
II.- NORMATIVA Y ORDENANZAS

Titulo I: DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I: NATURALEZA, ÁMBITO, EFECTOS, REGISTRO PUBLICACIÓN Y VIGENCIA

ART. 1: Naturaleza

El Plan Parcial que ordena el SUS-C "La Fortuna" del P.G.O.U de Rivas-Vacía Madrid, ha sido redactado en desarrollo de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constituye el instrumento de ordenación integral del territorio delimitado en el P.G.O.U. de Rivas Vaciamadrid como SUS-C, para lo cual establece:

- a) La definición detallada de la conformación espacial del Sector estableciendo las alineaciones y las rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles o prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales.

ART. 2: Ámbito

El ámbito territorial de la Ordenación se extiende a la totalidad de los terrenos del Sector C del S.U.S., incluidas sus Redes (Locales, Generales y Supramunicipales).

ART. 3: Efectos

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para la

Administración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 64 de la Ley del Suelo 9/2001.

ART. 4: Registro, Publicación y Vigencia

A los efectos de garantizar la publicidad le es de aplicación el artículo 65 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se publicará en el B.O.C.A.M., entrando en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y teniendo vigencia indefinida.

Capítulo II: REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 5: Modificación y Revisión.

Para cualquier modificación de lo dispuesto en este Plan se estará a lo establecido en la Sección 4ª del capítulo V del TÍTULO II de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tal y como lo dicta e artículo 67 de la citada Ley, la figura de planeamiento que tendrá que transmitirse para formalizar las posibles modificaciones será el Plan Parcial.

Capítulo III: DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 6: Documentación

Los documentos en los que se formaliza el Plan Parcial son los regulados por la Ley del Suelo. Concretamente el Capítulo IV, Sección 1ª, Art. 49 de la Ley 9/2001 exige los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa de la ordenación, de sus determinaciones y la adecuación al Planeamiento General.
2. Informe previsto en la Normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
3. Planos de Ordenación Pormenorizada.
4. Organización y Gestión de la ejecución.
5. Normas Urbanísticas

En este caso, se completa la documentación con un estudio (en valoración estimada) de los capítulos de la futura obra de urbanización, que permiten una más aproximada evaluación de los costes y, en consecuencia, del Estudio Económico y Financiero para el desarrollo del sector.

Además, como documento anexo al planeamiento, se recogen las fichas urbanísticas que permiten sintetizar las Ordenanzas, y su aplicación en un único y sencillo documento.

ART. 7: Interpretación

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Madrid y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este documento corresponde al Ayuntamiento de Rivas-Vacía Madrid, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

- 1) La documentación del Plan Parcial constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos.
- 2) En caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, prevalecerá lo dispuesto en las Normas salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas, o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos.

- 3) La Memoria Justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del Plan Parcial y deberá orientar la interpretación de sus disposiciones, revistiendo por tanto, fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo.
- 4) Las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle.
- 5) Con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado, resulten más favorables para la colectividad.
- 6) En la interpretación normativa de los Redes Generales y Locales, será exclusivamente el Ayuntamiento de Rivas-Vacía Madrid quien dispondrá con carácter específico, las características y el detalle de su desarrollo, en función de los acuerdos que en su día deban suscribirse con otras administraciones.
- 7) En la interpretación Normativa de las Redes Supramunicipales, será exclusivamente la Comunidad de Madrid quien dispondrá con carácter específico, las características y el detalle de su desarrollo, en función de los acuerdos que en su día deban suscribirse.

Capítulo IV: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

ART. 8: Derechos

Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos, y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.

La materialización y disfrute de los derechos que corresponden a los propietarios del suelo, no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos de efectividad del Plan, y que este haya sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Rivas Vacía Madrid.

ART. 9: Deberes de los propietarios

La adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación:

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución de la ordenación. Se entiende que se habrá dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación definitiva.
2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
3. Distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados.
4. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resultan de la aplicación de la Ley del Suelo y de los convenios suscritos que hubiere, entre propietarios y Ayuntamiento.

5. Ejecución a costa de los propietarios del suelo de las obras de urbanización, que según la legislación y el planeamiento, le resulten imputables proporcionalmente al suelo aportado, y a los derechos urbanísticos recibidos. En este sentido, cabe recordar que el Excmo. Ayuntamiento de Rivas-Vacía Madrid, recibirá el 17% del aprovechamiento lucrativo resultante, libre de cargas y gravámenes con los costes de urbanización asumidos íntegramente por el promotor. Además de suelo para edificar 156 viviendas protegidas.
6. La cesión de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
7. La cesión en terrenos o su valor equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
8. La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
9. La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
10. La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
11. La gestión de las obras de urbanización y de la edificación.

Capítulo V: EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

ART. 10: Calificación de fuera de ordenación

La disconformidad con las determinaciones de la Ordenación producirá, en aplicación de la Ley del Suelo, la calificación como "fuera de ordenación" de los edificios e instalaciones existentes, si los hubiere, en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ART. 11: Valoración

Los terrenos que comprende el Sector-C carecen de construcciones y edificios, o instalaciones que hubieran de ser valorados previamente a redactar el Proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso, si al iniciarse el proceso urbanizador (una vez redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización), se encontraran instalaciones o servicios que pudieran condicionar con su existencia el coste de las obras o exigieran efectos indemnizatorios a terceros, estos, habrán de valorarse por un tasador cualificado y/o en su caso por el Director Facultativo de las obras de urbanización, correspondiendo al promotor del planeamiento, la asunción de los costes en la misma proporción del suelo aportado.

Titulo II: NORMAS DE DESARROLLO

Capítulo I: GENERALIDADES

ART. 12: Competencias

El desarrollo de la presente Ordenación es responsabilidad de la Junta de Compensación del Sector, siendo al Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, a quien corresponde velar por su control, y cumplir y hacer cumplir las normas y ordenanzas urbanísticas que le son de aplicación, en los términos previstos por la Ley del Suelo.

ART. 13: Plazos y Prioridades

1. La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.

Como instrumentos previos antes del inicio de las obras que supondrán la ejecución de esta ordenación, habrán de redactarse los correspondientes Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.

2. El incumplimiento de los plazos previstos podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la sustitución del sistema de actuación, y demás medidas previstas por la Ley del Suelo para estos supuestos.

Capítulo II: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ART. 14: Concepto

Se consideran instrumentos de desarrollo, los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en este documento para zonas o aspectos determinados.

ART. 15: Enumeración

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo los siguientes:

1. Planes Especiales
 2. Estudios de Detalle
 3. Proyectos de Urbanización
 4. Parcelaciones

1. PLANES ESPECIALES:

Función

En desarrollo directo de la presente ordenación podrán redactarse Planes Especiales según la finalidad que les corresponda. De acuerdo con el Art. 50 de la Ley del Suelo, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades.

a) Los Planes especiales tiene cualquiera de las siguientes funciones:

- o La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo par legitimar su ejecución.
- o La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.

- o La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
 - o La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
 - o Otras que se determinen reglamentariamente.
- b) El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con al ordenación estructurante.

Contenido.

El contenido de los Planes Especiales que hubieran de redactarse, se ajustará a lo dispuesto en el P.G.O.U de Rivas-Vacía Madrid, y a lo recogido en los Art. 51 y 52 de la Ley del Suelo; así:

- a) Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.
- b) En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:
- 1) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del plan General.
 - 2) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.
 - 3) El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

2. ESTUDIOS DE DETALLE

Función y Límites

- a) El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) En el cumplimiento de su función, los Estudio de Detalle:
 - o Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
 - o En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan General o Parcial.
 - o En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Contenido y Documentación

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el Art. 54 de la Ley del Suelo, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la Ley.

3. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Objeto

Para llevar a la práctica las determinaciones de la presente ordenación, deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para desarrollar íntegramente, el conjunto de determinaciones del mismo.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como sistema de red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras

análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación, o régimen del suelo y la edificación.

Se redactará un Proyecto de Urbanización par todo el Sector.

Contenido

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en los Art. 80 de la Ley del Suelo, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en el P.G.O.U. de Rivas-Vaciamadrid, en las Ordenanzas Municipales y en este Plan Parcial. Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización, será necesario presentar como mínimo la documentación exigida que requiere los siguientes documentos:

- Memoria de las obras a ejecutar
- Planos de información en relación con el conjunto
- Planos de proyecto y de detalle
- Pliego de Condiciones Técnicas y Económicas
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto

Solamente en el caso de que todo el suelo fuera de propietario único, no sería necesario la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas a que hace referencia el contenido del Proyecto de Urbanización.

4. PARCELACIONES

Función

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a Licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR C - "LA FORTUNA" , DEL P.G. DE RIVAS VACIAMADRID.

En todo caso, le serán de aplicación los artículos 143,145 y 146 de la Ley del suelo.

Capítulo III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ART. 16: Determinación del sistema de ejecución

Para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada del Sector se establece el sistema de Compensación.

ART. 17: Formulación de la iniciativa

La iniciativa de los propietarios de suelo, se formula mediante la presentación en el Ayuntamiento de los documentos siguientes:

- a) Acreditación por los propietarios que aporten la iniciativa de al menos el 50% de la superficie del sector, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el sector, y que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo esta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
- b) Plan Parcial del sector, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.
- c) Proyecto de urbanización del sector.
- d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

Cuando la iniciativa es de propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el sector, la propuesta de estatutos y bases de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la Ley del Suelo.

Titulo III: USOS DEL SUELO

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 18: Objeto

Las Normas de uso tienen por objeto regular las condiciones aplicables a los distintos usos pormenorizados, previstos para su implantación en el Sector. Estas serán las recogidas en las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

Título IV: ORDENANZAS ZONALES

Capítulo I: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 19: Definición de zonas.

Para simplificar la incorporación de esta normativa al contexto del Plan General, se ha considerado a todo el Sector C "LA FORTUNA" como una única ZONA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, cuyo uso global es el residencial.

Con el fin de sintetizar la definición de los parámetros que serán de aplicación, ha sido necesario crear tantas SUBZONAS como usos pormenorizados -con consumo de suelo exclusivo- se contemplan en este Plan Parcial.

A su vez, dentro de cada SUBZONA, se establecen GRADOS para diferenciar las determinaciones de aplicación por TIPOLOGÍAS o por NIVEL DE PROTECCIÓN (en el caso del uso residencial).

En este orden de cosas, se diferencian dos SUBZONAS, correspondientes a los usos lucrativos, que conforman recintos delimitados en planos:

SUBZONA a:	Residencial
SUBZONA b:	Comercial

Y cuatro SUBZONAS que se corresponden con las Redes Públicas:

SUBZONA c:	Zonas Verdes
SUBZONA d:	Equipamientos
SUBZONA e:	Viarío
SUBZONA f:	Servicios e Infraestructuras.
SUBZONA g:	Viviendas Públicas o de Integración Social.

Art. 20: Relaciones de ponderación entre usos lucrativos.

Los coeficientes de homogeneización que establecen las relaciones de ponderación entre diferentes usos y topologías, son los definidos por el Plan General para todo el Término Municipal, en concreto, para los usos y tipologías permitidos en esta ZONA son:

- o Residencial Libre Unifamiliar en Hilera (RUH) 1,00

○ Residencial Libre Unifamiliar Pareada (RUP)	1,05
○ Residencial VPP Unifamiliar en Hilera (RUHP)	0,80
○ Residencial Libre Colectivo (RC)	0,90
○ Residencial VPP>110 m2 Colectivo (VPP+)	0,80
○ Residencial VPP<110 m2 Colectivo (VPP-)	0,60
○ Comercial en edificio exento (CO)	1,05
○ Comercial en bajos (CB)	0,82

El consumo de aprovechamiento que supone la superficie construida que se dedica a cada uso y tipología, viene determinado por la aplicación de estos coeficientes.

Capítulo II: SUBZONA **a**: RESIDENCIAL, **R**

Art. 21: **Ámbito y tipología.**

- 1) Pertenecen a esta subzona los terrenos delimitados en los planos con esta denominación y cuyo uso es el residencial.
- 2) La tipología dominante es la de vivienda unifamiliar en hilera en régimen libre, pero se definen escalones de tipología unifamiliar pareada y colectiva. En la tipología colectiva se pueden construir viviendas con algún régimen de protección pública.

Art. 22: **Grados.**

Se contemplan tres grados, en función de las distintas tipologías edificatorias:

Grado 1:	Áreas de vivienda colectiva.	RC
Grado 2:	Áreas de vivienda unifamiliar en hilera.	RUH
Grado 3:	Áreas de vivienda unifamiliar pareada.	RUP

El régimen de protección no supone una distinción suficiente, en los parámetros de aplicación, que haga necesario definir un grado específico. La protección se le puede aplicar a aquellas tipologías que la admitan, en los suelos que estén previstos para ellas.

Art. 23: **Condiciones de parcela.**

Parcela mínima:	Grado 1:	1.000 m ²
	Grado 2:	175 m ²
	Grado 3:	300 m ²
Frente mínimo:	Grado 1:	15 m
	Grado 2:	7 m
	Grado 3:	10 m

Art. 24: Condiciones de edificabilidad

1) Edificabilidad sobre parcela neta:

Grado 1:	Manzana RC – 1A :	VIV. LIBRE	2.520 m ² .
	Manzana RC – 1B :	VPP < 110	17.782 m ² .
		VPP > 110	10.750 m ² .
		Subtotal	28.782 m ² .
	Manzana RC - 2 :	VIV. LIBRE	3.759 m ² .
	Manzana RC - 3 :	VPP > 110	3.630 m ² .
	Manzana RC - 4 :	VPP < 110	3.468 m ² .
		VPP > 110	6.412 m ² .
		Subtotal	9.880 m ² .
	Manzana RC - 5 :	VIV. LIBRE	9.270 m ² .
	Manzana RC - 6 :	VPP < 110	12.746 m ² .
Grado 2.			135 m ² / parcela.
Grado 3:			145 m ² / parcela.

* No obstante estas edificabilidades podrán variarse en los proyectos de parcelación sin superar la edificabilidad máxima.

2) No se contabilizará a los efectos de cómputo de edificabilidad los espacios descritos en el art. 183 de las Normas Urbanísticas del P.G..

Art. 25: Condiciones de volumen.

1) La ocupación máxima permitida sobre parcela neta será:

Grado 1: Según alineaciones.
Grado 2 y 3: Menor o igual al 50 % de la superficie de la parcela.
Todos los grados: Se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante.

2) El número máximo de plantas permitido será de:

Grado 1: Baja + V plantas más un ático retranqueado 3 metros.
Grado 2 y 3: II plantas.

3) La altura máxima permitida será de:

Grado 1: Baja + V plantas más un ático retranqueado 3 metros, no superando los 20 m a cornisa ni los 24 m en coronación.

Grado 2 y 3: II plantas con una altura máxima de 7,00 m. a cornisa, desde la rasante del terreno, en el punto más desfavorable.

En todo caso la altura permitida será la máxima que nos permita el Plan General.

4) Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta siempre que no constituya una vivienda independiente, incluso encima de los áticos.

Art. 26: Condiciones de posición de la edificación.

Grado 1: Alineación obligatoria a frente de calle. No se permiten los retranqueos, salvo que mediante un estudio de detalle de la parcela se defina una ordenación de volúmenes que lo justifique.

Retranqueo a resto de linderos H/2; siendo H la altura máxima del edificio.

Se exceptúan aquellos casos en que el adosamiento con el colindante lleve a conformar una manzana completa. En estos casos, el adosamiento será obligatorio.

El fondo máximo permitido es de 20 m. salvo en los casos que venga marcado en planos, que será de obligado cumplimiento.

Grado 2: La edificación tendrá que retranquearse de los linderos de parcela:

- A frente: 3 m. (mínimo)
- A linderos laterales: No se permite el retranqueo.
- A testero: ½ de la cara inferior del último forjado, con un mínimo de 3 m.

Grado 3: La edificación tendrá que retranquearse de los linderos de la parcela:

- A frente: 3 m. (mínimo)

- A linderos laterales: En el que no se produzca adosamiento, el retranqueo mínimo será de 3 m.

- A testero: $\frac{1}{2}$ de la la cara inferior del último forjado con un mínimo de 3 m.

Grados 2 y 3: Al garaje no se le exige ningún retranqueo frontal. Los anchos máximos permitidos serán de 4 m (Grado 2) y 5 m (Grado 3); sin superar en ningún caso el 50% del frente de parcela.

Todos los grados: En la Calle C entre los viales: Calle A y Calle D, el retranqueo de las edificaciones a la alineación de calle será como mínimo de 3,00 m., debido al Informe Acústico.

Art. 27: Otras condiciones.

Todos los Grados: Para el uso residencial en edificación aislada, en hilera, o en bloque abierto, con jardín privado, el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima, completados en su caso mediante protección diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,00 m.

b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible, que no formen frentes continuos de longitud superior a 20,00 m., ni rebasen una altura de 2,00 m. solo en edificios de vivienda colectiva.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Entre parcelas colindantes podrá cerrarse con muro macizo hasta 2,00 m. de altura con autorización notarial de los colindantes.

Solo se autorizarán accesos a parcelas destinadas al uso de vivienda desde el viario público, permitiéndose como

máximo un acceso de peatones y otro acceso rodado por vivienda, o portal en caso de vivienda colectiva.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos, en tipología colectiva y garaje mancomunado de unifamiliares, y de 2 plazas/vivienda, en viviendas unifamiliares independientes.

Grados 1: En las manzanas RC-4, RC-1A; RC-1 B (VPP>110), RC-5 y RC-6, en la planta baja será obligatorio que se disponga de la superficie construida de comercial que se indica en el Plan Parcial.

Grados 2 y 3: El desarrollo de viviendas con parte mancomunada requerirá siempre un proyecto unitario y un Estudio de Detalle para la manzana completa. La superficie privativa mínima será de 150 m²., por parcela en grado 2 y de 225 m²., en grado 3.

Los espacios libres mancomunados se destinarán a calles privadas de coexistencia y acceso a los aparcamientos privados interiores a las parcelas, jardines y usos deportivos, quedando prohibido el aparcamiento sobre rasante.

Art. 28: Condiciones de usos.

1.- Uso Característico: Residencial.

2.- Usos Compatibles:

Grado 1.-

- Comercial en planta baja.
- Oficinas en planta baja y pisos, si cuenta con acceso independiente.
- Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
- Dotacional en planta baja o edificio exclusivo.
- Garaje – aparcamiento.

Grado 2 y 3: -Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.

Instalaciones deportivas en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.

- Dotacional en situación de edificio exclusivo.

- Guardería en edificio exclusivo, vivienda aislada o pareada, en parcela mínima de 300 m² y con permiso ante notario de los colindantes.

Capítulo III: SUBZONA **b:** COMERCIAL, **CO**

Art. 29: Ámbito y Tipología

1. Pertenecen a esta subzona los terrenos delimitados en los planos con esta denominación y cuyo uso característico es el comercial.
2. La tipología es de edificación abierta.

Art. 30: Condiciones de parcela

La parcela mínima cumplirá con las condiciones siguientes:

Superficie mínima:	1.500 m ² .
Frente mínimo:	30 ml.

La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 m.

Art. 31: Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable en parcela neta será de 1,00 m²/m².

Art. 32: Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima sobre rasante será del 70% de la superficie de la parcela y el 100% bajo rasante.
2. La altura máxima permitida es de II plantas.(8 m.)

Art. 33: Condiciones de posición de la edificación

1. La edificación respetará las separaciones siguientes:

A alineación:	3,00 m.
A linderos:	3,00 m.
A otros edificios:	10,00 m.

2. Cabrá reducir la separación entre edificios a 7,00m. en los casos siguientes:

- Cuando el solape entre las directrices de los edificios sea inferior a 10 m.
- Cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Art. 34: Otras Condiciones.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1plaza/50m². y se situarán dentro de la parcela.

Art. 35: Condiciones de usos.

1. Uso característico: Comercial
2. Usos compatibles:
 - Oficinas
 - Dotacional
 - Garaje-aparcamiento
3. Los usos compatibles no podrán superar el 25 % de la superficie construida.

Capítulo IV: SUBZONA c: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, EL

Art. 36: Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación para todas las áreas calificadas como espacios libres, zonas verdes o parques de uso y titularidad pública, con independencia de su localización.

Art. 37: Condiciones de volumen

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Edificabilidad máxima: | 0,050 m ² /m ² . |
| - Número de plantas: | 1 |
| - Retranqueos mínimos a linderos: | 3 m. |

Art. 38: Condiciones de uso

Uso característico: Espacios libres, zonas verdes y parques.

Usos compatibles: Kioscos de bebidas, refrescos, etc. Equipamientos públicos culturales, deportivos y espectáculos.

Capítulo IV: SUBZONA d: EQUIPAMIENTOS, EQ

Art. 39: Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación para todas las áreas calificadas de Equipamiento público o privado, de tipología Edificación Abierta, con independencia de su localización.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, con carácter previo a la edificación, en el que se fijen las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes que, en su caso, podrá incluir la parcelación del área dotacional, con el fin de adecuar la superficie y ubicación de las parcelas a las necesidades reales de la dotación que se pretenda instalar.

Art. 40: Condiciones de volumen

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| - Edificabilidad | 2 m ² /m ² . |
| - Número de plantas: | III (9 m.) |
| - Retranqueos mínimos a linderos: | 3 m. |

En cualquier caso deberán cumplirse aquellas condiciones sectoriales que se deriven del uso del equipamiento.

Art. 41: Condiciones de uso

Se establece como uso característico el propio de la actividad del equipamiento, incluyendo como complementarias todos aquellos que sean necesarios para el desarrollo de la actividad.

El uso de vivienda sólo se permite para guarda, vigilante o conserje. Estando limitado a una vivienda por instalación.

Capítulo V: SUBZONA e: VIARIO, VI

Art. 42: Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación para todas las áreas calificadas de Viario público, con independencia de su localización y titularidad.

Art. 43: Condiciones de volumen

No se autoriza ningún tipo de construcción permanente sobre rasante, debiendo situarse bajo rasante todos aquellos elementos necesarios para las infraestructuras.

Solo se podrán situar sobre rasante las señalizaciones necesarias para el tráfico, el mobiliario urbano y los viales.

Art. 44: Condiciones de uso

Se autorizan los usos relativos al tránsito y la circulación.

Capítulo VI: SUBZONA **f**: SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS, **SI**

Art. 45: Ámbito y Definición

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la denominación S.I.
2. El uso característico de esta zona es el de servicios de infraestructuras urbanas.
3. Las instalaciones se ejecutarán de forma armónica con el entorno y su tratamiento de edificación deberá pormenorizarse en el proyecto de urbanización.
4. El cerramiento de parcela, en caso de existir, será del mismo tipo que el definido para la calificación de espacios libres, E.L.

Capítulo VII: SUBZONA **g:** VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL, **VIS**

Art. 46: Ámbito y Definición

Esta ordenanza será de aplicación en los suelos cedidos a la Comunidad Autónoma de Madrid para la construcción de viviendas públicas o de integración social.

Por medio de un Plan Especial tendrán que fijarse las condiciones que regulen las nuevas construcciones que, en todo caso, tendrán que dar como resultado una volumetría que no discrepe de la planteada para el resto del sector.

La edificabilidad de las áreas incluidas en esta subzona es igual a la edificabilidad media del sector, valor recogido en este Plan Parcial