

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

MANZANA B de la Zona Este de La Moraleja
Ámbito de la Carrascosa



DOCUMENTO II:

NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO: Normas alteradas por el Plan Especial de Mejora

Adaptado al Informe Ambiental emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la CAM (Exp. 10-UB2-000053.4/2019).

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	5
Art. 1. Artículo 1: Objeto, Ámbito Territorial y Alcance.....	5
Art. 2. Vigencia, Obligatoriedad y Efectos	5
Art. 3. Documentación	6
Art. 4. Interpretación de los Documentos.....	7
TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	8
Art. 5. Régimen Urbanístico de la Propiedad.....	8
Art. 6. Regulación del Suelo.....	8
Art. 7. Asignación de Aprovechamiento Urbanístico	8
Art. 8. Condiciones de Parcelación	8
TITULO III: NORMAS DE LOS USOS DEL SUELO.....	10
Art. 9. Condiciones Generales	10
Art. 10. Definición y Aplicación.....	10
Art. 11. Áreas de Ordenanza.	10
Art. 12. Servidumbres aeronáuticas.....	10
CAPITULO I. ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. ZONA 2 EDIFICACIÓN ABIERTA.....	12
Art. 13. Descripción del área	12
Art. 14. Condiciones de los usos.....	12
Art. 15. Usos pormenorizados permitidos y prohibidos.....	12
Art. 16. Condiciones de desarrollo pormenorizado del Área Residencial del nuevo grado 24º - Parámetros Urbanísticos Básicos.	13
Art. 17. Condiciones acústicas	13
TITULO V: CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	15
Art. 18. Sostenibilidad ambiental de la actuación.	15

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

ANEXO:	18
Apartado 14.2 norma zonal 2 "Edificación Abierta"	18

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

INTRODUCCIÓN

A continuación, se exponen tanto el Régimen General como el Régimen Pormenorizado de las Normas Urbanísticas que formarán parte del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B – La Carrascosa en la Zona Este de La Moraleja.

Así mismo, se detallan las condiciones de la nueva norma zonal 2 “Edificación abierta” que propone este documento para dar cabida y desarrollar el uso residencial en el ámbito de actuación.

Al término de estas normas, se adjunta en el apartado “Anexos” la versión modificada de las hojas a las que hace referencia el presente Plan Especial de Mejora relativa a los suelos afectados, relacionados a continuación:

- Apartado 14.2 norma zonal 2 “Edificación Abierta”

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Artículo 1: Objeto, Ámbito Territorial y Alcance

1. El presente documento de Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación urbanística que establece las determinaciones estructurantes y al mismo tiempo desarrolla de manera pormenorizada las determinaciones urbanísticas para el ámbito de la Carrascosa, manzana B, en el sector este de la Moraleja del municipio de Alcobendas.
2. Las presentes normas reguladoras cumplen tanto con lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como con las determinaciones de la legislación y planificación sectorial que son de aplicación.

Art. 2. Vigencia, Obligatoriedad y Efectos

1. El presente documento entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.
2. Las determinaciones, del Plan Especial de Mejora, así como las modificaciones de la misma que se pudieran llevar a cabo, obligan a la Administración y a los particulares.
3. Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Mejora, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a las determinaciones de la legislación sectorial vigente.
4. La entrada en vigor de la Modificación Puntual le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística y en el planeamiento de rango superior que desarrolla.

Art. 3. Documentación

Los distintos documentos del Plan Especial de Mejora integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

El Plan Especial de Mejora consta de los siguientes documentos:

1. Memoria:
Que incluye determinaciones de información y diagnóstico, integrando aspectos relacionados con el estado actual tanto del planeamiento y marco jurídico como del medio físico; así como determinaciones de ordenación, en donde se señalan los objetivos generales de la ordenación y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior, o por otros aspectos.
Incluye memoria de infraestructuras, análisis y justificación socioeconómica de las nuevas necesidades planteadas para el uso residencial y memoria arquitectónica.
2. Normas Urbanísticas:
Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento su régimen. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU de Alcobendas y en la legislación urbanística aplicable.
3. Documentación de planeamiento estado actual
4. Documentación de planeamiento de estado modificado.
5. Planos:
 - a. Planos de Información Urbanística: reflejan la situación y calificación de los terrenos.
 - b. Planos de Ordenación Urbanística: recogen las propuestas de actuación, y entre ellos los planos de ordenación de las infraestructuras.
6. Documento Ambiental Estratégico
7. Anexos – Estudios Sectoriales complementarios:
 - a. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
 - b. Estudio de servidumbres aeronáuticas
 - c. Estudio acústico

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

- d. Estudio de Tráfico y Movilidad
 - e. Estudio Hidrológico
 - f. Informe de Impacto de Género, Infancia, adolescencia, familia y LGBTQI
 - g. Estudio de Impacto Normativo
 - h. Identificación de propietarios afectados
 - i. Informe de arbolado
8. Resumen ejecutivo

Art. 4. Interpretación de los Documentos

1. La interpretación del Plan Especial de Mejora corresponde al Ayuntamiento de Alcobendas sin perjuicio de las facultades del Gobierno de la Comunidad de Madrid y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del Plan Especial de Mejora se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 4, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación.
 - a. Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
 - b. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las Ordenanzas Reguladoras.
 - c. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.
 - d. Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
 - e. Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.
3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 5. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios se ejercerán dentro de los límites establecidos en Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas y las Normas de este Plan Especial de Mejora.

Art. 6. Regulación del Suelo

Se regula el suelo mediante

1. Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de PGOU de Alcobendas, a cuya estructura se ajusta la regulación del Plan Especial de Mejora.
2. Articulado complementario de lo anterior recogido en estas Normas.
3. Determinaciones particulares aplicables en las distintas ordenanzas en que se divide esta actuación a efectos de regulación.

Art. 7. Asignación de Aprovechamiento Urbanístico

Se distribuye el aprovechamiento urbanístico de la Actuación fijando los siguientes parámetros:

1. Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.
2. En todos los usos lucrativos que se contemplan en las diferentes ordenanzas se definen tipologías edificatorias, edificabilidad máxima, usos pormenorizados característicos, permitidos y prohibidos.

Art. 8. Condiciones de Parcelación

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Ordenanzas.

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

- b. Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.
 - c. La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.
 - d. Cada una de las parcelas resultante cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en este documento.
2. La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento de la edificabilidad permitida. El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

TITULO III: NORMAS DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 9. Condiciones Generales

1. En el ámbito de este Plan Especial de Mejora será de aplicación el contenido del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las excepciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Especial de Mejora

Art. 10. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas, las del Planeamiento General y las contenidas en la Ordenanza Municipal de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Art. 11. Áreas de Ordenanza.

1. El Plan Especial de Mejora detalla un nuevo grado de Ordenanza para la Norma Zonal número 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas:
2. La parcela B se regulará por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas, en particular por la zona de ordenanza definida en el artículo 14.2 Zona 2. Edificación Abierta, con la remisión a un nuevo Grado 24: Carrascosa

Art. 12. Servidumbres aeronáuticas.

1. El presente ámbito se encuentra afectado por las limitaciones de alturas de las construcciones e instalaciones que establecen las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, el

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

instrumento de ordenación que desarrolle el ámbito requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
3. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
4. La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

CAPITULO I. ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. ZONA 2 EDIFICACIÓN ABIERTA

Art. 13. Descripción del área

1. Comprende las parcelas de suelo grafiadas en los Planos de este Plan Especial de Mejora, representadas, entre otros, en el Plano de Calificación Propuesta (PO-02).
2. El Plan Especial de Mejora denomina a la parcela afectada por esta Ordenanza como parcela B.
3. La Ordenanza Edificación Vivienda Colectiva comprende las parcelas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación PO-02 del Plan Especial de Mejora Calificación Propuesta con el código 2.24.

Art. 14. Condiciones de los usos

1. El uso global o pormenorizado característico de la parcela es el correspondiente al Uso Residencial en su clase A "Vivienda Categoría 2: Vivienda en edificación colectiva" descrito en el Capítulo 4º: Normas Generales de Uso del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.
2. Las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza de Edificación, Instalaciones y Construcciones en su Sección Primera: Uso Residencial.
3. Se incluye un nuevo grado para la "Zona 2. Edificación Abierta" en el apartado "14.2.5. Tipología Edificatoria de las Normas Urbanísticas del PGOU Alcobendas, definiendo las tipologías admitidas en vivienda colectiva:

Grado	Tipología
24. Carrascosa	Vivienda Colectiva. Precio Libre

4. Se define un número máximo de 450 viviendas que quedará reflejado en el apartado 14.2.5 Intensidad de Uso de las Normas Urbanísticas del PGOU Alcobendas.

Art. 15. Usos pormenorizados permitidos y prohibidos

1. En el grado 24, se admiten los usos Terciarios: Clase B (comercial. grupo 1), y Clase D (terciario recreativo. grupo D2), ambos en situación 3ª edificio compartido con vivienda, categoría 1ª, en planta baja y primera comunicada con planta baja)

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

2. Se considera uso prohibido expresamente el uso industrial en todas sus clases.

Art. 16. Condiciones de desarrollo pormenorizado del Área Residencial del nuevo grado 24º - Parámetros Urbanísticos Básicos.

1. Cuadro de características:

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas
24. Carrascosa (3)	87.121,002 m ²	50%	5.000	12 m (**)	4

(*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(**) 15,50 m al elemento más sobresaliente (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre la edificación).

1. Alineaciones:
Las señaladas en el Plano de Ordenación PO-03 Alineaciones y Rasantes.
2. Rasantes:
 - a. Son las definidas en el plano de Plano de Ordenación de la Modificación Puntual PO-03 Alineaciones y Rasantes.
 - b. Las cotas de referencia de parcela para planta baja, son las definidas en el Plano de Ordenación de la Modificación Puntual PO-03 Alineaciones y Rasantes.
3. Condiciones particulares de estética:
 - a. Las edificaciones procurarán ajustarse a los criterios de solidez compositiva, armonía volumétrica y contemporaneidad elegante y se alejarán, en consecuencia, tanto de pintoresquismos folclóricos superficiales como de arquitecturas insustanciales de percepción estética efímera.
 - b. La edificación se desarrollará de manera que se minimice el impacto visual que sobre el entorno puedan provocar las edificaciones o partes de la edificación destinadas a almacenes, instalaciones o cualquier elemento que pueda distorsionar la imagen urbana.

Art. 17. Condiciones acústicas

1. Al objeto del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del ámbito del Plan Especial establecidos en la legislación vigente, se aplicarán medidas específicas de protección acústica del interior de las edificaciones que se

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

ejecuten en la parcela B3 a través de la fachada, que cumplan con los requisitos de aislamiento del CTE, o regulación en cada momento aplicable, para asegurar que el índice de ruido en el interior los usos residenciales no sean superior a 55 dB.

2. Será obligada la disposición de pantallas acústicas en el borde Noroeste de la parcela B3 en orden de no superar los 55 dB en los espacios exteriores, con la dimensión mínima suficiente de acuerdo a los planos de ruido que acompañan a este Plan Especial. Estas pantallas podrán integrarse como parte del cerramiento de la misma, y asegurarán los niveles de calidad acústica de los espacios privados de uso comunitario y/o aquellos de uso privativo situados al exterior de las edificaciones.

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

TITULO V: CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Las siguientes prescripciones son de carácter orientativo, no vinculante, para el desarrollo de la actuación, y se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones del PGOU en materia de Sostenibilidad Ambiental, Normativa sectorial y/o Normas de Rango superior que pudieran ser de aplicación.

Art. 18. Sostenibilidad ambiental de la actuación.

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad ambiental de la actuación urbanística aquellas determinaciones y tienen por objeto:
 - a. La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
 - b. La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
 - c. La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
 - d. La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos ambientales por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
2. La urbanización y edificación deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:
 - a. Consideración del microclima local y las condiciones previas, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito.

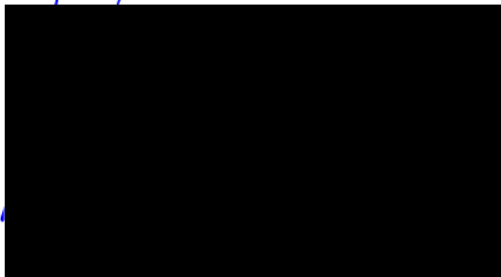
Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

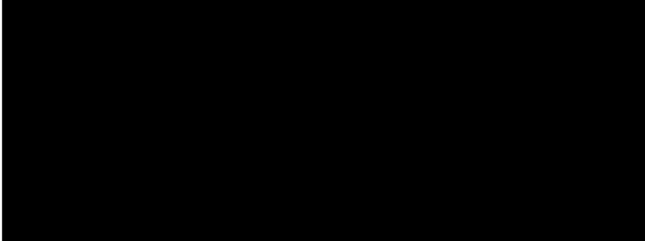
- b. Posibilidad de instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios.
 - c. Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.
 - d. Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.
 - e. Consideración de los factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural mediante la reducción de los niveles de ruido ambiente.
 - f. Se procurará la limitación de velocidad y empleo de pavimentos de tipo drenante, y absorbente, que incidan positivamente en la reducción de los niveles de ruido ambiental.
3. El diseño de los espacios verdes privados se ajustará a los siguientes criterios básicos:
- a. La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
 - b. Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
 - c. Se contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.
4. Utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.

5. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Madrid, 24 de julio de 2020



Fdo. José María Ezquiaga Domínguez
Doctor Arquitecto col 5280



Fdo. Gemma Peribáñez Ayala
Arquitecta col 12923

ANEXO:

Apartado 14.2 norma zonal 2 “Edificación Abierta”

Normativa Urbanística

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B. La Carrascosa

ANEXO: Normas alteradas por el Plan Especial

14.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN ABIERTA

14.2.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 2 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se clasifica en 24 grados en función de las características que más adelante se definen.

Grado 1:	El Soto
Grado 2:	El Soto Convenio
Grado 3:	Cajiber
Grado 4:	Arja
Grado 5:	Valdepalitos
Grado 6:	Concilio
Grado 7:	Sicopesa
Grado 8:	Lamaro
Grado 9:	Lebrusan
Grado 10:	Paseo de la Chopera
Grado 11:	Vieitez
Grado 12:	Estrella Polar
Grado 13:	Cerro del Tambor
Grado 14:	Parque Norte
Grado 15:	Pza. Gómez Garibay
Grado 16:	Conjunto Avenida
Grado 17:	Buenos Aires
Grado 18:	Nueva edificación abierta
Grado 19:	Calle Fayón
Grado 20:	Calle Ermita I
Grado 21:	Calle Ermita II
Grado 22:	Calle Chico Mendes
Grado 23:	Calle Maestro Barbieri
Grado 24:	Carrascosa

14.2.2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva en disposición de bloques abiertos.

14.2.3. Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

14.2.4. Usos pormenorizados

Uso característico

Uso residencial: es el uso pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.
- Clase B (residencia comunitaria):
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada).

En aquellas parcelas que se señalan expresamente en el plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", como Equipamientos, sólo se permite el uso característico:

Dotacional: Clase A. Equipamientos Sociales, en todas sus situaciones.

Clase C Infraestructuras de comunicación y transportes (aparcamiento de uso público), en todas las situaciones.

En el grado 22, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública de precio limitado (VPPL).

En el grado 23, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).

En el grado 24, el uso característico será el residencial: Vivienda Colectiva. Precio Libre

Usos permitidos

En los grados 1 y 2:

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (sin limitación de superficie)
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . Situación 4ª. Al aire libre.
- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres).
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos):

En el resto de los grados **(excepto en el grado 24)**:

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller).
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase B (taller del automóvil):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase C (almacenaje):
 - . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase E (Servicios Empresariales):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª (sin limitación de superficie)
- Clase B (comercial. Grupo 1; comercio en general):
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase C (oficinas):
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).
- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (sin limitación de superficie).
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

- Clase B (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C (Infraestructuras de Transportes y Comunicaciones)
- Clase D (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E (servicios públicos):

En el grado 24, se admiten los usos Terciarios: Clase B (comercial. grupo 1), y Clase D (terciario recreativo. grupo D2), ambos en situación 3ª edificio compartido con vivienda, categoría 1ª, en planta baja y primera comunicada con planta baja)

Usos prohibidos

Los no permitidos

14.2.5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones son las señaladas en el conjunto de planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".
- Podrá modificarse la actual ordenación, las alineaciones y la parcela mínima, de forma unitaria para cada ámbito mediante el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial de Reforma Interior), que asimismo señalará los retranqueos, establecerá la parcela mínima en aquellos casos que no se fije.

- b) En general y para todos los grados se considera agotada la edificabilidad o en su caso deberá completarse en base al Plan o proyecto aprobado para su desarrollo.
- c) Las condiciones físicas y volumétricas de las dotaciones se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.
En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlas a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

Cuadro de características:

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas
1. El Soto (2)	0.30 m ² /m ²	40%	2.500 m ²		4+baja diáfana
2. El Soto Convenio (1)	(**)				
3. Cajiber	1,35 m ² /m ²	---	---	16 m	5
4. Constructora Arja	1,35 m ² /m ²				
5. Valdepalitos	75.535 m ²				
6. Concilio	1,35 m ² /m ²				
7. Sicopesa	1,35 m ² /m ²				
8. Lamaro	23.128 m ²				
9. Lebrusan	36.667 m ²				
10. Pº Chopera	48.597 m ²				
11. Vieitez	15.053 m ²				
12. Estrella Polar	1,35 m ² /m ²				
13. Cerro del Tambor	35.333 m ²				
14. Parque Norte	93.642 m ²				
15. Pza. Gómez Garibay	1,35 m ² /m ²				
16. Conjunto Avenida	9.928 m ²				
17. Buenos Aires	1,35 m ² /m ²				
18. Nueva edificación abierta	5.854 m ²	---	2.000	16	5
19. Calle Fayón	9.366 m ²	Definido en PERI			
20. Calle Ermita I	52.000 m ²	----	5.000	16 m	5
21. Calle Ermita II	7.320 m ²	(***)	----	16 m.	5
22. Calle Chico Mendes	8.600 m ²	50%	---	20 m	6
23. Calle Maestro Barbieri	7.931 m ²	50%	---	16 m	5
24. Carrascosa (3)	0,94 m²/m²	50% (5)	5.000	12 m (4)	4

(1) Las condiciones físicas y volumétricas serán las establecidas en los correspondientes Estudios de Detalle. Retranqueos mínimos de 7 m en calles mayores de 16 m, y de 4 m para el resto de calles y linderos.

(2) Los retranqueos a calles mayores de 16 m serán de 10 m. Para el resto de casos y linderos, 7 m.

(3) ver cuadro siguiente.

(4) 15,50 m al elemento más sobresaliente (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionados, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre la edificación).

(5) Los espacios libres privados en el interior de las parcelas tendrán un tratamiento de zona verde o espacio libre arbolado al menos en el 25% de su superficie, haciéndose compatibles con aparcamientos subterráneos.

(*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(**) El establecido en el cuadro siguiente

(***) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial.

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 2. El Soto Convenio.

Manzana nº	Edificabilidad	Número máximo de viviendas
XI	13.819 m ²	149
XIII	20.996 m ²	152
XXIII	19.518 m ²	173

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 24. Carrascosa.

Parcela nº	Edificabilidad	Número máximo de viviendas
B.1.1	13.479,622 m ²	79
B.1.2	12.656,679 m ²	76
B.2.1	6.382,500 m ²	33
B.2.2	29.174,021 m ²	140
B.3	25.428,180 m ²	122

14.2.6. Condiciones estéticas

El cerramiento de zona o parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

En los grados 1, 2 y 24, los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

Los elementos visualmente transparentes deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

14.2.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

Los grados 1, 2 y 23 contarán con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, para el resto de los grados serán las establecidas en función de cada uso.