

Los lienzos medianeros que quedarán al descubierto por aplicación de los párrafos anteriores serán tratados como fachadas vistas por el propietario de la nueva edificación.

En todos los casos la concesión de licencias solo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que demuestre, que tanto la actividad a que se destinan los edificios, como la solución de diseño y construcción de los mismos, no suponen un incremento del riesgo para el edificio al cual se adosa, pudiendo suponer la no concesión de licencia de primera ocupación si el riesgo de la actividad es evidente.

#### **4.6 Separación entre edificios.**

En ambos grados, cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, dispondrán de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

#### **4.7 Coeficiente de edificabilidad.**

La edificabilidad para las parcelas y manzanas quedará fijada en el cuadro de edificabilidades anexo a esta ordenanza, sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación.

#### **4.8 Altura de la edificación y altura de piso.**

1.-La altura máxima para las edificaciones en el grado 1º será de siete (7) plantas, y veintiséis (26) metros de altura de cornisa. En el grado 2º la altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y doce (12) metros de altura de cornisa.

2.-La medición de la altura en ambos grados se hará conforme a lo dispuesto en los artículos 6.6.8. apartado 6 y 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 para edificios posicionados sobre la alineación oficial, y para edificación aislada o retranqueada desde la cota de planta baja fijada según el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1.997.



3.-En el grado 1º la altura mínima de piso en planta baja será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros para el resto de las plantas sobre rasante; en el grado 2º la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

#### **4.9 Condiciones estéticas.**

1.-La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2.-Se admiten los vuelos de balcones, terrazas y miradores con los salientes regulados en el artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 sobre la alineación oficial o sobre los espacios libres de parcela; los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirá a la cara exterior del cuerpo volado.

3.-En el grado 1º los espacios libres de parcela se ajardinarán y arbolarán, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) del espacio no ocupado por edificación, destinándose a accesos a la edificación, aparcamiento en superficie, o muelles de carga y descarga el resto de dichos espacios libres.

4.- La altura mínima libre de los salientes sobre la alineación oficial será de trescientos cuarenta (340) centímetros respecto de la rasante de la acera.

#### **4.10 Régimen de usos.**

1.-Uso Asociado.

Grado 1º

- Terciario comercial en su categoría de pequeño comercio vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie menor o igual al quince por ciento ( $\leq 15\%$ ) de la superficie máxima edificada, en cualquier situación dentro del total de las plantas sobre rasante.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.
- Otros servicios terciarios hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento ( $\leq 10\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta baja.
- Dotacional, en situación de planta baja y primera.

Grado 2º

- Terciario oficinas, hasta un total de superficie construida menor o igual al cincuenta por ciento ( $\leq 50\%$ ) de la superficie edificada, situada en cualquier planta sobre rasante del edificio.





- Terciario comercial, vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie construida menor o igual al veinte por ciento ( $\leq 20\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.
- Otros servicios terciarios hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento ( $\leq 10\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta baja.
- Dotacional en situación de planta inferior a la baja y baja.

## 2.-Uso Complementario.

### Grado 1º

- Terciario comercial, hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento ( $\leq 10\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie construida máxima de un cinco por ciento (5%) de la edificabilidad total de la parcela.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un cinco por ciento (5%) de la edificabilidad total de la parcela.
- Dotacional, en cualquier situación.

### Grado 2º

- Terciario comercial, hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento ( $\leq 10\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional, en cualquier situación.

## 3.- Uso Alternativo

### Grado 1º

- Dotacional, se admiten en edificio exclusivo.
- Terciario hospedaje u otros servicios terciarios en edificio exclusivo.

### Grado 2º

- Dotacional, en edificio exclusivo en manzana completa.



## 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCIARIO. (T)

### 5.1 Ambito y características.

1.-Pertenece a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como T, siendo su uso cualificado el terciario, en los dos grados siguientes:

- a) Grado TO.- Edificaciones de uso terciario oficina, corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- b) Grado TC.- Edificaciones de uso terciario comercial, destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor en el pequeño y mediano comercio de acuerdo con el artículo 7.6.1. apartado 2.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

2.-Para el grado TO los edificios responderán a la tipología de edificación aislada por encima de la planta baja y primera, ocupando la totalidad de la parcela con sus dos primeras plantas; como base del resto de las plantas sobre rasante; para el grado TC la tipología será de edificación aislada o pareada. Se permite el cambio de las tipologías anteriores a través de Estudio de Detalle, debiéndose resolver en este caso las condiciones de seguridad frente a incendios en el interior de la parcela.

3.-En el grado TC a los efectos de clasificación de los locales independientes y locales agrupados, se estará en las superficies de venta señaladas en el artículo 7.6.1. apartado 2.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, admitiéndose la implantación de una o varias edificaciones aisladas dentro de la misma unidad predial pudiendo ser cada una de las edificaciones local independiente o locales agrupados

4.-En cada una de las edificaciones podrán existir uno o varios sectores que comprendan cada uno un local independiente o locales agrupados que cumplan con las condiciones de superficie definidas anteriormente.



## 5.2 Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

## 5.3 Condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1º En el grado TO:

Se entiende por parcela mínima la establecida en el plano de Alineaciones y Rasantes, no admitiéndose la segregación de las mismas. Se autoriza la agrupación de parcelas.

2º En el grado TC:

a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a cuarenta (40) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a cuarenta (40) metros.

## 5.4 Separación a los linderos.

1.-En el grado TO, la edificación situará sus dos primeras plantas obligatoriamente en el área de ocupación marcada en el plano de alineaciones del Plan Parcial, debiendo materializar el resto de la edificabilidad dentro del área de movimiento marcada en el plano de alineaciones para el resto de las plantas sobre rasante.

Se autorizan la construcción de patios en el interior de parcela tal como se establecen en el artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997; no son autorizables patios abiertos en fachadas en las dos primeras plantas sobre rasante.

En cualquiera de los casos se deberá respetar la separación mínima de seis (6) metros al lindero lateral marcadas para las plantas sobre rasante por encima de la planta baja y primera.

2.-En el grado TC las edificaciones se separaran de los linderos laterales y de los testeros una distancia mínima de cinco (5) metros, en el caso de recaer huecos de ventilación e iluminación en la fachada retranqueada, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para los patios de parcela cerrados se establecen en el artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de



Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, medido en la forma recogida en el artículo 6.7.14. de las mismas Normas Urbanísticas.

No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando exista acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de las condiciones del adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dando como resultado edificaciones pareadas.

Podrá adosarse la edificación a ambos linderos laterales cuando se establezca en un proyecto de edificación en conjunto para su ejecución simultánea, suscrito por todos los propietarios, y tramitada la licencia para el conjunto de las parcelas.

## **5.5 Posición respecto a la alineación oficial.**

1.-En el grado TO la edificación situará las fachadas exteriores de sus dos primeras plantas en toda su altura, sobre y a lo largo de la alineación oficial.

2.-En el grado TC la edificación se retranqueará una distancia mínima de cinco (5) metros de la alineación oficial.

## **5.6 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

1.- En el grado TO, deberá materializarse con edificación la totalidad de la fachada a la alineación oficial en la planta baja y la inmediatamente superior a la planta baja, permitiéndose la creación de espacios libres interiores, pasajes o patios para la obtención de iluminación y ventilación.

En el caso de crearse plantas bajas porticadas no se podrá incrementar el número de plantas fijados por el Planeamiento.

El área de movimiento sobre rasante para el resto de las plantas sobre rasante viene determinada por la ocupación que se señala en el plano de alineaciones del Plan Parcial

Como excepción a los párrafos anteriores y solamente en los casos de agrupación de parcelas resultantes del proyecto de compensación, se permite la ocupación por encima de la planta primera del total de la parcela, respetando el retranqueo de tres (3) metros a la alineación oficial y la separación de seis (6) metros a los linderos medianeros para la nueva construcción.

2.-En el grado TC, no se fija condiciones de ocupación sobre rasante, regulándose estas por las condiciones de retranqueo fijadas por los artículos anteriores cuando se proyectan varios edificios que no guarden continuidad física dentro de la parcela se distanciarán entre ellos una separación mínima de tres (3) metros.



3.-Bajo rasante se permite en ambos grados ocupar la totalidad de la parcela, con edificaciones totalmente subterráneas.

## 5.7 Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad para las parcelas y manzanas quedará fijada en el cuadro de edificabilidades anexo a esta ordenanza, sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación.

## 5.8 Altura de la edificación.

1.- En ambos grados la altura máxima de la edificación en número de plantas para cada una de las manzanas o parcelas resultantes del proyecto de compensación se fija en el plano de alineaciones, situando la edificación su cota de planta baja en las condiciones del artículo 6.6.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la medición de la altura en metros, se admitirá un máximo de cinco (5) plantas para aquellas parcelas calificadas como TC en donde las edificaciones se destinen a uso exclusivo de terciario hospedaje.

2.-Para agotar la edificabilidad de la parcela podrán autorizarse la construcción de plantas de áticos que se retranquearán respecto al plano general de fachada exterior del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, siendo la altura de piso máxima para el ático de tres (3) metros.

3.-Las medianerías que quedasen al descubierto deberán ser tratadas como fachadas vistas, por el propietario de la nueva edificación.

4.- En el grado TO la altura de coronación obligatoria en todas las parcelas para el conjunto de las dos primeras plantas (planta baja y primera) será de diez con cincuenta (10,50) metros, desarrollándose una coronación horizontal corrida que unifique las fachadas exteriores para el conjunto de las parcelas. Para la medición de esta altura de coronación se tomará como cota de referencia la acera acabada en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada de toda la manzana con frente a la zona verde.

## 5.9 Altura de piso.

En ambos grados la altura de piso se situará entre:

- Planta baja: altura mínima trescientos cincuenta (350) centímetros, altura máxima cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.



- Planta de piso: altura mínima trescientos (300) centímetros, altura máxima cuatrocientos (400) centímetros.

## 5.10 Condiciones estéticas.

- 1.-Se autorizan cornisas y aleros con un saliente máximo de ochenta (80) centímetros.
- 2.-La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres, aunque se intentará adaptar a las edificaciones existentes con el fin de dar un tratamiento conjunto a la zona.
- 3.-Se admiten salientes y vuelos en las condiciones del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

## 5.11 Régimen de usos.

### 1.-Uso Asociado

#### Grado TO

- Terciario comercial, hasta una superficie total menor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada, en situación de plantas inferiores a la baja, baja o primera.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.
- Dotacional, en planta baja y primera.

#### Grado TC

- Terciario oficinas, hasta una superficie total, menor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada, en cualquiera de las plantas.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

### 2.-Uso Complementario

#### Grados TO

- Terciario comercial y otros servicios terciarios (según la definición del artículo 7.6.10 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1.997), en situación de planta baja, inferior a la baja y primera en las condiciones recogidas en el artículo 7.2.8. apartado 2b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.
- Terciario recreativo en situación de planta baja.
- Dotacional, en todas sus clases en edificio exclusivo.



Grado TC

- Terciario recreativo, oficinas y otros usos terciarios en situación de planta baja.
- Dotacional, en situación de planta baja.

3.-Uso Alternativo

Grados TO y TC

- Terciario hospedaje, en edificio exclusivo.



## 6 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL. (D)

### 6.1 Ambito y características.

1.-Pertencen a esta zona las áreas que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, grafiadas en el plano de ordenación como D, siendo su uso cualificado el dotacional, que sirve de servicios colectivos, en los dos grados siguientes.

a) Grado D(SP).- Edificaciones e instalaciones de uso dotacional de servicios públicos destinadas al suministro y venta al público de gasolina, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción, se incluyen dentro de esta categoría las estaciones de servicio.

b) Grado D(SD).- Edificaciones e instalaciones destinadas a la practica del ejercicio físico, deporte, D(D), recreo, ocio, para el servicio de la Administración Pública en su gestión y desarrollo, para el esparcimiento en las zonas verdes, D(ZV) o bien para proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios D(S).

2.- Las edificaciones en el grado D responderán a una tipología de manzana cerrada o bien de edificación aislada; y en el grado D(SP) responderán a una tipología de edificación aislada.

3.-Para lo no determinado por la presente normativa, le será de aplicación las condiciones de los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, para el uso dotacional.

4º. Por otro lado en el grado D(SP), las Areas de Suministro de Gasolineras de nueva implantación, en tanto no se apruebe la Ordenanza Reguladora correspondiente se regularan por el Plan Especial de Gasolineras en lo que le sea de aplicación y por la normativa sectorial que le afecte.





## 6.2 Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras que quedan recogidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

## 6.3 Condiciones de parcelación.

1.- No se establece parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación.

2.- Para el grado D(SD) a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.7. hasta el artículo 7.12.5. (inclusive) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3.- Para el grado D(SP) no se admiten parcelaciones en las parcelas resultantes del proyecto de compensación.

## 6.4 Posición de la edificación.

1.- En ambos grados la edificación se situará dentro de los límites de la parcela determinados por la alineación oficial y los linderos medianeros, recogidos en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

2.- En el grado D(SP), el retranqueo respecto a la alineación oficial será como mínimo de tres (3) metros, con respecto a los linderos laterales y testero, la edificación se separará una distancia igual o superior a la mitad de la altura de coronación ( $H/2$ ), con un mínimo de cinco (5) metros, medidos desde la cota de referencia de planta baja en cada una de las fachadas enfrentadas al lindero.

La edificación o instalación podrá adosarse con cuerpos de una planta de altura máxima a los linderos laterales de la parcela en las condiciones del artículo 6.3.13. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, los cuerpos de edificación o instalaciones que se adosen al lindero medianero deberán demostrar que tanto la actividad a que se destinan dichos cuerpos o instalaciones como la solución de diseño y construcción de los mismos no suponen un incremento del riesgo para el edificio al cual se adosan, no podrán estar dedicados a depósitos o almacenamientos de productos que puedan generar un peligro a las edificaciones colindantes, todo ello sin dejar medianerías vistas al producirse el adosamiento, las cuales se deberán de tratar como una fachada vista en la diferencia de altura, por el que ejecute la nueva construcción.



Cuando se proyecten sobre la parcela varios edificios que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados, con una distancia mínima de cinco (5) metros, podrá reducirse esta separación pero respetando siempre la distancia mínima cuando la disposición y orientación de las construcciones aseguren una correcta iluminación y soleamiento, y no generen un riesgo para la seguridad frente a incendios de ambas construcciones.

3.- En el grado D(SD) se regularán por las condiciones del uso al que se destinen, según los capítulos 7.9., 7.10., o 7.12. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

## **6.5 Condiciones de ocupación.**

1.- En el grado D(SD), las condiciones de ocupación le serán de aplicación para cada uno de los usos específicos los consignados en los artículos 7.8. a 7.12.5. (inclusive) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 para las construcciones sobre rasante.

2.- En el grado D(SP) la ocupación será el resultado de aplicar los retranqueos y separaciones a linderos marcados en el artículo anterior.

3.- Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela para ambos grados.

## **6.6 Altura de la edificación.**

1.- La altura máxima de la edificación en el grado D(SD) será de seis (6) plantas sobre rasante, se permitirá la variación de esta a través de Estudio de Detalle, aun así se respetará una altura mínima de piso de tres (3) metros para todas las plantas.

2.- Para el grado D(SP) la altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas o quince (15) metros a cornisa.

## **6.7 Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas será la definida en el título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en función del uso específico al que se destine la parcela.



## 6.8 Condiciones estéticas y de higiene.

1.-El tratamiento de la fachada es libre, aunque en el caso de adosamiento a los linderos laterales deberá adaptarse la estética a una lectura para el conjunto de las edificaciones.

2.-El cerramiento de la parcela será acorde con el entorno, cerrando el espacio libre de la parcela que se destinará a ajardinamiento y arbolado, admitiéndose en dichos espacios un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie destinada a aparcamiento en superficie.

3.-Se admiten patios de parcela cerrados en las condiciones del artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4.-Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley 8/93 de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y sus modificaciones posteriores.

5.-La dotación mínima de aparcamiento para la parcela vendrá condicionada por su uso específico al que se destine, y se regulará por el artículo 7.5.35. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

6.- Las parcelas del grado D(SP) dispondrán de un espacio de espera en el interior de la parcela, acorde con las necesidades de la instalación, no computando este espacio dentro de los espacios libres a considerar a efectos de ajardinamiento.

## 6.9 Régimen de usos.

Usos compatibles:

1.- En el grado D(SD), serán los determinados para cada uso específico en los artículos 7.7. a 7.12.5. (inclusive) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2.- En el grado D(SP), podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.