

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

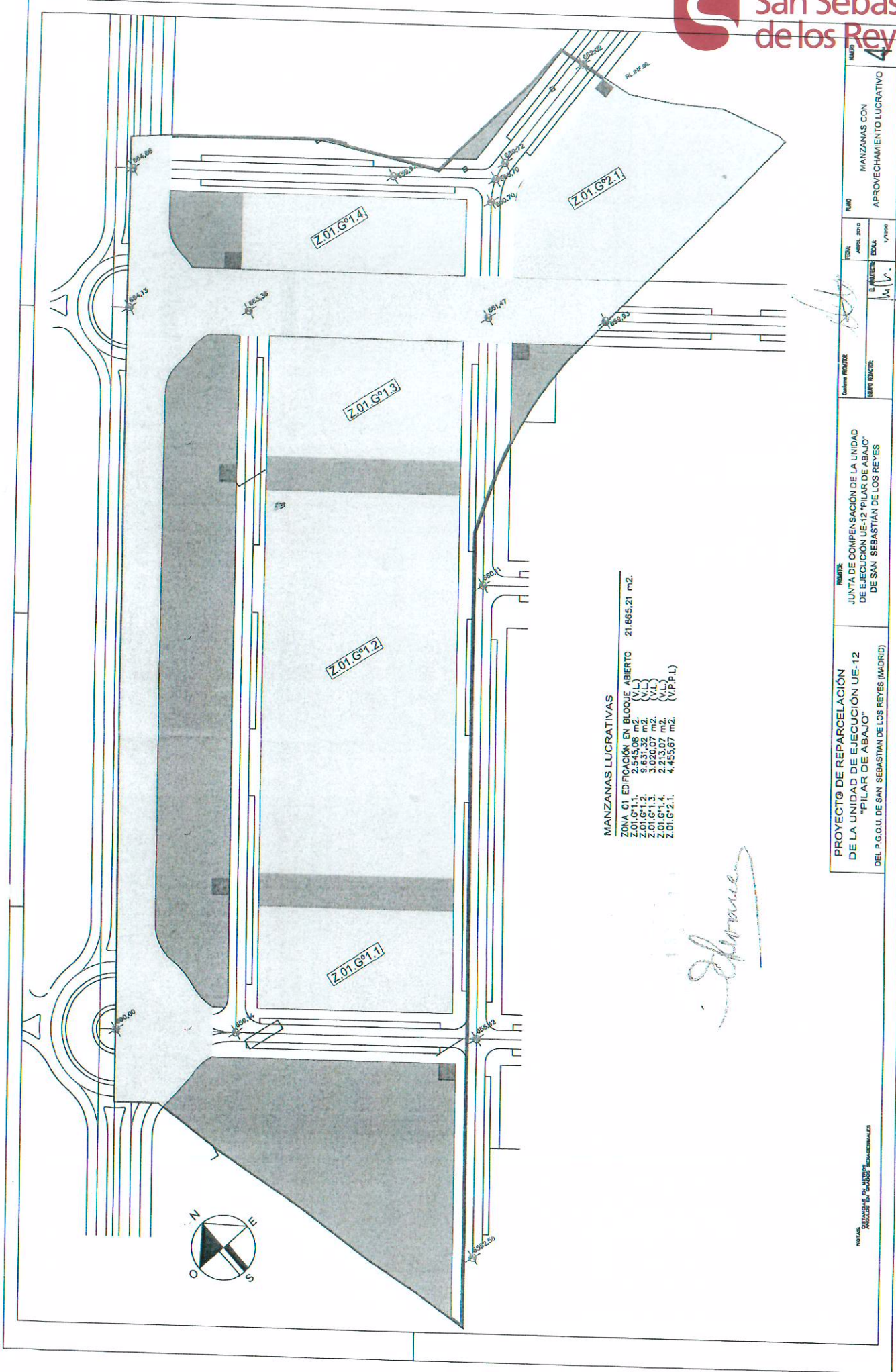
INDICE:

- **Plano de Situación.**
- **Plano de Emplazamiento.**
- **Ficha de Parcelas Resultantes del Proyecto de Reparcelación.**
- **Cédulas Urbanísticas.**
- **Ordenanzas Particulares del Plan Parcial.**



U.E. 12 PILAR DE ABAJO

PLANO DE SITUACION



MANZANAS LUCRATIVAS

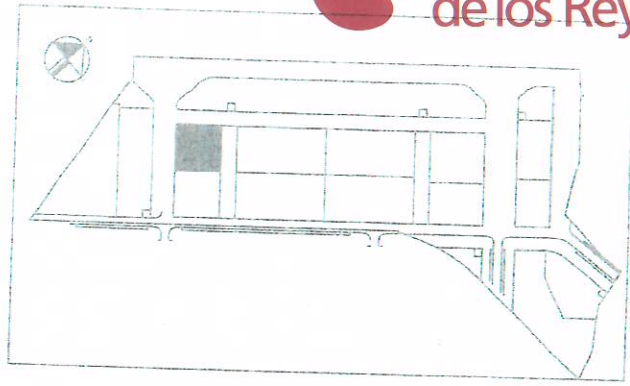
ZONA 01 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO	21.865,21 m ² .
Z.01.G°1	9.551,32 m ² . (V.L.)
Z.01.G°1.2	9.631,32 m ² . (V.L.)
Z.01.G°1.3	3.020,07 m ² . (V.L.)
Z.01.G°1.4	2.213,07 m ² . (V.L.)
Z.01.G°2.1	4.455,67 m ² . (V.P.P.L.)

[Handwritten signature]

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)		PLANTA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12 "PILAR DE ABAJO" DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES		CANTONAMIENTO (SEÑAL INDICATIVA)	PLAN MANZANAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	MUNICIPIO 4
TOTAL Área: 2010 v/m ²	I ALICEROS M ²	II ALICEROS M ²	III ALICEROS M ²	IV ALICEROS M ²	V ALICEROS M ²	VI ALICEROS M ²

NOTAS:
 1. SEÑALIZACIÓN DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS

Z-01-01-1



16 NOV. 2010

Floraue

REGISTRACIÓN PRESENTAR CON SELLO
nº 3.195.4 de entrada y fecha 14
SEPTIEMBRE de 2010



PERFICIE DE PARCELA	1272.54 m ² s	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	4.126.63 m ² e
Ocupación MAXIMA	55%	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	3.242832744 m ² /m ²
DE PLANTAS, ALTURA MAXIMA	7PL+ATICO / 25 m.	ATICO RETRANQUEADO	3.5 m

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)	Convencio la PROPIEDAD:	PLANO FICHA PARCELA RESULTANTE	
	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.	EQUIPO REDACTOR:	EL ARQUITECTO: FECHA: SEPT 2010 ESCALA: 1/500

Fecha 05/04/2016

CÉDULA URBANÍSTICA	
Finca	PARCELA Z-01-01-1 UE 12 PILAR DE ABAJO

PLAN DE ORDENACIÓN: Plan General aprobado en Dic-2001 (B.O.C.M. 19/03/2002)

CLASE DE SUELO

ZONA DE ORDENACIÓN

URBANO	U.E. 12 "Pilar de Abajo" Z.01.Gº.1. Zona 01 Edificación en Bloque Grado 1 Vivienda Libre
--------	--

USOS*

<p>Característicos RESIDENCIAL COLECTIVA VIVIENDA LIBRE</p> <p>Uso global vivienda, categoría colectiva o multifamiliar.</p>	<p>Alternativos</p> <p>En la cuantía que se señala en el punto 5 Condiciones de Volumen de las Ordenanzas del Plan Parcial:</p> <p>Económico Terciario, en cualquier categoría y situación, excepto en las categorías de espectáculo y estación de servicio. Dotacional Equipamiento, en cualquier categoría, siempre situado en planta baja o baja y primera, en este caso asociados. Espacio libre, privados. Garaje, siempre vinculados o al servicio del resto de usos de la edificación.</p>
--	---

*La cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre, incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Viviendas Max.	-----	Altura de edificación Max.	25 metros.
Parcela Mínima	1.272,54m2. 500,00m2.	Plantas Max.	VII + ATICO Retranqueado(3,5m.)
Edificabilidad Max.	3,242832744 m2/m2	Superficie ocupable Max	55,00% sobre Rasante
Superficie edificable Max.	4.126,63 m2.	Retranqueos Min.	Según Ficha de Parcela Resultante

SERVICIOS URBANOS

Pavimentos SI	Alumbrado, electricidad SI	Agua SI	Desagües SI
------------------	-------------------------------	------------	----------------

OBSERVACIONES

Superficie Construida Mínima con parte proporcional de elementos comunes para vivienda es de 100m²c.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 15 metros lineales.
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro.

- **Distribución del aprovechamiento lucrativo libre:** En las parcelas en donde se proyecta el aprovechamiento de vivienda libre y terciario, considerado ello por parcelas deducidas del Proyecto de Reparcelación que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial, la cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre – incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

Otras Condiciones:

- En cualquiera de los casos la vivienda tendrá una superficie construida global mínima de 100 m² (incluyendo las zonas comunes correspondientes en el edificio). *En ningún caso para este cómputo se utilizarán las superficies no computables como aprovechamiento edificable.*

- Los espacios que resulten libres de edificación en la parcela, deberán ajardinarse.

Solo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario con una sola planta y una altura máxima de 3,50 m. Computarán dentro de la edificabilidad cuando sobrepasen los 10 m² construidos.

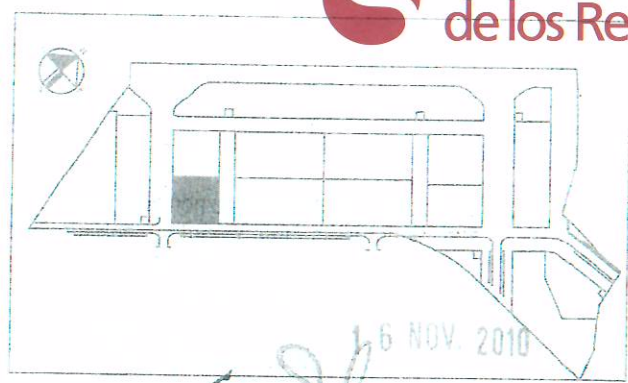
- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por vivienda, *o una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial*, bien en situación al aire libre, siempre dentro de la parcela, o bien bajo cubierto, en garaje.

- **Número máximo de plantas:** 7 plantas (baja más seis), más ático retranqueado. El retranqueo del ático respecto del plano de fachada no será inferior a 3,50 m medido en la perpendicular a este en todos sus puntos.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 3,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

La parcela se regula por las Normas Urbanísticas de las Ordenanzas Reguladoras del PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID), con aprobación definitiva en el Pleno de fecha 20-12-07 (BOCM 22-1-08), y Proyecto de Reparcelación con Aprobación Definitiva en Junta de Gobierno Local de fecha 16-11-10 (BOCM 21-12-10).

Z-01-01-2



nº 31954 de entrada y fecha 1/11/10
 SETIEMBRE 2010



SUPERFICIE DE PARCELA	1272.54 m ² s	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	4.126,63 m ² e
CAPACIDAD MAXIMA	55%	INDICE DE EDIFICABILIDAD	3.242832744 m ² /m ²
PLANTAS, ALTURA MAXIMA	7PL+ATICO / 25 m.	ATICO RETRANQUEADO	3.5 m

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)	Conforme la PROPIEDAD:	PLANO FICHA PARCELA RESULTANTE	
	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.	EQUIPO REDACTOR:	EL ARQUITECTO:

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

Fecha 05/04/2016

CÉDULA URBANÍSTICA	
Finca	PARCELA Z-01-01-2 UE 12 PILAR DE ABAJO

PLAN DE ORDENACIÓN: Plan General aprobado en Dic-2001 (B.O.C.M. 19/03/2002)

CLASE DE SUELO

ZONA DE ORDENACIÓN

URBANO	U.E. 12 "Pilar de Abajo" Z.01.Gº.1. Zona 01 Edificación en Bloque Grado 1 Vivienda Libre
--------	--

USOS*

<p>Característicos</p> <p>RESIDENCIAL COLECTIVA</p> <p>VIVIENDA LIBRE</p> <p>Uso global vivienda, categoría colectiva o multifamiliar.</p>	<p>Alternativos</p> <p>En la cuantía que se señala en el punto 5 Condiciones de Volumen de las Ordenanzas del Plan Parcial:</p> <p>Económico Terciario, en cualquier categoría y situación, excepto en las categorías de espectáculo y estación de servicio.</p> <p>Dotacional Equipamiento, en cualquier categoría, siempre situado en planta baja o baja y primera, en este caso asociados.</p> <p>Espacio libre, privados.</p> <p>Garaje, siempre vinculados o al servicio del resto de usos de la edificación.</p>
--	--

*La cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre, incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

NORMATIVA URBANISTICA

Viviendas Max.	-----	Altura de edificación Max.	25 metros.
Parcela Mínima	1.272,54m2. 500,00m2.	Plantas Max.	VII + ATICO Retranqueado(3,5m.)
Edificabilidad Max.	3,242832744 m2/m2	Superficie ocupable Max	55,00% sobre Rasante
Superficie edificable Max.	4.126,63 m2.	Retranqueos Min.	Según Ficha de Parcela Resultante

SERVICIOS URBANOS

Pavimentos SI	Alumbrado, electricidad SI	Agua SI	Desagües SI
------------------	-------------------------------	------------	----------------

OBSERVACIONES

Superficie Construida Mínima con parte proporcional de elementos comunes para vivienda es de 100m²c.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 15 metros lineales.
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro.

- **Distribución del aprovechamiento lucrativo libre:** En las parcelas en donde se proyecta el aprovechamiento de vivienda libre y terciario, considerado ello por parcelas deducidas del Proyecto de Reparcelación que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial, la cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre – incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

Otras Condiciones:

- En cualquiera de los casos la vivienda tendrá una superficie construida global mínima de 100 m² (incluyendo las zonas comunes correspondientes en el edificio). *En ningún caso para este cómputo se utilizarán las superficies no computables como aprovechamiento edificable.*

- Los espacios que resulten libres de edificación en la parcela, deberán ajardinarse.

Solo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario con una sola planta y una altura máxima de 3,50 m. Computarán dentro de la edificabilidad cuando sobrepasen los 10 m² construidos.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por vivienda, o una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial, bien en situación al aire libre, siempre dentro de la parcela, o bien bajo cubierto, en garaje.

- **Número máximo de plantas:** 7 plantas (baja más seis), más ático retranqueado. El retranqueo del ático respecto del plano de fachada no será inferior a 3,50 m medido en la perpendicular a este en todos sus puntos.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 3,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

La parcela se regula por las Normas Urbanísticas de las Ordenanzas Reguladoras del PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID), con aprobación definitiva en el Pleno de fecha 20-12-07 (BOCM 22-1-08), y Proyecto de Reparcelación con Aprobación Definitiva en Junta de Gobierno Local de fecha 16-11-10 (BOCM 21-12-10).

Z-01-04-1

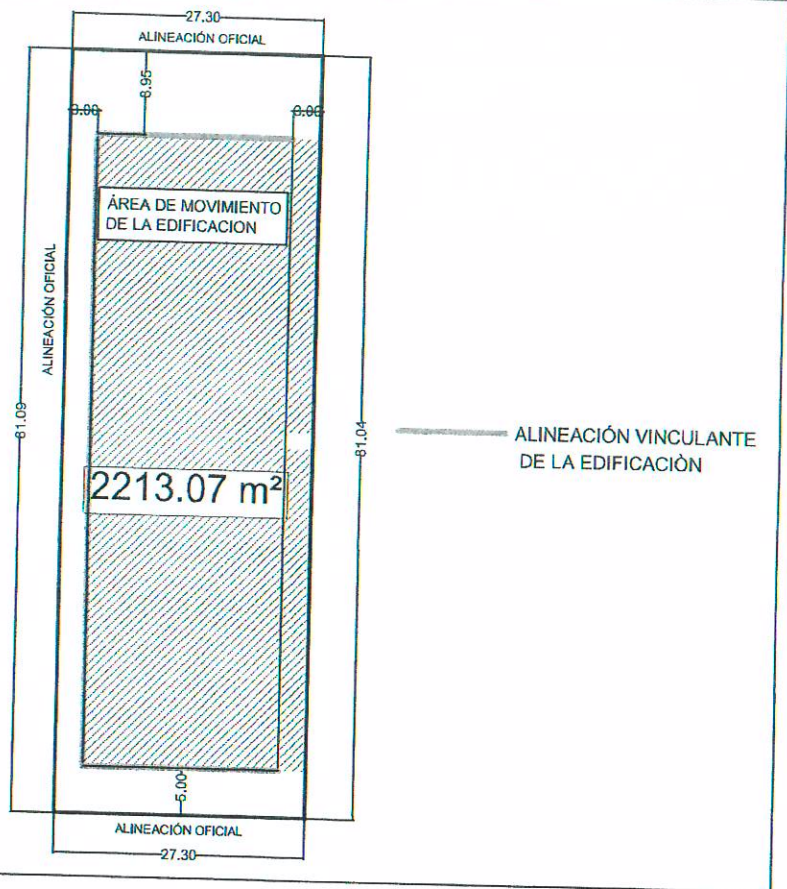
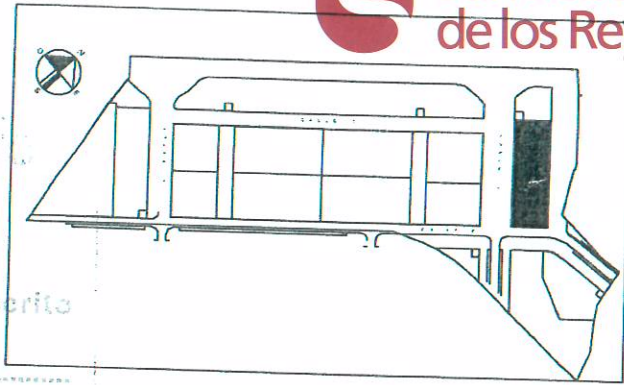
SECCION DE PLANEAMIENTO

9-2/10

documentación presentada con escrito

10906 de entrada y fecha 29

MARZO de 2011



SUPERFICIE DE PARCELA	2213,07 m ² s	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	7.544,38 m ² e
Ocupación MAXIMA	55%	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	3,409010179 m ² /m ²
DE PLANTAS, ALTURA MAXIMA	7PL+ATICO / 25 m.	ATICO RETRANQUEADO	3.5 m

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12
"PILAR DE ABAJO"
DEL P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U.
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

Confirma la PROPIEDAD:

PLANO

FICHA
PARCELA RESULTANTE

EQUIPO REDACTOR:

EL ARQUITECTO:

FECHA:

SEPT. 2010

ESCALA:

1/750

NÚMERO

6.9

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

Fecha 05/04/2016

CÉDULA URBANÍSTICA	
Finca	PARCELA Z-01-04-1 UE 12 PILAR DE ABAJO

PLAN DE ORDENACIÓN: Plan General aprobado en Dic-2001 (B.O.C.M. 19/03/2002)

CLASE DE SUELO

ZONA DE ORDENACIÓN

URBANO	U.E. 12 "Pilar de Abajo" Z.01.Gº.1. Zona 01 Edificación en Bloque Grado 1 Vivienda Libre
--------	--

USOS*

<p>Característicos RESIDENCIAL COLECTIVA VIVIENDA LIBRE</p> <p>Uso global vivienda, categoría colectiva o multifamiliar.</p>	<p>Alternativos</p> <p>En la cuantía que se señala en el punto 5 Condiciones de Volumen de las Ordenanzas del Plan Parcial:</p> <p>Económico Terciario, en cualquier categoría y situación, excepto en las categorías de espectáculo y estación de servicio. Dotacional Equipamiento, en cualquier categoría, siempre situado en planta baja o baja y primera, en este caso asociados. Espacio libre, privados. Garaje, siempre vinculados o al servicio del resto de usos de la edificación.</p>
--	---

*La cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre, incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

NORMATIVA URBANISTICA

Viviendas Max.	-----	Altura de edificación Max.	25 metros.
Parcela Mínima	2.213,07m2. 500,00m2.	Plantas Max.	VII + ATICO Retranqueado(3,5m.)
Edificabilidad Max.	3,409010179 m2/m2	Superficie ocupable Max	55,00% sobre Rasante
Superficie edificable Max.	7.544,38 m2.	Retranqueos Min.	Según Ficha de Parcela Resultante

SERVICIOS URBANOS

Pavimentos SI	Alumbrado, electricidad SI	Agua SI	Desagües SI
------------------	-------------------------------	------------	----------------

OBSERVACIONES

Superficie Construida Mínima con parte proporcional de elementos comunes para vivienda es de 100m²c.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 15 metros lineales.
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro.

- **Distribución del aprovechamiento lucrativo libre:** En las parcelas en donde se proyecta el aprovechamiento de vivienda libre y terciario, considerado ello por parcelas deducidas del Proyecto de Reparcelación que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial, la cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre – incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

Otras Condiciones:

- En cualquiera de los casos la vivienda tendrá una superficie construida global mínima de 100 m² (incluyendo las zonas comunes correspondientes en el edificio). *En ningún caso para este cómputo se utilizarán las superficies no computables como aprovechamiento edificable.*

- Los espacios que resulten libres de edificación en la parcela, deberán ajardinarse.

Solo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario con una sola planta y una altura máxima de 3,50 m. Computarán dentro de la edificabilidad cuando sobrepasen los 10 m² construidos.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por vivienda, o *una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial*, bien en situación al aire libre, siempre dentro de la parcela, o bien bajo cubierto, en garaje.

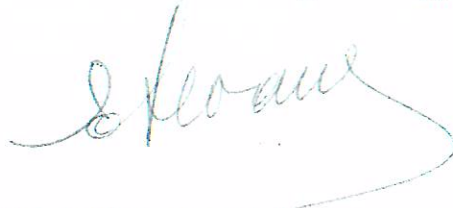
- **Número máximo de plantas:** 7 plantas (baja más seis), más ático retranqueado. El retranqueo del ático respecto del plano de fachada no será inferior a 3,50 m medido en la perpendicular a este en todos sus puntos.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 3,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

La parcela se regula por las Normas Urbanísticas de las Ordenanzas Reguladoras del PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 12 "PILAR DE ABAJO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID), con aprobación definitiva en el Pleno de fecha 20-12-07 (BOCM 22-1-08), y Proyecto de Reparcelación con Aprobación Definitiva en Junta de Gobierno Local de fecha 16-11-10 (BOCM 21-12-10).

- 4 AGO. 2006 R. A. 1425/06

20 DIC. 2007



2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 35. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan Parcial de Reforma Interior define cinco Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Reforma Interior, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01. EDIFICACIÓN EN BLOQUE [Z.01.Gº.1.], [Z.01.Gº.2.].

Grado 1º Vivienda libre. [Z.01.Gº.1.]

Grado 2º Vivienda Protegida. [Z.01.Gº.2.]

Zona 02. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICO. [Z.02.RL.ZV.].

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL [Z.03.RG.EQ.].

Zona 04. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA [Z.04.Gº.1.], [Z.04.Gº.2.].

Grado 1º Red Local. [Z.04.Gº.1.]

Grado 2º Red General. [Z.04.Gº.2.]

Zona 05. SERVICIOS URBANOS [Z.05.RL.INF.].

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el plan parcial de Reforma Interior que se definen como de aplicación específica, sin perjuicio de la Ordenanza Lucrativa de referencia que se establece para el sector.

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

- 4 AGO. 2006 B.A. 152/06

20 DIC. 2007

4. Plantas bajo rasante. *E. Llanos*

No se establece límite en número de plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma interior, de conformidad con las determinaciones del artículo 7.3.6. de las Normas Generales para el Suelo Urbano, se considerará como tal la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a una distancia igual o inferior a 50 centímetros de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere, sin perjuicio de lo establecido en dicho artículo para las calles con pendiente superior al 8%, salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida se considerará sobre rasante -planta baja-.

Artículo 36. Ordenanza de ZONA 01. EDIFICACIÓN EN BLOQUE.

1. **Definición:**

Es la zona que acogerá el conjunto de viviendas multifamiliares y usos terciarios que forman el núcleo urbano que se define por el ámbito que se ordena.

En general serán áreas de conjuntos de edificios de viviendas y servicios terciarios en parcela, parte ocupada por la edificación y parte libre, destinando a espacios libres privados, a jardines, usos deportivos al aire libre y en general al esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [Z.01.Gº.1.] y [Z.01.Gº.2.] en los correspondientes planos de ordenación, con referencia a la edificación de vivienda libre y vivienda de protección pública respectivamente.

2. **Grados:**

Se definen dos grados:

Grado 1º: Edificación en bloque para vivienda libre, y

Grado 2º: Edificación en bloque para vivienda en algún régimen de protección pública de entre las previstas en la Normativa vigente de la Comunidad de Madrid.

3. **Tipologías edificatorias:**

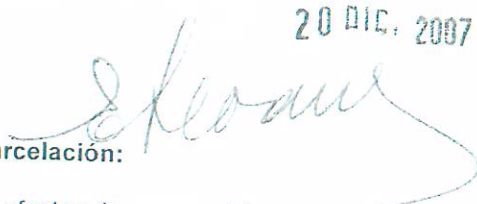
Las tipologías permitidas serán las de edificación en bloque abierto, con determinadas alineaciones fijas para conformar el espacio urbano público y privado.

En el Plano P.5.Red Viaria. Sistema Peatonal. Alineaciones Y Rasantes que forma parte sustancial del presente Plan Parcial, se determinan las condiciones gráficas de alineaciones de la edificación que se determinan como vinculantes.

En aquellas posiciones en que no se establece medida mínima para la separación de las diferentes edificaciones en la misma parcela, se estará a las condiciones de posición que se establecen en el siguiente punto 6 de este artículo normativo.

- 4 AGO. 2006 B.A. 1425/06

20 DIC. 2007



4. **Condiciones de parcelación:**

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones y parcelaciones: 15 metros lineales.
- Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro.

5. **Condiciones de volumen:**

- **Edificabilidad máxima sobre parcela neta:** La edificabilidad computable se establece según tabla siguiente, por manzanas/parcelas.

Zona	Grado	Parcela	Sup suelo (m2s)	Parcela mínima (m2)	Índice edifica. (m2c/m2s)	I. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (-)	Ocupación máx. (m2)	Superficie máx. edifm2c
01.	Gº 1.	Z.01.1.	2.545,08	500,00	3,242832744	55,0000%	7+Atico	1.399,79	8.253,27
01.	Gº 1.	Z.01.2.	9.631,32	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	5.297,23	31.232,82
01.	Gº 1.	Z.01.3.	3.020,07	500,00	3,242838511	55,0000%	7+Atico	1.661,04	9.793,60
01.	Gº 1.	Z.01.4.	2.213,07	500,00	3,409010179	55,0000%	7+Atico	1.217,19	7.544,38
01.	Gº 2.	Z.01.5.	4.455,67	500,00	2,99149174	55,0000%	7+Atico	2.450,62	13.329,10
TOTALES			21.865,21						70.153,16

- **Distribución de la edificabilidad por usos, según Convenio:**

De conformidad con las determinaciones del Convenio que se desarrolla a través del presente Plan Parcial, la edificabilidad lucrativa computable del mismo obligatoriamente se descompondrá de la siguiente forma:

Tipo Aprovechamiento	Porcentaje (%)	Sup. Edificable uso (m2)
VIVIENDA LIBRE	67%	47.002,62 m2c
VIVIENDA PROTEGIDA	19%	13.329,10 m2c
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	14%	9.821,44 m2c
TOTAL EDIFICABILIDAD (1,25 m2c/m2s)	100%	70.153,16 m2c

- **Distribución del aprovechamiento lucrativo libre:** En las parcelas en donde se proyecta el aprovechamiento de vivienda libre y terciario, considerado ello por parcelas deducidas del Proyecto de Reparcelación que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial, la cuantía de superficie computable construida destinada a vivienda libre – incluidas las superficies adscribibles a dicho uso, no superarán el 82,7161% de la superficie total computable de la parcela. La superficie en el mismo concepto destinada a usos de actividades económicas no será inferior al 17,2839% de la total.

- **Altura máxima de la edificación a cornisa:** 25,00 metros.

- **Número máximo de plantas:** 7 plantas (baja más seis), más ático retranqueado. El retranqueo del ático respecto del plano de fachada no será inferior a 3,50 m medido en la perpendicular a este en todos sus puntos.

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



- 4 AGO. 2006 R.A. 152/06

20 DIC. 2007

- Condiciones específicas de la zona:

Se permite una planta de ático-retranqueado, en las condiciones previstas en las Normas Generales de la Edificación (ver Anexo Normativo N° 1).

6. Condiciones de posición:

- **Alineaciones oficiales:** son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- **Alineaciones vinculantes de la edificación:** son las señaladas en el plano P.5. de este Plan Parcial. Solamente podrán ser superadas por los elementos entrantes o salientes regulados en la normativa general del Plan General.

- **Retranqueo de la edificación a las alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo nulo (0,00 m). En caso de establecer un retranqueo de la edificación respecto de las alineaciones oficiales, se fija un mínimo de 5,00 metros. En todo caso se estará a las alineaciones vinculantes de la edificación.

- **Retranqueos a linderos laterales y de fondo:** En caso de fraccionamiento por parcelación de cualquiera de las manzanas previstas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan Parcial, definidas por sus alineaciones oficiales, los retranqueos a linderos laterales se determinarán por las condiciones de alineaciones vinculantes de la edificación, debiendo redactarse un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes en relación con la parcelación proyectada, de modo que se mantengan las condiciones de volumen que se deducen de la ordenación prevista en este Plan Parcial.

- **Fondo máximo edificable sobre rasante:** no se establece.

- **Área de Movimiento de la edificación:** El área de movimiento de la edificación queda definida por el polígono que definen las alineaciones vinculantes de la edificación. Dentro de esta área la edificación podrá adoptar cualquier situación con las limitaciones que se establecen en el resto de condiciones de posición y el resto de determinaciones generales de las Normas Urbanísticas del P.G.

- **Distancia entre bloques dentro de la misma parcela:** 1/2 de la altura con un mínimo de 10. En todo caso se estará a las dimensiones mínimas de patios para huecos enfrontados en los paramentos.

- **Ocupación máxima sobre parcela neta:** En posición sobre rasante se fija en el 55% de la parcela neta, siempre dentro del área de movimiento de la edificación definida. La ocupación en planta bajo rasante se fija en el 100% del área que conforma el área de movimiento de la edificación sobre rasante, sin otra limitación. En todo caso, las áreas de parcela neta que quedan fuera del área de movimiento de la edificación podrán ser ocupadas por *recorridos de acceso al garaje, siempre descubiertas. Las rampas únicamente se podrán desarrollar en zona de movimiento de la edificación.*

7. Condiciones de uso:

Para todo el ámbito de aplicación de esta zona se aplicará el uso Vivienda Libre, salvo en la parcela/manzana Z.01.5. que será Vivienda Protegida, en alguno de los regímenes previstos por la actual legislación que en esta materia es vigente en la Comunidad de Madrid.



- 4 AGO. 2006 P.A. 1525/06

20 DIC. 2007

Con referencia a los usos definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Uso global vivienda, categoría colectiva o multifamiliar.

- Alternativo:

En la cuantía que se señala en el punto 5 anterior:

Económico Terciario, en cualquier categoría y situación, excepto en las categorías de espectáculo y estación de servicio.

Rotacional Equipamiento, en cualquier categoría, siempre situado en planta baja o baja y primera, en este caso asociados.

Espacio libre, privados.

Garaje, siempre vinculados o al servicio del resto de usos de la edificación.

- Prohibidos: Resto de usos no relacionados.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.

No obstante esto anterior, el tratamiento de fachadas de toda la edificación que contempla esta zona de ordenanza será el mismo en cuanto a acabados, texturas y colores.

9. Otras Condiciones:

- En cualquiera de los casos la vivienda tendrá una superficie construida global mínima de 100 m² (incluyendo las zonas comunes correspondientes en el edificio). *En ningún caso para este cómputo se utilizarán las superficies no computables como aprovechamiento edificable.*

- Los espacios que resulten libres de edificación en la parcela, deberán ajardinarse. Sólo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario con una sola planta y una altura máxima de 3,50 m. Computarán dentro de la edificabilidad cuando sobrepasen los 10 m² construidos.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento por vivienda, o una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial, bien en situación al aire libre, siempre dentro de la parcela, o bien bajo cubierto, en garaje.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 3,00 metros, pudiendo ser de fábrica y opacos hasta una altura de 1,00 metros y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas, vegetación, etc.

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