

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento Urbanístico
Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana
Departamento de Ordenación del Territorio**

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 17.11 “BOETTICHER” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Desestimar la alegación formulada por la Asociación de Vecinos “La Incolora” y estimar la alegación formulada por “Iberdrola”, dando lugar a las alteraciones puntuales en la documentación como se manifiestan en el informe técnico de 22 de junio de 2010.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 17.11 “Boetticher” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Distrito de Villaverde, una vez transcurrido el plazo de información pública, al amparo del artículo 59 en relación con el 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid».

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 20 de agosto de 2010, un ejemplar del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 17.11 “Boetticher” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Distrito de Villaverde, al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1988, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de referencia que figura en el documento.

NORMAS URBANÍSTICAS

D) Ordenanzas reguladoras

Las ordenanzas reguladoras del referido Plan Parcial de Reforma Interior son las siguientes:

1. Normativa y ordenanzas

1.1. Disposiciones generales: la Normativa Urbanística a la que se somete el ámbito objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es, con carácter general, la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente y, en concreto los títulos 6 y 7 de las mismas. Tan solo en las ordenanzas particulares de la edificación residencial, terciaria y dotacional equipamiento, se realizan los ajustes necesarios, debidos a las características particulares de la edificación propuesta.

1.2. Terminología de conceptos: la definición de los términos e interpretación de los conceptos utilizados en las presentes ordenanzas se corresponde con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

1.3. Regulación complementaria: en todo lo no previsto en las presentes ordenanzas se aplicará subsidiariamente, en cada caso y a tal efecto, el vigente Plan General y la legislación urbanística que le sea de aplicación y, en concreto, lo establecido en los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del citado plan.

1.4. Desarrollo y ejecución del plan de reforma interior: el sistema de actuación previsto en la ficha del ámbito para el desarrollo del presente Plan Parcial de Reforma Interior es el de compensación, sistema que, no obstante, podrá sustituirse, al amparo de lo dispuesto en el artículo 246.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 2001, por la suscripción de un convenio urbanístico con la Administración actuante que deberá tener el contenido previsto en el apartado tercero de dicho precepto, siempre que el promotor de la actuación, único propietario de todos los terrenos que conforman la unidad de ejecución definida por el APR 17.11 “Boetticher”, asuma la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento.

Podrán simultanearse las obras de urbanización con las obras de edificación siempre que se cumplan las condiciones del artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General y se preste fianza económica, en cuantía suficiente, para garantizar la ejecución de la totalidad de las mismas.

Los espacios libres de propiedad privada se desarrollarán mediante proyectos complementarios al del proyecto de obras, a redactar por los promotores de la edificación correspondiente. Su realización será llevada a cabo conjuntamente con la edificación de cada lote edificatorio, como mínimo, hasta los límites de los espacios libres colindantes o límites de viario, garantizando el correcto funcionamiento independiente de dicha unidad edificatoria.

1.5. Régimen de las dotaciones locales: las dotaciones locales se encuentran sometidas a la normativa de rango superior que les afecte y, en particular, a los artículos 3.5.8 y 3.5.9 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

1.6. Régimen de los usos. Usos admitidos. Los usos admitidos en el ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior son los que a continuación se señalan, de acuerdo con la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid:

- Uso Residencial.
- Uso Terciario.
- Uso Dotacional Zona verde.
- Uso Dotacional Vía Pública.
- Uso Dotacional de Infraestructuras.
- Uso Equipamiento Singular.

1.7. Régimen del uso Residencial (R): el uso Residencial vendrá regulado por la ordenanza específica del presente Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente por el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente, lo que refiere el “capítulo 7.3: uso Residencial”, artículos 7.3.1 a 7.3.11, para todo aquello que no quede definido por aquella. El uso Residencial será del tipo vivienda colectiva libre.

1.8. Régimen del uso Terciario (T): el uso Terciario vendrá regulado por la ordenanza específica del presente Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente por el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente, lo que refiere el definido “capítulo 7.6: uso de Servicios Terciarios”, artículos 7.6.1 a 7.6.11, para todo aquello

que no quede definido por aquella. El uso Terciario podrá ser del tipo hospedaje; comercial; oficinas; terciario recreativo y otros servicios terciarios.

1.9. Régimen del uso Dotacional Zona Verde (VB): las Zonas Verdes vendrán reguladas por la ordenanza específica del presente Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente por el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente, lo que refiere el definido “capítulo 7.8: Condiciones particulares del uso Dotacional Zona Verde”, artículos 7.8.1 a 7.8.4, para todo aquello que no quede definido por aquella.

1.10. Régimen del uso Dotacional para la Vía Pública (RV): el Viario Público vendrá regulado por la ordenanza específica del presente Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente por el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente, lo que refiere el definido “capítulo 7.14: Vía Pública”, artículos 7.14.1 a 7.14.13, para todo aquello que no quede definido por aquella.

1.11. Régimen del uso Dotacional de Infraestructuras (CT): el uso Dotacional de Infraestructuras vendrá regulado por la ordenanza específica del presente Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente por el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente, lo que refiere el definido artículo 7.13.8, para todo aquello que no quede definido por aquella.

1.12. Régimen del uso Equipamiento (E): el uso de Equipamiento será de nivel Singular en la categoría de Cultural que dé cabida, además de a las actividades relacionadas en el capítulo 7.10 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, a las de investigación, difusión de las nuevas tecnologías, fomento de la innovación, la implantación de viveros e incubadoras de empresas, y en general todas aquellas actividades que propicien la configuración de un parque científico y tecnológico en el sentido que se recoge en las directrices de la Asociación Española e Internacional de Parques Científicos y Tecnológicos:

«Un Parque Científico es una organización gestionada por profesionales especializados, cuyo objetivo fundamental es incrementar la riqueza de su comunidad promoviendo la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones generadoras de saber instaladas en el parque o asociadas a él.

A tal fin, un Parque Tecnológico estimula y gestiona el flujo de conocimiento y tecnología entre universidades, instituciones de investigación, empresas y mercados; impulsa la creación y el crecimiento de empresas innovadoras mediante mecanismos de incubación y de generación centrífuga (“spin off”), y proporciona otros servicios de valor añadido así como espacio e instalaciones de gran calidad».

El uso Equipamiento Singular vendrá regulado por la ordenanza específica del presente Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente por el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente, lo que refiere el “capítulo 7.10: uso de Equipamiento” para todo aquello que no quede regulado por aquella.

El resto de las infraestructuras del sector se regularán por el contenido general del capítulo 7.13 de dichas Normas Urbanísticas.

2. Ordenanzas

2.1. Condiciones particulares del uso Residencial (R):

Edificación residencial de vivienda colectiva en bloques abiertos (R-1.1 a R-1.3, R-2.1 a R-2.11).

Posicionados dentro de las áreas de movimiento definidas en la ordenanza gráfica que figura en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

2.1.1. Ámbito y características:

- Regula los usos de la edificación en las áreas de movimiento de la misma grafiadas con las siglas R-1.1 a R-1.3, R-2.1 a R-2.11, en el plano de ordenación.

La regulación prevista se basa en las condiciones particulares del presente Plan Parcial de Reforma Interior y además a las genéricas de los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

El uso cualificado es el residencial.

La tipología edificatoria parte del bloque abierto organizado libremente dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano de alineaciones y determinaciones volumétricas. Dichas áreas de movimiento se definen en su distancia a viario público o espacio verde público y entre ellas mismas,

según ordenanza específica basada en algunos aspectos de la Norma Zonal 8.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

— La altura será hasta 14 plantas.

2.1.2. Obras admisibles: son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición total y de nueva edificación (nueva planta y ampliación), contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9, y 1.4.10 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.1.3. Parcela: se establecen las parcelas que figuran en el plano número 1 de “Ordenación-Zonificación”.

2.1.4. Condiciones de la parcelación y agrupación: se vincula la parcelación a la ordenación existente en el presente Plan Parcial en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones y/o agrupaciones, se establece como condiciones de las parcelas destinadas a uso Residencial, las siguientes:

— Superficie mínima: 800 metros cuadrados.

— Lado mínimo: 20 metros.

— Condiciones de forma: la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 metros.

2.1.5. Posición de la edificación: las nuevas edificaciones, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, guardarán las separaciones a los viales colindantes y a las zonas verdes públicas colindantes que se establecen en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”. En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se podrán realizar construcciones destinadas a portería sin superar la ocupación definida en el artículo 2.18, y el cómputo de la edificabilidad se ajustará al artículo 6.5.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.1.6. Posición respecto a la alineación: se ubicarán según el plano número 2 de “Ordenación-Alineaciones y Rasantes” definido en este Plan Parcial de Reforma Interior.

2.1.7. Posición respecto a las parcelas colindantes:

— En caso de existir parcelación interna de la manzana residencial, la nueva edificación se dispondrá en el interior de cada parcela respetando siempre el área de movimiento definida en el plano de alineaciones. Esta disposición de la edificación prevalece sobre cualquier otra circunstancia.

— La edificación se adosará a los linderos laterales cuando se produzca una parcelación que divida el área de movimiento de la edificación.

— El adosamiento se producirá sobre el plano medianero de las parcelas colindantes.

— El fondo de las edificaciones colindantes, en el adosamiento, será aquel que acuerden los propietarios de las parcelas afectadas, mediante descripción expresa del mismo, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, respetando siempre los límites del área de movimiento de la edificación.

— En caso de no existir acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, el adosamiento se producirá en un fondo, máximo para ambas edificaciones, de 15 metros.

— Una vez concertado el adosamiento, las edificaciones podrán optar por mantener el fondo del adosamiento en toda la longitud de las mismas, o por ampliar o reducir el mismo, de manera que, el fondo saliente o el entrante queden contenidos dentro del ámbito definido por los planos verticales trazados a 45 grados sexagesimales, hacia el exterior o hacia el interior de la edificación, desde la intersección del plano de fachada, límite del fondo del adosamiento, con el plano medianero. La separación mínima del entrante o saliente al lindero medianero será de 4 metros.

- 2.1.8. Ocupación:
- La edificación no podrá rebasar la ocupación, en plantas sobre rasante, constituida por el área de movimiento establecida en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.
 - En plantas bajo rasante la edificación podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela edificable.
 - El espacio libre de parcela deberá cumplir las medidas que establece el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 2.1.9. Edificabilidad: es la asignada en los cuadros del presente Plan Parcial de Reforma Interior sobre cada área de movimiento de la edificación de la manzana residencial. Se admiten trasvases de edificabilidad entre las distintas parcelas, del mismo uso y de una misma manzana que comprende el ámbito sin superar la edificabilidad total asignada al mismo, mediante la redacción de un estudio de detalle o la redacción de un proyecto unitario que englobe a varias parcelas.
- 2.1.10. Altura de la edificación:
- La edificación no rebasará la altura de 14 plantas definida en los planos de ordenación ni una altura de coronación, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, 51 metros.
 - Se permite planta de ático por encima de la última planta (XIV), admitiéndose un retranqueo de fachadas según el artículo 6.6.15 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en las últimas plantas.
- 2.1.11. Cota de origen y referencia: la cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15.1.b) de las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- 2.1.12. Altura de pisos: la altura mínima de pisos será de 285 centímetros, y 310 centímetros para la planta baja.
- 2.1.13. Espacio libre interior: cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al espacio libre interior de cada parcela privativa, la forma del mismo permitirá, a nivel de planta baja, el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios a través de una embocadura y un área pavimentada interior a las parcelas privativas y su acceso podrá realizarse tanto desde el exterior como desde la parcela mancomunada de titularidad OB-REM, identificada como R-2.11 en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”; de conformidad con el Código Técnico de la Edificación.
- 2.1.14. Salientes y vuelos:
- Se permite sobresalir de las fachadas definidas por el área de movimiento de la edificación, con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
 - El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 80 centímetros. Podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación del edificio.
- 2.1.15. Condiciones estéticas:
- La fachada de mayor longitud del edificio viene establecida en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.
 - Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente siempre que la distancia entre las edificaciones resultantes sea igual o superior a la que se fija entre áreas de movimiento en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.
 - Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.
 - La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
- 2.1.16. Régimen de los usos: será de aplicación el régimen de usos que establecen las ordenanzas del Plan Parcial de Reforma Interior y subsidiariamente en todo

lo que no quede contemplado en la misma el artículo 8.5.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.1.17. Usos compatibles:

- a) Uso asociado: los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- b) Uso complementario:
 - i) Industrial: en situación de planta inferior a la baja y baja.
 - ii) Terciario:
 - Oficinas en cualquier situación.
 - Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - Recreativo, en categoría i) e ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
 - Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - Hospedaje en cualquier situación.
 - iii) Dotacional: en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- c) Uso alternativo:
 - i) Terciario: oficinas, en edificio exclusivo. La edificabilidad total de todos los edificios residenciales que asignen como uso alternativo el de oficinas deberá ser inferior al 25 por 100 de la edificabilidad total asignada al uso Residencial Hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional: en edificio exclusivo. Los usos compatibles que se ubiquen en situación de planta inferior a la baja y baja solo se autorizarán en aquellos casos en que su fachada presente frente a viario público o zona verde pública. No se autorizará en estas últimas el acceso rodado a excepción de la carga y descarga cuyo tratamiento en el proyecto de urbanización tendrá en consideración su proximidad a las mismas minimizando el posible impacto que pueda producirse.

2.1.18. Usos autorizables:

- Terciario.
- Comercial, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2.2. Condiciones particulares del uso Terciario (T):

2.2.1. Ámbito y características:

- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano número 1 de “Ordenación-Zonificación” con el código o clave T.
- Edificación de uso Terciario en bloques abiertos (T-3.1 y T-3.2). Posicionados dentro de las áreas de movimiento definidas en la ordenanza gráfica y escrita que figura en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.
- Su uso cualificado es el de terciario de oficinas.

2.2.2. Obras admisibles: son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.2.3. Condiciones de parcela. Tanto a efectos de subdivisión en parcelas como a efectos de edificación, se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: las parcelas resultantes tendrán como mínimo una superficie de 1.000 metros cuadrados.
- Contar con acceso rodado directo desde el viario público.
- En todo caso, el frente mínimo será de 20 metros.

La parcelación de la manzana con calificación Terciario (T-3.1 y T-3.2) se recoge en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.

2.2.4. Posición de la edificación: la edificación se dispondrá obligatoriamente dentro de los ámbitos delimitados como Áreas de Movimiento en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.

No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General (aunque solo a través del correspondiente Estudio de Detalle del conjunto de la manzana).

2.2.5. Ocupación:

- Podrá ocupar la totalidad de área de movimiento señalada en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento” en la parcela edificable.
- Bajo rasante se podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela.

2.2.6. Edificabilidad y superficie edificable: la superficie máxima edificable de cada manzana será la que aparece recogida en el Cuadro de Características que figura en la Memoria Justificativa y que se adjunta a las presentes Normas.

2.2.7. Altura de la edificación:

- La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, las 14 plantas y 51 metros.
- Se permitirán construcciones por encima de la altura en los supuestos y términos que se establecen en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.2.8. Altura de pisos: la altura mínima de pisos será de 310 centímetros para cualquiera de las plantas excepto la baja que será de 400 centímetros.

2.2.9. Salientes y vuelos: se permiten cuerpos salientes respecto a las fachadas exteriores según lo establecido en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General. En ningún caso se podrá rebasar la alineación oficial con cuerpos volados cerrados.

2.2.10. Condiciones de estética:

- Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente siempre que la distancia entre las edificaciones resultantes sea igual o superior a la que se fija entre áreas de movimiento en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.
- La composición de las fachadas así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres.

2.2.11. Usos compatibles, autorizables y prohibidos:

- a) Uso asociado: los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- b) Uso complementario:
 - 1) Terciario:
 - Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.
 - Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - 2) Dotacional: en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- c) Uso alternativo:
 - 1) Dotacional: en edificio exclusivo.
 - 2) Terciario: hospedaje, en edificio exclusivo.

2.3. Condiciones particulares del uso de Equipamiento (E):

Se establece las siguientes condiciones particulares para el uso de Equipamiento de manera que para todo aquello que no quede regulado en los artículos de esta ordenanza será de aplicación los artículos correspondientes de la norma zonal 5.1 y del capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

2.3.1. Ámbito y uso cualificado:

- Pertenece al ámbito de aplicación de esta ordenanza la parcela denominada E-1, según el plano número 1 “Ordenación-Zonificación”.
- El uso cualificado es el Equipamiento Singular Público.

- 2.3.2. Categorías y tipologías de equipamiento: se establece una única categoría: “Cultural” en cualquiera de sus tipos según el artículo 7.10.3.b), y especialmente el que dé cabida a las actividades propias de los Parques Científicos con las características expuestas en el artículo 1.12 de estas ordenanzas.
- 2.3.3. Catálogo de Elementos Protegidos:
- El edificio conocido como “La Catedral” está incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que se adjunta en el apartado C) de este documento.
 - La pertenencia al Catálogo de Edificios Protegidos lleva implícito el cumplimiento de las condiciones particulares que fija esta ordenanza y el régimen general del título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para todo aquello que no quede regulado en la misma.
- 2.3.4. Identificación de parcela edificable:
- La parcela donde materializar el uso de Equipamiento Singular Público queda identificada en el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Área de movimiento”.
 - La alineación oficial queda establecida en el plano número 2 “Ordenación-Alineaciones y Rasantes”.
- 2.3.5. Condiciones de la parcela: el edificio y la parcela quedan catalogados e identificados en el plano número 6 “Ordenación Catálogo de Edificios”. El nivel de protección se extiende a la totalidad de la parcela; no permitiéndose parcelación o segregación de la misma.
- 2.3.6. Obras admisibles:
- Son admisibles todas las obras que se contemplen en función del nivel de protección según el título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
 - Serán admisibles también las obras tanto de ampliación del edificio de “La Nave” como en edificio independiente, siempre que cuenten con una resolución favorable por parte de la CIPHAN.
- 2.3.7. Posición de la edificación: la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y bajo será exclusivamente la delimitada en el Área de Movimiento según el plano número 3 “Replanteo, Parcelación y Áreas de movimiento”.
- 2.3.8. Ocupación de la edificación: la superficie máxima de ocupación de la edificación sobre y bajo rasante será del 100 por 100 de la superficie de la parcela edificable. Dada la singularidad de la edificación de uso Equipamiento, no se establecen condiciones al espacio libre de la parcela que no se ocupe por la edificación.
- 2.3.9. Edificabilidad: la superficie total máxima edificable en la parcela es de 15.000 metros cuadrados. A los efectos del cómputo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- 2.3.10. Altura de pisos: dada la singularidad de la edificación de uso Equipamiento, no se establece altura máxima de piso.
- 2.3.11. Altura de la edificación: la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja 14 plantas, 51 metros.
- 2.3.12. Condiciones de estética: la composición y diseño de los edificios de Equipamiento que se sitúen en la parcela calificada será libre con la única restricción de requerir una resolución favorable por parte de la CIPHAN.
- 2.3.13. Usos compatibles, autorizables y prohibidos:
- a) Usos asociados: los usos asociados se regularán por lo establecido en el capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.
 - b) Usos alternativos: la parcela de Equipamiento podrá destinarse al uso alternativo de Equipamiento en cualquiera de sus categorías excepto el religioso, Deportivo y Zonas Verdes de uso y dominio público.
 - c) Uso autorizables: no se consideran.

- 2.4. Condiciones particulares del uso Dotacional Zona Verde (VB):
- 2.4.1. Ámbito y características: corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso Dotacional de Zona Verde de nivel básico.
- 2.4.2. Condiciones de uso: se remite a las condiciones establecidas en el capítulo 7.8 de la Normas Urbanísticas del Plan General y las normas municipales específicas aplicables.
- 2.4.3. Medidas relacionadas con la protección del arbolado existente:
- El Plan Parcial de Reforma Interior define los criterios y directrices relacionados con la protección del arbolado existente, basándose en la normativa vigente a nivel autonómico; Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, incorporando en el anexo VII.
 - El inventario de las características del arbolado (ver anexo VII).
 - Grado de afección y medidas a realizar (ver anexo VII).
 - De las ordenanzas dictadas por el Ayuntamiento de Madrid es la Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2006, de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, la que incorpora una serie de determinaciones de interés en relación al diseño de zonas verdes y el ahorro de agua.
- 2.4.4. Criterios y directrices en el diseño y medidas tendentes a la eficiencia en el uso del agua. Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios y directrices:
- El diseño de las nuevas zonas verdes se deberá ajustar a lo previsto en la normativa autonómica (Ley 8/2005, de Protección del Arbolado Urbano) y local (normas previstas en la Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2006, de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, en lo que respecta al diseño de zonas verdes) y en la adenda III al Análisis Ambiental de la Modificación de Plan General, que se incorpora en el apartado 2.7 de esta ordenanza.
 - En el capítulo III de la ordenanza municipal citada sobre Gestión y Uso Eficiente del Agua se indican una serie de cuestiones relativas a distintos aspectos del diseño de zonas verdes.
Seguidamente se relacionan algunas de ellas que se consideran prioritarias para ser aplicadas a las zonas verdes del Plan Parcial:
 - La selección de especies vegetales, atendiendo al estudio y conclusiones sobre arbolado de la modificación y con carácter general las siguientes:
 - Se utilizarán especies autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Madrid. Estas especies vegetales habrán de ocupar como mínimo un 80 por 100 de la superficie de la zona vegetada.
 - Se limitará la superficie de pradera, priorizando la utilización de plantas tapizantes en su lugar, así como de especies de bajos requerimientos hídricos y adaptadas a la climatología de la ciudad de Madrid.
- 2.4.5. Limitaciones de superficies vegetales con elevado consumo de agua:
- La distribución de especies se hará siguiendo criterios de agrupación según requerimientos hídricos, concentrando el volumen de riego donde es necesario, siempre que el diseño lo permita.
 - En los casos indicados en el apartado anterior, la siembra de césped quedará sometida a las siguientes limitaciones:
 - a) En los jardines, la zona de césped será igual o inferior al 20 por 100 de su superficie.
 - b) En los parques menores de 10 hectáreas, la superficie de césped será menor o igual al 20 por 100 del total y del 10 por 100 como máximo cuando excedan esta superficie.
 - c) No podrá instalarse césped ni otras especies tapizantes de alto consumo de agua en bandas de menos de 3 metros de ancho.

2.4.6. Sistemas de riego. Las nuevas zonas verdes incluirán sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua y como mínimo:

- a) Programadores y sensores de lluvia o de humedad.
- b) Aspersores de corto alcance en las zonas de pradera.
- c) Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

2.5. Condiciones particulares del uso Dotacional de Servicios Infraestructurales (CT):

2.5.1. Definición y clases:

- Tiene la consideración de uso Dotacional de Servicios Infraestructurales en este ámbito aquella parcela graficiada como CT y CR en el plano número 1 de “Ordenación-Zonificación”, y los espacios destinados a tal uso en el interior de las parcelas edificables.
- Destinada al uso de suministro de energía eléctrica, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2.5.2. Compatibilidad de usos: las parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos Alternativos Zonas Verdes, Dotacional Vía Pública. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las “condiciones generales de los usos compatibles” del capítulo 7.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.5.3. Regulación:

- El uso Dotacional de Servicios Infraestructurales se regulará por el artículo 7.13.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, debiendo cumplir, en cualquier caso, con las prescripciones de la legislación sectorial.
- Su situación, de acuerdo con este artículo; se realizará subterránea o en el interior de edificios, no computando la edificabilidad necesaria para el uso, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante.

2.6. Condiciones particulares del uso Dotacional para la Vía Pública (RV):

2.6.1. Ámbito y características: corresponde a los espacios libres públicos calificados como uso Dotacional para la Vía Pública y comprende tanto las vías que integran la red viaria local, y la zona de sistema general colindante a la avenida de Andalucía.

2.6.2. Regulación:

- La regulación se sujetará a lo dispuesto en el capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General y a la instrucción de vía pública.
- Las secciones tipo representadas en los planos de ordenación podrán reajustarse justificativamente en el Proyecto de Urbanización en cuanto a la configuración y dimensión de sus elementos (aceras, calzadas, aparcamiento), pero sin disminución de su anchura total.

2.7. Cumplimiento de las condiciones medioambientales de la Modificación del Plan General (adenda III).

La incorporación de dispositivos ahorradores de agua con objeto de reducir el consumo de agua y evitar el despilfarro en los edificios y construcciones del ámbito de “Boetticher”, serán objeto de estudio en los Proyectos de Urbanización y Edificación. Para todos los sistemas de ahorro de agua será de aplicación lo establecido en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

Deberá preverse la instalación de dispositivos de ahorro para los siguientes usos: habitacional/viviendas, residencial, terciario-oficinas y zonas verdes (riego de parques y jardines).

Se hará una diferenciación del agua en función de su idoneidad para el consumo humano con aquella otra que puede tener usos que no requieran emplear agua de aquellas características (como la destinada al riego de parques y jardines, a la limpieza, o la propia para llenar las cisternas de los inodoros, entre otros).

Se estudiarán en las nuevas construcciones de edificios de la actuación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, los contadores individuales de agua para cada vivienda y local. En el caso de instalación de agua caliente centralizada, se concretará la instalación de contadores individuales para cada vivienda o local.

Todas las instalaciones de edificios de viviendas con puntos de consumos de agua, deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las normas establecidas por el Ayuntamiento.

El proyecto de urbanización tratará de incorporar las últimas novedades técnicas que contribuyan al mayor ahorro de agua.

En las nuevas áreas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes o asimilables, o bocas de riego en la vía pública, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua de consumo humano.

En el diseño de nuevas zonas verdes, el proyecto de urbanización incluirá los sistemas efectivos de ahorro de agua: programadores de riego, aspersores de corto alcance, riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles, detectores de humedad en el suelo.

Se estudiarán los siguientes sistemas para el ahorro de agua:

- Reguladores de presión de agua de entrada.
- Aireadores para grifos y duchas.
- Aprovechamiento para el agua de lluvia.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m ² s)	OB-REM	TOTAL	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	ALTURAS
RESIDENCIAL							
R-1,1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.468,13			96	6.600,00	14
R-1,2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.010,04			52	3.576,65	14
R-1,3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.507,09			74	5.049,35	14
R-2,1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	872,56	129,36	1.001,92	56	3.880,00	14
R-2,2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.115,10	165,32	1.280,42	80	5.480,00	14
R-2,3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	797,95	118,30	916,25	56	3.880,00	14
R-2,4	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.044,78	154,90	1.199,68	56	3.880,00	14
R-2,5	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	800,09	118,62	918,71	56	3.880,00	14
R-2,6	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.030,06	152,72	1.182,78	56	3.880,00	14
R-2,7	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.115,10	165,32	1.280,42	80	5.480,00	14
R-2,8	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	872,95	129,42	1.002,37	56	3.880,00	14
R-2,9	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	919,78	136,37	1.056,15	56	3.880,00	14
R-2,10	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	750,09	111,21	861,30	56	3.880,00	14
R-2,11	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	1.381,54	9.318,46				-
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		14.685,26		10.700,00	830,00	57.226,00	14,00
TERCIARIO							
T-3,1	Terciario	1.080,12				3.576,65	14
T-3,2	Terciario	1.750,19				10.730,35	14
SUMA TERCARIO		2.830,31				14.307,00	
SUMA TOTAL LUCRATIVO		17.515,57			830,00	71.533,00	
EQUIPAMIENTO SINGULAR							
E-1	Equipamiento	19.924,69				15.000,00	
SUMA EQUIPAMIENTO		19.924,69				15.000,00	
SUMA TOTAL NO LUCRATIVO		19.924,69				15.000,00	
INFRAESTRUCTURAS							
C.T.2	Uso infraestructuras (C.T.)	50,00					
C.T.3	Uso infraestructuras (C.T.)	60,82					
C.T.4	Uso infraestructuras (C.T.)	50,00					
C.T.5	Uso infraestructuras (C.T.)	50,00					
C.T.6	Uso infraestructuras (C.T.)	50,00					
C.R.1	Uso infraestructuras (C.T.)	50,00					
SUMA CENTROS TRANSFORMACION		310,82					
ZONAS VERDES							
A	Zona Verde	5.474,13					
B	Zona Verde	1.335,33					
C	Zona Verde	2.062,28					
D	Zona Verde	4.256,25					
E	Zona Verde	513,04					
SUMA ZONAS VERDES		13.641,03					
VIARIO							
Sistema Local		16.469,89					
Sistema General		920,00					
SUMA VIARIO		17.389,89					
TOTAL AMBITO		68.782,00					

Madrid, a 6 de septiembre de 2010.—El jefe del Departamento de Ordenación del Territorio, Fernando Otero Carrasco.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/9.234/10)