

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67**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**

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

“Primero.—Aprobar definitivamente, 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, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, el Plan Especial de Mejora del Sistema Dotacional en el Área de Planeamiento Específico 19.10 “Valderribas” en el distrito de Vicálvaro, con la modificación que ha sido introducida en el documento por la Dirección General de Planeamiento Urbanístico para subsanar el error material padecido sobre el plano C-1 “Calificación”.

Segundo.—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 22 de noviembre de 2010, un ejemplar del Plan Especial de Mejora del Sistema Dotacional en el APE 19.10 “Valderribas” 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 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46.1 de la Ley de 13 de julio de 1988, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 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, sobre 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 Ordenanzas del Plan Especial de referencia que figura en el documento.

2. ORDENANZAS

2.1. Generalidades.

A) Definición del APE 19.10 “Valderribas”

El presente APE recoge las actuaciones que culminan en el convenio firmado entre “Cementos Portland” y el Ayuntamiento de Madrid y define las ordenanzas específicas que regirán el desarrollo del mismo.

B) Normativa de aplicación subsidiaria

Aunque el APE 19.10 “Valderribas” tiene una normativa específica, se aplicará como normativa subsidiaria el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

C) Terminología

Se remite a las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2.2. Condiciones particulares del APE 19.10 “Valderribas”.

2.2.1. (antiguo A). Condiciones de la zona residencial.

Artículo 1. *Ámbito y características.*—1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano de calificación C-1 del APE 19.10.

2. Responde a las tipologías edificatorias en manzana cerrada y/o edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es el residencial en su clase colectiva y categoría de vivienda.

2.2.1.1. (antiguo B). Condiciones de las obras de nueva edificación.

Art. 2. *Parcela mínima.*—Se entiende por manzana la que surja de la ordenación establecida en el plano de calificación C-1. Las manzanas resultantes se podrán dividir en cuatro unidades de igual superficie; en tres, compuestas de dos de una unidad, y una de dos unidades, o en dos compuesta cada una de dos unidades.

Art. 3. *Condiciones de parcela.*—A efectos de parcelaciones de las manzanas deberán de cumplir las siguientes condiciones.

1. Las manzanas 2.1, 2.3, 2.4, 5.1, 7.1, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1 y 10.2 se podrán dividir en cuatro parcelas iguales. La línea de división será paralela al viario principal que une el vial de Las Gallegas con el vial de Valdebernardo y su perpendicular.

2. La manzana 3.1 se divide en seis parcelas de las cuales cuatro tienen la misma estructura geométrica que las parcelas de las manzanas del apartado 1 y se posicionan sobre las viales 7, 12 y 5. El resto de la manzana conformaría las otras dos parcelas prolongando la alineación perpendicular al vial 12.

3. La manzana 4.1 se compone de cuatro parcelas de superficies iguales separadas por un lindero perpendicular al vial 15 y otro lindero que une el vial 8 con el vial 6.

4. La manzana 4.2 se compone de cuatro parcelas de superficies iguales separadas por un lindero perpendicular al vial 15 y otro lindero que une el vial 6 con el vial 4.

5. La manzana 4.3 no admite ningún tipo de parcelación.

6. La manzana 10.3 se compone de dos parcelas cuyo lindero de separación será perpendicular al vial 14 y se situará en el punto medio del lado de la manzana que contacta con el vial 14.

7. La manzana 11.1 se compone de cuatro parcelas. La manzana se dividirá en dos por un lindero paralelo al vial 3A a partir del punto medio del lado de la manzana que contacta con el vial 15. A su vez, cada una de estas áreas se dividirán en dos de igual superficie a dichas áreas, dichos linderos (de lado menor) serán perpendiculares al lindero (más largo) que es paralelo al vial 3A.

8. La manzana 11.2 se divide en cuatro parcelas de superficies iguales cuyo lindero entre ambas parcelas es paralelo al vial 3B, arranca del punto medio del lado de la manzana que contacta con el vial 2 y el lindero que une el vial 3B y el vial 2.

9. La manzana 8.1 se divide en cuatro parcelas. Una de las medianeras es perpendicular, por el punto medio de la fachada, al vial 13, y la otra medianera va del vial 5 al vial 3A.

Art. 4. *Posición de la edificación.*—Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan en los apartados que siguen, dichas separaciones se medirán en proyección a partir de las fachadas. Se permiten vuelos o salientes en aquellas fachadas que dan sobre los viales.

Si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de 3 metros. En caso de caer huecos de luz y ventilación, el ancho de separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas con la misma calidad que las fachadas por el propietario de la nueva edificación.

Separación entre edificios de una misma parcela:

- a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mitad de la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimo de 3 metros.

- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:
 - i) Cuando las fachadas, una o ambas, enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3), con mínimo de 4 metros.
- d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H: 4), con mínimo de 4 metros.
- e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada Sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

La línea de edificación coincidirá con la alineación de manzana no admitiéndose retranqueos, excepto en el siguiente caso:

- a) Esquinas: se permite un retranqueo de 3 metros de profundidad en una longitud de 7 metros desde la intersección de las alineaciones de manzana o un chaflán dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de 6 metros.
- b) En las manzanas 4.1, 4.2, y 4.3 es obligatorio un retranqueo de las fachadas de 4 metros a todo lo largo de las calles peatonales.

Art. 5. *Fondo edificable*.—Se admite un fondo máximo de 24 metros sobre y/o bajo rasante.

Art. 6. *Cuerpos volados*.—Se admiten en fachadas exteriores que den a viales:

- a) Terrazas con vuelo máximo de 80 centímetros.
- b) Miradores con vuelo máximo de 80 centímetros.
- c) Cuerpos volados cerrados con un ancho máximo de 80 centímetros y una longitud frontal menor de dos tercios de la fachada.
- d) No se permiten cuerpos volados en testeros, respecto a la alineación. Se permiten cornisas y aleros.

Art. 7. *Condiciones de ocupación de la parcela por edificación*.—1. El área de movimiento viene determinado por la alineación oficial y la línea de fondo edificable.

2. Las plantas inferiores a la baja podrán, como máximo, ocupar la totalidad del área de movimiento. Las plazas de garaje no computarán edificabilidad bajo rasante, así como aquellas que se sitúen en planta baja, en los bajos del bloque y estas áreas sean abiertas. No se sobrepasará en números dos plazas de aparcamiento por vivienda.

3. El patio de manzana estará ajardinado y solo se permitirán uso recreativos. En ningún caso se permitirán edificaciones fijas.

4. Los trasteros no computarán edificabilidad hasta un máximo de 6 metros cuadrados por vivienda.

5. No computarán edificabilidad los servicios inherentes a usos y servicios comunes de la parcela y la comunidad.

6. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de 5 metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a 3 metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

7. La planta baja será diáfana, solo ocupada por los portales, cuartos de instalaciones, etcétera, autorizándose la construcción de locales comerciales con una superficie de ocupación de planta del 2 por 100 de superficie edificable de parcela.

Art. 8. *Condiciones de la edificabilidad*.—La superficie edificable de parcela viene definida en los cuadros de características del APE 19.10 “Valderribas”.

Al dividir una manzana en varias parcelas, estas tendrán una edificabilidad igual a la de la manzana que las alberga.

Art. 9. *Altura de la edificación (afectado por ED 19.303. Expediente 711/99/10454).*

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Medición de altura.
 - i) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera.
 - ii) En calles en pendiente la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la fachada no supera 20 metros. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
- c) Consideración de la condición de altura: en los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.
- d) Construcciones por encima de altura. Por encima de la altura máxima de coronación podrá admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 45 grados sexagesimales.
 - Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 centímetros sobre la altura de cornisa.
 - Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más 150 centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 - Se autorizarán las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
 - Los paneles de captación solar.
- e) Número de plantas y alturas. La altura de edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija con arreglo a lo siguiente:

Número de plantas:

 - Siete: 24,50 metros (altura de cornisa).
 - Nueve, en esquina: 30,20 metros (altura de cornisa).

Se respetará la edificabilidad máxima permitida. Podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

- a) Agotando la altura máxima en las esquinas nueve alturas, con un frente y un fondo máximo de 24 metros.
- b) Planteando como altura máxima en todo el bloque de siete plantas, repartiendo el total de la edificabilidad en volúmenes más compactos.

Art. 10. *Altura de pisos.*—La altura mínima de pisos será de:

- a) Planta baja: 4,40 metros. Incluso forjado.
- b) Plantas de pisos: 2,85 metros. Incluso forjado.

Art. 11. *Condiciones higiénicas de los edificios.*—Se admiten patios en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto (patio de parcela).

Se admiten espacios libres únicos para el conjunto de parcelas colindantes dentro de una manzana.

Se admiten patios ingleses en las fachadas de las edificaciones que no den a la vía pública.

Se admiten trasteros con una superficie mínima de 6 metros cuadrados por vivienda pudiendo situarse bajo rasante o bajo cubierta.

Art. 12. *Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial y en patios de manzana.*—En la fachada recayente a la alineación oficial o en patios manzana se admiten balcones, balconadas y miradores (según las condiciones de 10.6.17 de NU 1995).

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 metros cuadrados en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Cornisas y aleros. El saliente máximo de cornisas medido desde el plano de fachada será de 80 centímetros.

Art. 13. *Condiciones de estética.*—La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

La fachada continua de mayor longitud no podrá superar un máximo de 100 metros. Cuando en la ordenación se supere dicha longitud el bloque se podrá interrumpir con aperturas de comunicación al patio manzana, con una altura libre que sea igual o superior a tres plantas y una anchura no inferior a 4 metros. Los testeros que se produzcan serán ciegos.

2.2.1.2. (antiguo C). Compatibilidad y localización de los usos no cualificados (afectado por PE 19.306).

C.1. Usos compatibles (artículo 8.5.15 de las Normas Urbanísticas):

- 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.
- 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) y 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 baja, baja y primera.
- c) Uso alternativo:
 - i) Terciario:
 - Oficinas, en edificio exclusivo.
 - Hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional:
 - En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

C.2. Usos autorizables (artículo 8.5.16 de las Normas Urbanísticas):

- a) Industrial: en edificio exclusivo.
- b) Terciario: comercial recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2.2.2. (antiguo D). Condiciones de la zona de actividades económicas.

Art. 14. *Uso cualificado.*—Su uso cualificado es el terciario.

2.2.2.1. Obras admisibles. Todas aquellas de nueva construcción.

Art. 15. *Condiciones de la nueva edificación.*—Se extenderán a:

- a) Hospedaje (hoteles, hoteles-apartamentos, pensiones y casa de huéspedes).
- b) Comercial (pequeño comercio, local comercial, grandes superficies comerciales y en edificio exclusivo).

- c) Oficinas, servicios administrativos, técnicos, financieros de información y otros, en pequeñas superficies, grandes superficies o en edificio exclusivo.
- d) Recreativo, servicios destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se divide en las siguientes categorías:
 - i) Salas de reuniones (cafés-concierto, discotecas, sala de fiesta, club nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, etcétera).
 - ii) Establecimientos para consumo de bebidas y consumo.
 - iii) Espectáculos.
 - iv) Otros servicios terciarios como sanitarios, higiénicos, educativo no reglado u ocupación del tiempo de ocio.

Art. 16. *Parcela mínima (afectado por ED 19.303. Expediente 711/99/10454).*

Se entiende por manzana la que surja de la ordenación establecida. Las manzanas resultantes podrán admitir parcelación. No se establecen condiciones de parcela mínima. A efectos de parcelación, se consideran las siguientes áreas mínimas:

- a) Manzana 11.5. En dos parcelas de igual superficie siendo su medianera perpendicular al vial 17.
- b) Manzana 12.1. En dos parcelas de igual superficie siendo su medianera perpendicular al vial 19.
- c) Manzana 12.2. En dos parcelas de igual superficie siendo su medianera perpendicular al vial 19.
- d) Manzana 11.3. Por su tamaño se establece una única parcela.
- e) Manzana 12.3. Por su tamaño se establece una parcela.
- f) Manzana 13.1. En seis parcelas de superficies iguales.
- g) Manzana 15.1. En cuatro parcelas de igual superficie, siendo las medianeras entre ellas perpendicular al vial 1 (vía de pesados).

No obstante, esta parcelación podrá materializarse de forma distinta manteniendo la proporcionalidad respecto al módulo resultante de la aplicación de este artículo.

Art. 17. *Separación a linderos.*—Se aplicarán los mismos criterios que en el artículo número 3 del área APE 19.10 “Valderribas”.

Art. 18. *Posición del edificio respecto a la alineación oficial (afectado por ED 19.303. Expediente 711/99/10454).*—Las edificaciones podrán situar sobre la alineación oficial alguna de sus fachadas exteriores. En el caso de que las fachadas, o parte de ellas, estén retranqueadas respecto a la alineación oficial, esta se pondrá de manifiesto mediante el cerramiento.

Art. 19. *Coeficiente de edificabilidad.*—Será de 2,34 m²/m² igual al del cuadro de características APE 19.10 “Valderribas”.

Art. 20. *Altura de la edificación.*—Se aplica la misma normativa del APE 19.10 “Valderribas”, artículo número 8.

Art. 21. *Altura de pisos.*—Será de 3 metros libres.

Art. 22. *Condiciones higiénicas.*—Se admiten los patios de parcela; asimismo, podrán realizarse patios ingleses en fachada no visible desde la vía pública.

Art. 23. *Prevención de incendios.*—Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Art. 24. *Salientes permitidos, cornisas y vuelos.*—Se aplica la misma normativa de APE 19.10 “Valderribas”, artículo 11.

Art. 25. *Condiciones estéticas.*—Se aplica la misma normativa de APE 19.10.

2.2.2.2. (antiguo “E”). Compatibilidad y localización de los usos no cualificados.

Art. 26. *Sistema de usos compatibles (afectado por ED 19.303. Expediente 711/99/10454):*

- a) Uso asociado:
 - Residencial: máximo, una vivienda, con 150 metros cuadrados.
- b) Uso complementario:
 - Dotacional en situación de planta inferior a la baja, baja y primera planta.
- c) Uso autorizable:
 - Terciario en edificio exclusivo con una edificabilidad del 2,34 m²/m².

d) Uso alternativo:

- Residencial en edificio exclusivo sujeto a las siguientes condiciones particulares:

- i) Edificabilidad: 2,34 m²/m².
- ii) Posición y ocupación: se admite la ocupación total de la parcela sobre y bajo rasante.
Para la edificación sobre rasante se establecen dos áreas de movimiento en cada parcela: una, entre la alineación oficial y una línea paralela situada a 24 metros, y otra, sobre el resto de la parcela. En la primera, serán de aplicación el resto de condiciones fijadas por este APE para el uso residencial, a excepción de la posición de la edificación respecto a la alineación oficial con la que podrá o no coincidir. En el resto de la parcela las edificaciones guardarán respecto a las parcelas colindantes una separación tal que sus fachadas guarden una separación igual o superior a la mitad de la altura de cornisa (H/2), respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de 5 metros.

El resto de parámetros se atendrá a las normas que el APE 19.10 “Valderribas” estipula para su uso residencial.

Dotacional en edificio exclusivo en todas sus clases sujeto al siguiente parámetro:

- Edificabilidad 2,34 m²/m².

2.2.3. Condiciones de la zona de equipamiento.

Art. 27. *Ámbito y características*—Opera sobre las áreas de suelo grafiadas en el plano de calificación C-1 del APE 19.10 con la trama correspondiente. Su uso cualificado es el equipamiento.

Art. 28. *Regulación*.—Serán de aplicación las condiciones particulares del uso de equipamiento fijadas en el capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid con las siguientes prescripciones:

- Coeficiente de edificabilidad: 1,6 m²/m².
- Sobre la parcela 11.6 se recomienda la localización de pistas de recreo y deportivas en la zona más próxima a la edificación residencial consolidada, concentrando la nueva edificación destinada a equipamiento en la proximidad de la Gran Vía del Sureste.

Madrid, a 25 de noviembre de 2010.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/45.967/10)