

5. RELACION DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS Y SU INCIDENCIA CON EL AVANCE DE PLANEAMIENTO.

1. Estudio geotécnico.
2. Estudio parcial de información urbanística.
3. Estudio sobre el transporte urbano entre Madrid y sus barrios periféricos.
4. Análisis socio-urbanístico de Alcorcón y Móstoles.
5. Análisis socio-urbanístico de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
6. Análisis socio-urbanístico de Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz.
7. Estudio sobre la función del deporte al aire libre con relación a Madrid.
8. Estudio sobre la vida cotidiana de los pueblos de la Sierra de Madrid.
9. La vialidad en el Avance de planeamiento.
10. El elemento sociológico en el Avance de planeamiento.
11. Estudio de la demanda de transporte.
12. Estudio de acoplamiento entre la actuación urbanística y las conducciones de agua a Madrid del Canal de Isabel II.

NORMAS

Este estudio tiene únicamente por objeto determinar, en líneas generales, las características de la edificación y de la utilización del suelo de esta actuación. Deben servir, además, de base a la redacción de las ordenanzas definitivas. Se distinguirán 10 Ordenanzas diferentes, según el tipo de zona donde deban aplicarse. Estas zonas corresponden con las marcadas en el plano de zonificación.

Las Ordenanzas adoptadas son las siguientes:

- ORDENANZA 1ª — CENTROS URBANOS.
- ORDENANZA 2ª — ZONAS DE ALTA ACTIVIDAD URBANA.
- ORDENANZA 3ª — ZONAS RESIDENCIALES COMPACTAS.
- ORDENANZA 4ª — ZONAS DE EDIFICACION DISPERSA.
- ORDENANZA 5ª — ZONAS DE BAJA ACTIVIDAD URBANA.
- ORDENANZA 6ª — ZONAS PRODUCTIVAS.
- ORDENANZA 7ª — ZONAS DE EQUIPO METROPOLITANO.
- ORDENANZA 8ª — ZONAS VERDES DE PARQUE URBANO.
- ORDENANZA 9ª — ZONAS FORESTALES.
- ORDENANZA 10ª — ZONAS DE SERVICIOS URBANOS.

En cada una de estas Ordenanzas se distinguen seis condiciones que son:

- Condición 1.ª — Uso y tipo de edificación.
- Condición 2.ª — Condiciones de volúmenes.
- Condición 3.ª — Salubridad e higiene de edificación.
- Condición 4.ª — Espacios privados libres de edificación.
- Condición 5.ª — Estéticas y de composición urbana.
- Condición 6.ª — Unidad elemental de diseño y construcción.

ORDENANZA nº 1: CENTROS URBANOS:

Condición 1ª.—Esta Ordenanza consentirá todos los usos de carácter administrativo, comercial, cultural y recreativo; y aquellos que sean compatibles con el carácter cívico de la zona. Se permitirán además, en una proporción determinada, los edificios con usos residenciales, tales como hoteles, apartamentos y, en casos especiales, viviendas. Los usos residenciales antes indicados, pueden estar combinados con otros usos en un mismo edificio.

El tipo de edificación aplicable en esta zona debe quedar definido con un máximo de flexibilidad, para que pueda adaptarse a la mejor utilización y aprovechamiento. Las Ordenanzas definitivas deberán permitir edificios en altura con libertad de composición.

Condición 2ª.—Será preciso realizar un detallado estudio de volúmenes para estos Centros, donde se fijen exactamente las rasantes y las alineaciones que deban tener las edificaciones. La edificabilidad recomendable será de $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ como máximo, con un índice de pisos de $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Las ordenanzas definitivas podrán reducir esta cifra si lo creyeran conveniente.

El aprovechamiento edificatorio se contará en todos los casos desde las plantas bajas de los distintos edificios. Los niveles de estas plantas bajas, deberán quedar definidos en el Plan de Ordenación definitivo. Por debajo de las plantas bajas antes indicadas podrán situarse zonas de aparcamiento y los usos propios de la edificación que se determinen en su día.

Condición 3ª.—Las condiciones higiénicas que se observarán en esta zona, serán las que ordinariamente se aplican a los usos permitidos en ella. Como complemento importante de las mismas se estudiarán los tipos de cerramiento de fachada de los edificios, que aseguran el suficiente aislamiento al ruido, y la normativa que deba aplicarse a las instalaciones de la edificación que pudiera contribuir a la polución atmosférica o a cualquier otro tipo de contaminación.

Condición 4ª.—Es recomendable que en esta zona no existan espacios libres de edificación de uso privado, salvo casos muy especiales. Si por la conveniencia de la mayor flexibilidad en el diseño arquitectónico, el espacio privado inicialmente debe ser mayor a las posibilidades de ocupación en planta, el exceso que resulte de la edificación deberá cederse automáticamente al dominio público.

Condición 5ª.—En la redacción de las definitivas ordenanzas deberá establecerse la tipología de los diferentes diseños de la edificación a que deban someterse los proyectos de la misma, marcando, además de las directrices de composición, gamas de materiales y de colores. Se obligará también que los estudios de volumen y de composición arquitectónica de cada edificio se realicen teniendo en cuenta los ya construidos o proyectados en sus

inmediaciones, y se establecerán perspectivas de los puntos claves de estos centros para contrastar el efecto que en el conjunto produce el nuevo edificio.

También se establecerán en los proyectos de edificación secuencias de perspectivas itinerantes, según los puntos de vista, a lo largo de los pasos de peatones más importantes de la zona.

Condición 6ª.—La unidad elemental de diseño y construcción se fijará en el estudio de volúmenes que se indica en la condición 2ª de esta Ordenanza, que depare suficiente elasticidad para admitir amplias posibilidades de diseño.

ORDENANZA n° 2: ZONAS DE ALTA ACTIVIDAD URBANA:

Condición 1ª.—El planeamiento establece unas zonas de alta actividad urbana, entre los ejes de actividad máxima. Estas zonas relacionan y enlazan los centros urbanos y están atravesadas por líneas de transporte público. Son zonas con marcado carácter lineal y de pequeña profundidad (unos 100 m), con fuerte actividad urbana y con estrecho contacto con las zonas residenciales compactas.

En esta Ordenanza será de aplicación cualquiera de los usos administrativos, cultural, comercial o recreativo; y los usos residenciales, de apartamentos, hotelería o vivienda. El tipo de edificación será exenta, deberá tratarse en sus cuatro fachadas y no podrá estar adosada a edificaciones de diseño diferente, con excepción de las dos primeras plantas que habrán de señalar la continuidad del espacio urbano.

Condición 2ª.—Las rasantes de las plantas quedarán definidas en relación a las vías rodadas y el eje peatonal de actividad máxima que se fijarán exactamente en el Plan Parcial definitivo. Las plantas bajas a un solo nivel o banqueteadas, estarán en cualquier punto entre los 15 y 45 cm., sobre las rasantes de los puntos más próximos de las vías antes indicadas. El número de plantas de estos edificios será consecuencia de la ordenación definitiva y se recomienda, como máximo, un aprovechamiento de $19 \text{ m}^3/\text{m}^2$, aplicado a la superficie neta de la parcela, y un índice de piso de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

El plan definitivo determinará las alineaciones de los edificios teniendo en cuenta la adecuada separación entre ellos. También deberá reglamentarse la altura máxima admisible, en orden a una adecuada composición volumétrica en el paisaje urbano.

La entrada a establecimientos públicos o locales comerciales se practicará desde la vía peatonal de actividad máxima. Los planes parciales estudiarán la creación de porches corridos o soportales, que enlacen y den continuidad a las corrientes de peatones en estas vías de actividad máxima.

Condición 3ª.—Se aplicará la misma condición 3ª de la Ordenanza n° 1.

Condición 4ª.—Se aplicará la misma condición 4ª de la Ordenanza n° 1.

Condición 5ª.—Se aplicará la misma condición 5ª de la Ordenanza n° 1

Condición 6ª.—La unidad elemental de diseño y construcción será la manzana completa, determinada por las redes viarias, rodadas o peatonales, y por los espacios de aparcamiento, que prefijen los planes parciales definitivos.

ORDENANZA N° 3: ZONA RESIDENCIAL COMPACTA:

Condición 1ª.—El planeamiento asigna a estas zonas un carácter netamente residencial con viviendas colectivas agrupadas en íntima relación con los ejes de actividad máxima y las zonas de baja actividad urbana. Son una estrecha faja de 250 a 300 m. de profundidad, donde se agrupan las viviendas colectivas formando la transición entre las zonas de alta y baja actividad urbana. De esta manera se pretende que las viviendas participen de la proximidad a ambas zonas de actividad.

La zona que sigue el sentido direccional de las líneas de actividad, están cortadas en módulos de actuación por las vías de acceso. Cada uno de estos módulos presenta su frente a los ejes de actividad máxima y se estructura de la forma siguiente:

Constituirá un grupo de edificación sin tránsito rodado de 6 a 9 Ha. capaz de alojar unas 1.000 viviendas. Quedará delimitado en su frente por el eje de actividad máxima, en su costado por las vías de acceso rodado y en el fondo con el eje de relación. Cada módulo deberá dividirse, siempre que los condicionantes topográficos no lo impidan, en dos grupos de edificación en torno a las playas de aparcamiento que se dispongan en conexión a las vías de acceso. Separando estos dos grupos, se dispondrá el eje de actividad local con uso exclusivo para peatones y que relacione los de actividad máxima con los de relación.

El frente de las edificaciones que este módulo presente al eje de actividad máxima, mantendrá las alineaciones y rasantes que marquen los planes definitivos. La edificación deberá ajustarse a la continuidad que requiere este eje, y únicamente quedará partida en su conexión con el eje de actividad local.

El eje de relación tendrá el trazado más conveniente a la topografía y se adaptará a la disposición en planta de las edificaciones de las zonas vecinas. Para su trazado, únicamente deben quedar fijos los puntos en donde crucen a las vías de acceso. Estos ejes lo constituyen vías de peatones compuestas por zonas arboladas y aceras pavimentadas. La anchura de estas vías será variable, siempre que sea superior a los 12 m.

El eje de actividad local tendrá una anchura superior a los 25 m. Su trazado y rasante se ajustarán a las condiciones topográficas, con perfil cóncavo. El suelo de este eje se tratará con zonas pavimentadas y de jardinería. Podrá banquetearse siempre que no se requiera interponer grandes tramos de escalinatas.

Los usos permitidos son:

Tipo a) Uso de viviendas. Pueden ser colectivas o agrupadas.

Tipo b) Uso de equipo de viviendas. Únicamente se admiten las que puedan instalarse en plantas bajas o en cuerpos anejos de una o dos plantas.

Estos usos serán:

- 1) El comercio de abastecimiento diario.
- 2) Locales del servicio de viviendas. Peluquerías, lavanderías, saunas, etc...
- 3) Talleres artesanos compatibles. Sastres, relojeros, fontaneros, etc...

Tipo c) Uso de equipo ciudad, compatible con el de viviendas, que generen alta actividad y puedan instalarse en bajos o cuerpos anejos de una o dos plantas, y serán:

- 1) Comercio con criterio más general.
- 2) Locales de relación y esparcimiento. Cafeterías, restaurantes, salones de juegos, club, etc...
- 3) Locales de oficinas de reducidas dimensiones o despachos profesionales.

Estos usos se situarán dentro de la zona con el criterio siguiente:

Tipo a) En cualquier punto de la zona menos en plantas bajas de los ejes de máxima actividad y de actividad local.

Tipo b) Con acceso desde el eje de actividad máxima o de actividad local. Deberán estar además relacionados directamente con las playas de aparcamiento.

Tipo c) Con frente a los ejes de actividad máxima relacionados con playas de aparcamiento.

La edificación en la zona corresponderá a los tipos de edificación compacta con preferencia al bloque colectivo. Esta edificación se ajustará a diseños unitarios, de conjuntos elementales de composición urbana. Los planes parciales definitivos deben marcar la extensión y condicionantes de estos "conjuntos elementales".

Condición 2ª.—El volumen edificable máximo admisible en estas zonas se computará de forma que puedan localizarse unas 1.000 viviendas en cada módulo, sin sobrepasar una media en la zona de 145 viv./Ha. El volumen así computado o debe comprender el correspondiente a otros usos permitidos en la zona que supondrán al menos el 15 por ciento del total admitido. Se dejarán en planta baja pasajes públicos que relacionen las zonas de peatones y la de vehículos por debajo de la edificación. Se recomienda que estos pasajes ocupen como mínimo el 20 por ciento de la superficie y de la línea de fachada de las plantas bajas.

La composición volumétrica tendrá amplia libertad de diseño dentro de los siguientes condicionantes:

1ª.— La densidad de edificación debe disponerse de manera que alcance su máximo punto al eje de actividad máxima, descendiendo a medida que se aleja del mismo y se acerca a las zonas de baja actividad. De esta manera se pretende obtener la mayor aproximación de las viviendas a los ejes de actividad y a los transportes colectivos.

2ª.— La altura de la edificación será libre, pero adaptada al concepto de distribución de densidades de la edificación establecido en el párrafo anterior.

3ª.— La profundidad de las edificaciones puede ser variable, adaptada a las necesidades de diseño o distribución, admitiéndose patios con dimensiones adecuadas.

4ª.— Las edificaciones pueden tener fachadas de cualquier longitud, siempre que estén comprendidas en los conjuntos elementales de diseño, pero teniendo en cuenta que los tramos rectos deben ser mayores de 45 m. salvo casos justificados. En composiciones de mayor longitud estas fachadas deben quebrarse con retranqueos de más de 3 m.

5ª.— La composición volumétrica en estas zonas destacará la continuidad de los ejes de actividad máxima y local, siguiendo el criterio de los soportales y marquesinas que se marcan en la zona de alta actividad.

6ª.— Los diferentes cuerpos de edificación pueden estar adosados o separados. En este segundo supuesto la separación entre ellos debe ser superior a la mitad de la semisuma de sus alturas libres, de las fachadas enfrentadas.

Condición 3ª.—Serán de aplicación las ordenanzas generales vigentes para el tipo de viviendas colectivas y para los restantes usos permitidos en esta zona.

Condición 4ª.—Se admite la posibilidad de espacios libres de edificación de propiedad privada siempre que no estén lindantes con los ejes de actividad máxima o local. Estos espacios podrán destinarse a jardines privados o pequeñas zonas de juegos o recreos deportivos, y podrán estar cercados con elementos de cerrajería o setos vivos de 1,50 m. de altura como máximo.

Condición 5ª.—La composición de diseño urbano debe realizarse como mínimo dentro de los conjuntos elementales de diseño que marcará el plan parcial definitivo. Deberá tenerse en cuenta el encuadre de las edificaciones que se proyecten en el marco del paisaje urbano creado por las panorámicas naturales y los conjuntos ya construidos. En este encuadre deben evitarse fuertes contrastes y buscar armonías por gamas de afinidad.

Con el anterior criterio general, debe quedar en libertad de los proyectistas y diseñadores, la elección de formas edificatorias y de los tonos y calidades de los materiales de la edificación.

Condición 6ª.—La unidad elemental de diseño y construcción debe corresponder en principio con el conjunto elemental de diseño que marque el plan definitivo.

Si razones de actuación aconsejasen dividir la unidad de diseño en unidades constructivas de menor volumen se precisará la previa realización de un estudio de composición de uno de estos conjuntos elementales, en donde se estudien las posibilidades de su división en módulos menores, y en donde se fije una normativa para cada uno de los mismos.

ORDENANZA n° 4: ZONAS DE EDIFICACION DISPERSA:

Condición 1ª.—Comprende zonas marginales alejadas de los ejes de actividad urbana destinados principalmente al uso general de viviendas, y a su equipo correspondiente.

Los usos a establecer en la zona son los siguientes:

- Vivienda colectiva aislada de desarrollo vertical.
- Vivienda unifamiliar agrupada.
- Vivienda unifamiliar aislada.

Usos de enseñanza, religiosos, asistenciales, comerciales y recreativos a escala de agrupación vecinal.

El tipo de edificación, en todos los casos, será exento, es decir, que responde a composición arquitectónica aislada con unidad de diseño. En el caso de viviendas unifamiliares agrupadas, el diseño de las mismas debe corresponder a una posición única, determinada totalmente a través de una estudiada normativa.

En principio estos usos quedan con libertad de ubicación.

Condición 2ª.—El volumen asignado a cada edificación será variable y dependerá de la superficie de terreno que se le asigne como inseparable a la misma.

Se reservará como mínimo el 20 por ciento de la superficie total de la zona para zonas verdes de uso público.

La superficie de parcela asignada como inseparable a la edificación se realizará según el criterio siguiente:

Viviendas colectivas	200 m ² por vivienda.
Vivienda unifamiliar agrupada.....	250 m ² " "
Vivienda unifamiliar aislada.....	1.200 m ² " "
Usos complementarios admitidos	1,5 m ² por 1 m ² cons.

El plan parcial definitivo podrá adoptar estas cifras si lo creyese conveniente, siempre que no se sobrepase una densidad bruta en la zona de 33 viv./Ha.

La altura de la edificación será libre sin mayor condicionante

que la de estar separada de los límites de las propiedades privadas más próximas a una distancia superior a su altura.

Condición 3ª.—Se aplicarán las condiciones de salubridad e higiene vigentes para los usos previstos en la zona.

Condición 4ª.—Los espacios libres de edificación asignados a ésta requieren un tratamiento que se proyectará y se ejecutará simultáneamente con la edificación.

Estos espacios se destinarán, en su mayor parte, a la repoblación arbórea con especies de gran porte, rápido crecimiento y fácil arraigamiento en la zona.

La topografía del terreno podrá modificarse para mejor utilización y aprovechamiento, siempre que no suponga una alteración de su morfología, o se realicen importantes taludes en zonas de desmonte o terraplen. Se prohibirán muros de contención de más de 2 m. de altura.

Además de la replantación arbórea, el suelo se tratará para evitar arrastres de terreno o encharcamientos.

El suelo privado deberá ser tratado íntegramente, pudiendo situarse en el mismo, elementos de jardinería, zonas pavimentadas, zonas de juego o deportes de carácter familiar; también podrán desarrollarse los accesos rodados a las edificaciones y los aparcamientos propios de las mismas.

En estas zonas se prohibirá el almacenaje de cualquier material y la cría de animales domésticos.

El suelo asignado a cada edificación podrá, si se requiere, cercarse con elementos de cerrajería o seto vivo de altura inferior a 1,50 m. sobre el terreno.

Condición 5ª.—La composición arquitectónica de la edificación queda con libertad de diseño, siempre que se efectúe con el sentido unitario de la condición 1ª y se estudie dentro del encuadre paisajístico donde tenga que ubicarse. Los tonos y calidades de los materiales de construcción quedan a criterio de los proyectistas.

Condición 6ª.—En estas zonas se podrá actuar en sectores más o menos extensos, siempre que exista previamente una parcelación de las mismas, que distribuya los diferentes usos admitidos.

ORDENANZA n° 5: ZONA DE BAJA ACTIVIDAD URBANA.

Condición 1ª.—Estas zonas las forman unas fajas de unos 200 m. de anchura de muy baja densidad edificatoria, que se sitúan paralelamente y lindantes a las zonas residenciales compactas. Con esta disposición se pretende conseguir el vacío urbano necesario para el desahogo de las vecinas zonas con edificación compacta y el espacio suficiente para ubicar el equipo anexo a las viviendas, que por precisar de amplio espacio, no podían situarse en zonas propias de las mismas.

En esta zona pueden ubicarse los usos siguientes:

- Escolar: Materiales y Enseñanza Básica y Bachillerato.
- Religioso: Centros parroquiales.
- Recreativo: Juegos y deportes.
- Zonas verdes de parques y jardines.
- Asistenciales: Pequeños consultorios médicos y guarderías.

El tipo de edificación debe, en todos los casos, ser exento, constituyendo una composición arquitectónica unitaria para cada uno con desarrollo horizontal y mínima ocupación del suelo.

Condición 2ª.—El volumen edificable en esta zona debe fijarse de acuerdo a las necesidades del equipo, a situar en la misma, siempre que la ocupación del suelo no sobrepase el 7 por ciento de la zona.

En esta zona se podrán marcar parcelas para usos determinados, tales como escuelas, parroquias, etc...

Las alineaciones de estas edificaciones y las rasantes de las plantas bajas de las mismas deben quedar al criterio del proyectista de la edificación, aunque el plan parcial definitivo podrá obligar a determinadas alineaciones y rasantes, si lo creyese necesario, para una mejor composición del paisaje urbano.

Condición 3ª.—Se aplicarán las condiciones y Ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos. Además se obligará a la construcción de los elementos necesarios para asegurar el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

Condición 4ª.—En esta zona existirán espacios de uso público y espacios de uso privado: los primeros ocuparán, al menos, el 40 por ciento de la superficie de la zona. Los espacios de uso público podrán estar adscritos a una comunidad de propietarios para su mantenimiento y conservación, o cedido a una entidad de carácter municipal o público.

El espacio privado o de uso restringido que corresponderá a las parcelas de los equipos permitidos, deberá quedar materializado en el terreno, y únicamente tendrán cerramiento los destinados a usos escolares y deportivos. En este caso, los cerramientos podrán realizarse o con elementos de cerrajería o por seto vivo. En ambos casos la altura de los mismos no sobrepasará 1,50 m. de altura sobre el terreno.

Toda la zona deberá ser repoblada con especies arbóreas de la mayor corpulencia y de más rápido crecimiento que puedan ser implantadas. También deben disponerse en los lugares requeridos, zonas ajardinadas.

En la zona podrán practicarse algunos movimientos de tierras para su mejor disposición y aprovechamiento, siempre que no se formen taludes de consideración en desmonte o en terraplén.

El suelo de la zona, tanto con uso público, como privado,

será tratado para su perfecto saneamiento. Se evitarán terrenos que puedan producir polvo o barro, y se establecerá una red de peatones debidamente pavimentada y dotada de alumbrado público.

Condición 5ª.—La edificación queda con plena libertad de diseño, siempre que tenga en cuenta el marco urbano y el conjunto paisajístico donde esté enclavada la edificación.

El tratamiento de los espacios libres de edificación requiere un estudio previo o composición paisajística que determine la situación de los elementos constructivos, el tratamiento y disposición del suelo y los condicionantes del arbolado y de la jardinería.

Condición 6ª.—Se procurará que la construcción, urbanización y ajardinamiento de esta zona, se efectúen al mismo tiempo que se edifican las zonas residenciales completas contiguas. Debe también establecerse el sistema para que los gastos de estas zonas recaigan, de alguna forma, sobre la promoción de las zonas inmediatas, antes mencionadas.

ORDENANZA n° 6: ZONAS PRODUCTIVAS:

Condición 1ª.—El planeamiento determina unas zonas de producción donde pueden implantarse instalaciones industriales o zonas de almacenajes.

Los usos permitidos serán: los industriales en general, los de almacenes, los de oficinas ligadas o independientes a las industrias, los complementarios que puedan considerarse como equipo de estas zonas y la vivienda aneja a la industria.

El plan parcial definitivo debe puntualizar con más detalle la tipología industrial, con el criterio de obtener una zona limpia que no suponga perjuicio ni molestia al resto de la ordenación.

El tipo de edificación debe responder a las necesidades de cada caso, siempre que el aprovechamiento volumétrico se mantenga dentro de un límite prudencial, que se determinará con el plan parcial definitivo.

Condición 2ª.—El volumen de la edificación se regulará en el plan parcial, estableciendo la relación que deba existir entre la superficie ocupada en planta baja por la edificación y la de la parcela de terreno que se le asigne a las mismas de manera indivisible. También deberá el plan parcial determinar las alturas máximas de las edificaciones y las separaciones entre los diversos cuerpos de las mismas.

Condición 3ª.—Se aplicarán, en principio, las condiciones de salubridad e higiene que están establecidas para zonas análogas en los planeamientos urbanos del área metropolitana, si bien el plan parcial definitivo puede complementar o modificarlas con un sentido más concreto.

Condición 4ª.—Los planes parciales o en su caso los

proyectos de parcelación, determinarán lotes de terrenos con asignación de uso y volúmenes admitidos, con un amplio criterio, de forma que, mediante agregaciones de lotes, puedan satisfacerse las necesidades que se requieran.

Estos proyectos de parcelación dejarán al menos un 10 por ciento de la superficie de la zona para espacios libres de uso público y fijarán los terrenos necesarios para los usos complementarios que vayan a constituir el equipo de la zona.

Los espacios libres de la edificación comprendidos en las parcelas privadas deberán tratarse de forma que presenten, en general, un alto grado de saneamiento, aconsejando presentar hacia las vías o espacios públicos, zonas ajardinadas o pavimentadas.

Todas las parcelas con uso industrial o almacenes deberán cercarse mediante cerramiento que presente buen aspecto y con alturas inferiores a 1,80 m. contados desde la rasante del terreno.

Condición 5ª.—Los planes parciales definitivos deberán estudiar una normativa concreta que asegure un grado elevado en el diseño de las construcciones de los cerramientos y de los tratamientos de los espacios interiores de parcelas, siempre dentro de la flexibilidad que requieren las necesidades industriales.

Condición 6ª.—La edificación de esta zona se efectuará admitiendo actuaciones aisladas según las necesidades que se precisen en cada momento, pero siguiendo las directrices de un previo estudio de parcelación.

Este estudio de parcelación puede realizarse estableciendo módulos mínimos que por agrupación consiga las necesidades de cada caso, o desarrollando una que permita segregar parcelas del conjunto de la zona según lo que requiera en cada momento.

ORDENANZA nº 7: ZONAS DE EQUIPO METROPOLITANO:

Condición 1ª.—Se determinarán en el planeamiento estas zonas, con un amplio sentido de reserva y son destinadas para alojar las edificaciones especiales, correspondientes a equipos de la escala Metropolitana de Madrid, que por sus características o dimensiones no puedan quedar integradas en los centros urbanos, ni en los ejes de actividad. Por lo tanto los usos admitidos en estas zonas, son todos los relativos al equipo a escala metropolitana o ciudad que no precise contacto directo con ejes de actividad y que por sus propias características precisen amplias superficies.

La edificación corresponderá con sus características propias siempre que se ajusten a una composición unitaria y exenta.

Condición 2ª.—El volumen admisible en cada caso dependerá de la superficie de terreno que se le asigne como indivisible a la edificación. Esta asignación será como máximo 1 m²/m².

Condición 3ª.—Se aplicarán las condiciones de salubridad e higiene que existan reglamentadas para los usos que se implanten en la zona.

Condición 4ª.—El plan parcial o el posterior proyecto de parcelación fijará el sistema de parcelas con amplia flexibilidad, que pueda adaptarse a una amplia variedad de posibilidades.

Los espacios privados libres de edificación deberán ser tratados íntegramente y proyectados y construidos conjuntamente con la edificación.

Las parcelas con uso determinado, podrán estar cercadas mediante elementos de cerrajería o setos vegetales de 1,50 m. de altura como máximo.

Condición 5ª.—Queda en libertad del proyectista el diseño de la edificación y del espacio circundante, siempre que quede encuadrado en el marco paisajístico que vaya formándose entre las perspectivas naturales y las edificaciones ya realizadas.

Condición 6ª.—La actuación en esta zona se realizará unitariamente según las necesidades que surjan en cada momento y de acuerdo con el proyecto de parcelación previamente establecido.

ORDENANZA nº 8: ZONA VERDE DE PARQUE URBANO:

Condición 1ª.—Comprende zonas de uso público destinadas a parque urbano en toda su extensión. En estas zonas se prohibirá cualquier tipo de edificación a excepción de las construcciones propias del parque.

Además del uso de estas zonas como parque urbano, los proyectos definitivos podrán estudiar la convivencia de instalaciones anejas al mismo, tales como jardín botánico, pequeño jardín zoológico, estanques recreativos, juegos infantiles y kioscos de refrescos.

El tipo de edificación de las pequeñas construcciones que pueda necesitar el parque urbano serán del tipo que se determinó en el proyecto de jardinería del mismo.

Condición 2ª.—Se considera esta zona sin ningún aprovechamiento constructivo.

Condición 3ª.—No es de aplicación en esta zona.

Condición 4ª.—No es de aplicación en esta zona.

Condición 5ª.—El proyecto de parque deberá realizarse con sentido paisajístico y dando especial importancia a las especies arbóreas, que deben preponderar sobre los restantes elementos de jardinería. Se considera en principio que deben eludirse las praderas de grandes extensiones estudiando otros tratamientos de la superficie que sean de más fácil y menos onerosa conservación.

Condición 6ª.—La construcción de estos parques urbanos debe realizarse a medida que se construyan las zonas urbanas colindantes y debe establecerse el sistema adecuado para que el coste de las mismas recaiga sobre las zonas edificables más próximas.

ORDENANZA nº 9: ZONAS FORESTALES:

Condición 1ª.—En este avance de planeamiento se incluyen amplias zonas forestales, que comprenden las que con igual denominación se señalan en el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid, dentro de los límites de actuación de Tres Cantos.

En estas zonas se permiten los mismos usos que asignaba el Plan General citado, es decir: Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes; viviendas unifamiliares para obreros forestales y sus familiares; industrias propias de la explotación forestal; instalaciones de uso público de carácter sanitario, cultural, deportivo o de turismo. El tipo de edificación en todos los casos será exento.

Condición 2ª.—Únicamente se permitirá volumen de edificación que no sobrepase la relación 1 m^3 por cada 5 m^2 de terreno asignado a cada edificación.

La parcela mínima será de 12.000 m^2 y de ella únicamente podrá ocuparse en planta un máximo del 2,5 por ciento de su superficie.

La edificación tendrá como máximo dos plantas y 8 metros de altura, pudiendo aumentarse esta altura si las características de las instalaciones lo requieren.

Condición 3ª.—Serán de aplicación las condiciones higiénicas vigentes para los diferentes usos que puedan implantarse en la zona.

Condición 4ª.—Los espacios de las parcelas libres de edificación estarán tratados de forma que mantengan el carácter forestal de la zona, respetando el arbolado existente en ellos o repoblándolos con espacios similares a las del resto. En estos espacios se construirán los accesos precisos a las edificaciones, los cuales estarán dotados de pavimento adecuado y con sistemas de alumbrado suficiente. Estos espacios podrán cerrarse, cuando la naturaleza de la edificación lo requiera, con setos vegetales que no sobrepasen 1,5 m. de altura, contando desde el nivel del terreno.

Condición 5ª.—La edificación deberá diseñarse de acuerdo con el entorno paisajístico de la zona, evitando romper el carácter forestal de la misma.

Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología topográfica o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

Condición 6ª.—Se podrá parcelar para los usos permitidos, como máximo, el 40 por ciento de la superficie de la zona, quedando el resto con uso público, salvo en aquellos casos especiales determinados por la Dirección General de Urbanismo.

Antes de la adjudicación de terrenos para los usos admitidos, se precisará un previo estudio de parcelación, donde se dicten normas concretas para la determinación de las parcelas, en el momento que se precisen.

ORDENANZA nº 10: ZONAS DE SERVICIOS URBANOS:

Condición 1ª.—En el avance de planeamiento se ha previsto una zona para servicios urbanos en general. Se prevé que en esta zona puedan instalarse, además de los servicios ferroviarios, las grandes conducciones de agua y sus depósitos correspondientes, los depósitos de combustible líquido y sólido, las subcentrales de transformación eléctrica, las estaciones depuradoras de las aguas residuales, y cualquier otro servicio general de la ciudad.

El tipo de edificación que se aplique será el adecuado a cada una de las instalaciones que se implanten.

Condición 2ª.—El volumen construido será el mínimo preciso a las necesidades de cada caso y no se impondrá requerimiento especial.

Condición 3ª.—Seguirán los generales aplicables a cada tipo de instalación.

Condición 4ª.—El espacio libre de estas instalaciones deberá ser tratado íntegramente con jardinería, en donde predominen las plantaciones arbóreas. Estos espacios pueden quedar cercados si pudieran suponer peligro para la población o perjuicio a la instalación.

Condición 5ª.—En todos los casos deberá cuidarse el diseño de los elementos de las instalaciones que se implanten en la zona, que de alguna manera puedan influir en el paisaje o en las perspectivas urbanas. Para asegurar lo anterior deben establecerse criterios rígidos de control.

Condición 6ª.—La unidad elemental de diseños debe comprender todos los elementos necesarios a un servicio determinado el cual debe quedar encuadrado dentro de una o varias parcelas de terreno, previamente determinadas por el oportuno proyecto de parcelación.

