

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento Urbanístico
Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano
Departamento de Actuaciones Públicas en el Centro Urbano
Unidad Técnica de Gestión Administrativa**

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo (referencia 711/2009/21660):

«Primero.—Aprobar definitivamente, con estimación de las observaciones planteadas por la “Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, Sociedad Anónima”, el Plan Especial de mejora ambiental de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles (Distrito de Puente de Vallecas), 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.

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 el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, señalando que se ha remitido un ejemplar del proyecto aprobado a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, para su depósito en el registro administrativo de los Planes de Ordenación, según establece el artículo 65.1 del mismo texto legal. Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 las Bases de Régimen Local, se publican las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Mejora Ambiental de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, Distrito de Vallecas.

Las ordenanzas reguladoras del Plan Especial son las siguientes:

7. ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 7.1

Determinaciones generales

Artículo 7.1.1. *Naturaleza, ámbito y objeto.*—Se recogen las ordenanzas de la segunda modificación del PERI, con las adecuaciones ambientales necesarias, para la obtención de una mejora en la ordenación de la trama urbana.

Estas ordenanzas no afectan a las parcelas identificadas A.1, A.2 y B, que se rigen por las condiciones establecidas en el Plan de Mejora del Medio Urbano, de la manzana entre las

calles Martínez de la Riva, Eduardo Rojo, Higinio Rodríguez y la Sagra de la Colonia Municipal San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

Se redactan las ordenanzas reguladoras de aplicación en el ámbito del Plan Especial, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Es objeto de estas ordenanzas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación, no contemplados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Art. 7.1.2. *Vigencia*.—Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en aplicación del artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La vigencia del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones, revisiones o adaptaciones.

Art. 7.1.3. *Obligatoriedad*.—La entrada en vigor de este Plan Especial se confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.1.4. *Contenido*.—El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Planos de propuesta.
- Fichas de características de las parcelas.
- Ordenanza reguladora.

Art. 7.1.5. *Interpretación*.—La interpretación de las determinaciones de estas ordenanzas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 al que se somete.

Si se dieran contradicciones entre estas ordenanzas y otros documentos del Plan Especial, se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la memoria como documento básico y en segundo lugar, si no pueden resolverse, se tendrán en cuenta los documentos gráficos.

Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de contradicción o indeterminaciones, prevalecerán aquellas de las que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicciones con los usos y prácticas tradicionales y un mayor beneficio social y/o colectivo.

Capítulo 7.2

Régimen urbanístico del suelo

Art. 7.2.1. *Clasificación del suelo*.—La clasificación del suelo incluido en el presente Plan Especial es la de Suelo Urbano.

Art. 7.2.2. *Calificación del suelo*.—La calificación del suelo contenido en el presente Plan Especial se define en el plano de ordenación pormenorizada de los usos, y en las fichas de características de cada una de las parcelas, siendo los usos cualificados los siguientes:

- Residencial.
- Dotacional. Zona verde básica.
- Dotacional. Equipamiento privado.
- Dotacional. Equipamiento público.
- Dotacional. Servicios públicos básicos.
- Dotacional. Servicios infraestructurales:
 - Calefacción-ACS.
 - Recogida de residuos sólidos urbanos.
 - Centros de transformación.
- Dotacional. Red viaria:
 - Viario prioridad peatonal.
 - Vía pública secundaria.
 - Área estancial-ámbito ajardinado.
 - Vía pública principal.

Art. 7.2.3. *Sistemas de ejecución.*—El sistema de ejecución del presente Plan Especial es el ya definido en la Segunda Modificación del Plan Especial de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

Se ejecutará mediante el sistema de expropiación.

Capítulo 7.3

Condiciones generales de la edificación. Condiciones comunes a todas las zonas

Art. 7.3.1. *Definición y aplicación.*—1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del Plan Especial.

2. En lo que queda establecido por ellas, serán de aplicación las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a este Plan Especial.

3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Art. 7.3.2. *Ordenanza de las zonas.*—1. Las zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid:

- a) Dotaciones de infraestructuras: reguladas por el título 7, “Régimen de los usos”, capítulo 7.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, y, en particular, por los artículos 7.13.4 y 7.13.5.
- b) Dotación de zonas verdes: reguladas por el título 7, “Régimen de los usos”, capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- c) Dotación de viario: regulado por el título 7, “Régimen de los usos”, capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

2. El presente documento señala las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás zonas que se definen.

Art. 7.3.3. *Obras admisibles en las zonas.*—1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en el artículo 1.4.9 “Obras de demolición” y en el artículo 1.4.10 “Obras de nueva edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

2. En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Plan Especial, se ajustarán a las condiciones contempladas en el artículo 1.4.11 “Definición y clases” apartado 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.3.4. *Unidad de suministro de combustible.*—Las áreas de servicio se regularán por la normativa sectorial vigente de aplicación.

Art. 7.3.5. *Accesos rodados a través de zonas verdes.*—El Ayuntamiento podrá autorizar el acceso rodado de vehículos a las edificaciones a través de zonas verdes o áreas estanciales con calles de prioridad peatonal.

Capítulo 7.4

Condiciones particulares de la edificación en bloques abiertos

Art. 7.4.1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos” y en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”, estableciéndose las condiciones particulares de edificación en bloques abiertos y la ordenación específica establecida en cuanto a parcela mínima, condiciones de las parcelas, posición de la edificación, ocupación, coeficiente de edificabilidad y altura de la edificación.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado dominante es el residencial multifamiliar.

Art. 7.4.2. *Obras admisibles.*—Serán admisibles todas las obras contempladas en el artículo 1.4.8 “Obras en los edificios”, artículo 1.4.9 “Obras de demolición” y artículo 1.4.10 “Obras de nueva edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.4.3. *Clasificación en grados.*—A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se establece un único grado en la superficie del ámbito de actuación, fijando las condiciones específicas del Plan Especial en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.

Art. 7.4.4. *Parcela mínima.*—No se establece superficie mínima para las parcelas, definiéndose los linderos y superficies establecidas en el plano de propuesta número O-03 “Parcelación. Delimitación de parcelas” del Plan Especial, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Art. 7.4.5. *Condiciones de la parcela.*—1. A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8.5.5 “Condiciones de la parcela” grado 2.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997. Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructuras.

2. Se permite la agrupación de las parcelas lindantes de uso residencial, cumpliendo las condiciones particulares de la zona. En el caso de agrupación de parcelas de uso residencial, y que se dispongan las edificaciones con frente a la calle de prioridad peatonal, estas deberán mantener una separación de H/2 al eje de esta calle de prioridad peatonal, siendo H la altura de cornisa, no computando a efectos de altura las plantas bajas porticadas. Las posibles agrupaciones de parcelas son las siguientes:

- Parcela 7 + parcela 9.1.
- Parcela 10.1 + parcela 11.1.
- Parcela 8 + parcela 9.2.
- Parcela 10.2 + parcela 11.2.

Art. 7.4.6. *Posición de la edificación.*—1. La edificación deberá posicionarse sobre la alineación exterior señalada en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo” del Plan Especial con carácter vinculante, y las condiciones establecidas en el artículo 8.5.13 “Salientes y vuelos”, y artículo 8.5.14 “Condiciones de estética”, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

En los espacios libres de parcela, además de las instalaciones reguladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 300 centímetros por 300 centímetros, y una altura de cornisa de 3 metros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

2. Por encima de las plantas bajas consolidadas sobre la alineación con las condiciones del apartado anterior, se autorizan entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3. Las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en los apartados siguientes y las especificaciones indicadas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”, a excepción de los elementos específicos (conductos de evacuación) de los servicios infraestructurales de centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria.

- 3.1. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de cornisa, medida desde la cota de nivelación de planta baja (cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el mayor correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados entre sí en cada uno de sus fachadas o con el lindero).
 - 3.1.1. Las líneas de edificación se posicionarán respecto a la alineación oficial conforme a las determinaciones gráficas establecidas en el plano número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
 - 3.1.2. En las parcelas de uso residencial, con frente a la calle Martínez de la Riva, identificadas con los números 6.3, 12.1 y 13, la línea de edificación se posicionará con un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto a la alineación oficial a dicha calle.
 - 3.1.3. Las alineaciones vinculantes marcadas en las parcelas 6.1, 6.2 y 6.3, deberán mantenerse en una longitud superior al 75 por 100 de la dimensión del lindero.

La distancia mínima entre edificios de distintas parcelas será la establecida en el plano O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.

3.2. Posición de las edificaciones dentro de la misma parcela:

- a) Cuando se proyecten edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación, perpendicularmente a sus fachadas, igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de 6 metros, no computando a efectos de altura las plantas bajas porticadas.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura de cornisa ($H/3$) con un mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:
 - 1) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - 2) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- c) 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.

- 3.3. Posición de la edificación respecto a edificios en parcelas próximas: las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en las especificaciones indicadas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
- 3.4. Posición de la edificación respecto a edificios en parcelas colindantes: las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en las especificaciones indicadas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”, sin sobrepasar la línea de fondo máximo edificable.

Art. 7.4.7. *Ocupación*.—El área de movimiento queda delimitada por la aplicación de las condiciones de posición establecidas en el artículo 7.4.6 “Posición de la edificación” de esta normativa, y las alineaciones exteriores con carácter vinculante fijadas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.

Por su carácter singular, las parcelas identificadas con los números 8, 9.2, 10.2 y 11.2 podrán disponer de un área de movimiento adicional paralelo a la avenida de San Diego con un fondo máximo de 17 metros, permitiéndose el adosamiento a linderos conforme al artículo 6.3.13 “Adosamiento a linderos” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, con una altura máxima de 450 centímetros. La edificabilidad localizada sobre el área de movimiento adicional se destinará al uso comercial o dotacional.

Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Se deberán ajardinar, al menos, el 50 por 100 del espacio libre de parcela.

Art. 7.4.8. *Variación en las condiciones de posición y ocupación*.—Se permite la posibilidad de modificar, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición y ocupación, reguladas con carácter general en los artículos anteriores de estas Normas, estando sujeta, además, a los siguientes condicionantes:

1. Fijar líneas exteriores de edificación que coincidan, al menos, en el 75 por 100 de su longitud con las señaladas con carácter vinculante por el Plan Especial consolidando esta, al menos, con sus dos primeras plantas y un fondo no menor de 10 metros.
2. Fijará el número de alturas sin sobrepasar las marcadas por el Plan Especial para la parcela.
3. Las nuevas edificaciones cumplirán con las condiciones del artículo 8.5.6 “Posición de la edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
4. Las condiciones anteriores no son de aplicación para los Estudios de Detalle que afecten a más de una manzana, debiendo regirse entonces por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para su resolución.

Art. 7.4.9. *Edificabilidad*.

- a) La superficie edificable máxima no sufre ninguna modificación respecto a la segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, con una superficie de 145.000 metros cuadrados edificables destinados a vivienda con protección pública.

La edificabilidad fijada para cada una de las parcelas de uso residencial es la establecida en el siguiente cuadro:

CUADRO DE EDIFICABILIDAD: USO RESIDENCIAL

Identificación parcela	Superficie parcela (m ² suelo)	Número de plantas	Superficie edificable (Total)
PARCELA 1	1.302,06	VI+At, VII+At	6.800,55
PARCELA 2 (edificada)	1.449,39	VII+At	8.697,50
PARCELA 3-1 (edificada)	900,00	PBP+VI+At	4.425,00
PARCELA 3-2 (edificada)	900,00	VII+At	4.675,00
PARCELA 4 (edificada)	3.020,16	VI+At V+At	8.705,95
PARCELA.(A1+A.2)	1.543,85	IV+At, VI+AT	6.350,00
PARCELA B	1.576,84	VI+At	7.050,00
PARCELA 6-1	1.006,84	VII+At	6.750,00
PARCELA 6-2	1.011,84	PBP+VIII+At	7.200,00
PARCELA 6-3	1.133,50	PBP+VIII+At	6.800,00
PARCELA 7	2.054,38	VII+At	6.900,00
PARCELA 8	2.210,26	VII+At	7.930,00
PARCELA 9-1	1.954,38	PBP+IX+At	7.500,00
PARCELA 9-2	1.588,00	PBP+VIII+At	8.000,00
PARCELA 10-1	2.011,38	PBP+IX+At	7.400,00
PARCELA 10-2	1.943,54	PBP+VIII+At	8.000,00
PARCELA 11-1	1.646,08	PBP+IX+At	8.000,00
PARCELA 11-2	1.608,28	PBP+VIII+At	7.516,00
PARCELA 12-1	803,84	PBP+VIII+At	5.800,00
PARCELA 13	1.482,57	VIII+At	10.500,00
TOTAL	31.147,19		145.000,00

- b) En las parcelas de uso residencial se podrán localizar usos dotacionales públicos básicos incorporados en régimen de usos complementarios de dominio y uso público, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera. Las superficies edificables vinculadas a estos usos quedarán excluidas del cómputo de la edificabilidad máxima que figura en el “Cuadro de edificabilidad: uso residencial”, con un máximo del 3 por 100 de la superficie máxima edificable de parcela.

Art. 7.4.10. *Régimen y número de viviendas.*—1. El uso es el residencial de vivienda colectiva con protección pública, debiendo mantener con carácter vinculante los metros cuadrados de edificabilidad reflejados en dicho cuadro.

2. El número de viviendas se establecerá en los proyectos y licencias de edificación de cada parcela edificable.

Art. 7.4.11. *Altura de la edificación.*—1. La edificación no rebasará el número de plantas grafiado en el plano número O-02 “Alineaciones y rasantes” del Plan Especial, ni la altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja con las siguientes medidas:

- 4 plantas y 15 metros.
- 6 plantas y 21 metros.
- 7 plantas y 24 metros.
- 8 plantas y 27 metros.
- 9 plantas y 30 metros.
- 10 plantas y 33 metros.

En el caso de agrupación de parcelas, la edificación no rebasará el siguiente número de plantas:

Identificación agrupación parcelas	Alturas
Parcela 7 + parcela 9.1	8 plantas y 27 m
Parcela 8 + parcela 9.2	8 plantas y 27 m
Parcela 10.2 + parcela 11.2	8 plantas y 27 m
Parcela 10.1 + parcela 11.1	9 plantas y 30 m

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad; los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta, una distancia igual o superior a 3 metros.

3. Se autoriza la ocupación bajo cubierta o bajo rasante para trasteros, en las condiciones recogidas en el artículo 7.3.4 “Programa de vivienda” apartado 2.d) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

4. Se podrá porticar la planta baja sin superar la altura máxima de edificación en metros, no computando la misma para el número de plantas si la superficie cerrada de esta planta no supera 1/3 de la superficie edificada (computable y no computable) de la planta inmediatamente superior. En las parcelas en las que se establece la condición de planta baja porticada (PBP), la altura de cornisa se podrá superar en 4 metros, respecto de las alturas establecidas en el apartado 1 de este artículo.

5. Se autoriza la disposición de locales comunitarios en las condiciones recogidas en el artículo 7.3.4 “Programa de vivienda” apartado 2.d) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

6. El ático será retranqueado una distancia mínima de 3 metros en todas las fachadas de las edificaciones.

Art. 7.4.12. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 6.6.15 “Planta” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

En parcelas en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es superior a 20 metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a 20 metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros ni la expresada en plantas podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

Art. 7.4.13. *Altura de los pisos.*—La altura mínima de pisos será:

- a) 310 centímetros para la planta baja.
- b) 285 centímetros para la planta de piso.

Art. 7.4.14.—*Espacio libre interior.*—1. Los espacios libres delimitados por un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas o distancia entre bloques, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, respetarán las dimensiones que se establecen en el plano número O-02 “Alineaciones y rasantes” del Plan Especial.

2. 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 de ancho por 4,50 metros de alto; 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.

3. Se deberá arbolar y ajardinar, al menos, el 50 por 100 de los espacios libres de parcela.

4. Se admite la ventilación de cocinas, aseos y escaleras a través de patios de parcela cerrados que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 6.7.15 “Dimensión de los patios de parcela cerrados” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.4.15. *Salientes y vuelos.*—1. Se permiten los salientes y vuelos contemplados en el artículo 6.6.19 “Salientes o vuelos en fachadas” apartados 1 y 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, para las fachadas exteriores e interiores de parcela, con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 “Salientes o vuelos en fachadas” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, autorizándose terrazas entrantes en las condiciones recogidas en el artículo 6.6.21 “Terrazas entrantes” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997; los miradores no computarán edificabilidad cuando se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo 6.6.19 “Salientes o vuelos en fachadas” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 80 centímetros.

3. Se podrán autorizar cuerpos de edificación cerrados y volados sin superar las proporciones en cada fachada señalada en el artículo 6.6.19 “Salientes o vuelos en fachadas” aparta-

do 5, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, y con un saliente máximo desde la fachada de 80 centímetros.

4. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera tanto en fachada exterior como interior será de 340 centímetros.

Art. 7.4.16. *Condiciones de estética.*—1. Mediante un Estudio de Detalle podrá variarse las condiciones del artículo anterior 7.4.15 “Salientes y vuelos”.

2. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos de 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.

3. La edificación tendrá en cuenta obligatoriamente en la composición de sus fachadas la posibilidad de implantación de las instalaciones de aire acondicionado para las viviendas.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

5. Cuando la planta baja se destine a espacio porticado, el cerramiento de la misma se podrá realizar con un cerramiento hasta una altura máxima de 2 metros con protecciones diáfanos con materiales que garanticen su estabilidad. El resto de cerramientos se producirá de forma homogénea conforme al artículo 6.10.17.2 “Cerramientos” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.4.17. *Seguridad frente a incendios.*—1. La edificación cumplirá con la normativa de aplicación vigente de protección contra incendios.

2. Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

3. En todo caso deberá cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.4.18. *Requisitos de plazas de aparcamiento.*—Deberán preverse plazas de aparcamiento en la parcela, conforme a la normativa vigente.

Art. 7.4.19. *Usos compatibles.*

- Asociado: los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 “Clasificación de los usos” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- Uso complementario:
 - Terciario:
 - Oficinas en situación de planta baja.
 - Comercial en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja o baja.
 - Recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a planta baja.
 - Dotacional:
 - En situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Uso alternativo:
 - Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Dotacional:
 - En edificio de uso exclusivo.

Capítulo 7.5

Condiciones: uso dotacional

Art. 7.5.1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.

2. Los edificios responderán a la tipología aislada.
3. Su uso cualificado es el dotacional.
4. Para lo no determinado por la presente norma será de aplicación el título 6 “Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno” y el tí-

tulo 7 “Régimen de los usos” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.5.2. *Obras admisibles.*—Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8 “Obras en los edificios”, 1.4.9 “Obras de demolición” y 1.4.10 “Obras de nueva edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.5.3. *Parcela mínima.*—No se establece condición de parcela mínima.

Art. 7.5.4. *Condiciones de parcelación.*—A efecto de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones cada una de las parcelas deberá cumplir con las determinaciones recogidas en los siguientes capítulos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, dependiendo del uso específico al que se determina las parcelas segregadas:

- Capítulo 7.7: uso dotacional de servicios colectivos.
- Capítulo 7.8: condiciones particulares del uso dotacional zona verde.
- Capítulo 7.9: condiciones particulares del uso deportivo.
- Capítulo 7.10: condiciones particulares del uso equipamiento.
- Capítulo 7.11: condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos.
- Capítulo 7.12: condiciones particulares del uso dotacional de Administración Pública.

Art. 7.5.5. *Posición de la edificación.*—1. La edificación se situará dentro de los límites de la parcela determinado por la alineación oficial y los linderos medianeros recogidos en el plano número O-02 “Alineaciones y rasantes” del Plan Especial.

2. La posición de las edificaciones respecto a las parcelas colindantes cumplirá:

- a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de cornisa, respecto del lindero correspondiente, como mínimo de 5 metros, siendo H la altura de la edificación en cada fachada.
- b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcelas en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 “Adosamiento a linderos” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

3. Separación entre edificios dentro 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 mayor de sus alturas de cornisa, con mínimo de 6 metros.
- b) 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.

Art. 7.5.6. *Condiciones de ocupación.*—1. Son las recogidas para cada uso de los usos dotacionales específicos en los siguientes capítulos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997:

- Capítulo 7.7: uso dotacional de servicios colectivos.
- Capítulo 7.8: condiciones particulares del uso dotacional zona verde.
- Capítulo 7.9: condiciones particulares del uso deportivo.
- Capítulo 7.10: condiciones particulares del uso equipamiento.
- Capítulo 7.11: condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos.
- Capítulo 7.12: condiciones particulares del uso dotacional de Administración Pública.

2. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela bajo rasante.

Art. 7.5.7. *Altura de la edificación.*—1. La altura de la edificación será máxima de 3 plantas, pudiendo variarse esta determinación por medio de Estudio de Detalle para la parcela.

2. La altura mínima de piso será de 3 metros.

Art. 7.5.8. *Condiciones de edificabilidad.*—La superficie edificable máxima de cada una de las parcelas queda recogida en las condiciones particulares de cada una de las dotaciones.

Art. 7.5.9. *Condiciones higiénicas.*—Se admiten patios de parcelas cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el artículo 6.7.15 “Dimensión de los patios de parcelas cerrados”, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Art. 7.5.10. *Condiciones de estética.*—1. La composición y tratamiento de las fachadas es libre.

2. En el espacio libre de parcela se procurará la plantación de ajardinamiento y arbolado.

3. En el cerramiento de parcela se procurará la plantación de ajardinamiento y arbolado.
4. El cerramiento de parcela será acorde con el entorno.
5. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.5.11. *Dotación de aparcamientos.*—La dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al artículo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el uso específico dotacional que se plantee para la parcela en compatibilidad con la Ley vigente.

Art. 7.5.12. *Sistemas de usos compatibles.*—1. Serán los determinados para cada uso específico por los siguientes capítulos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997:

- Capítulo 7.7: uso dotacional de servicios colectivos.
- Capítulo 7.8: condiciones particulares del uso dotacional zona verde.
- Capítulo 7.9: condiciones particulares del uso deportivo.
- Capítulo 7.10: condiciones particulares del uso equipamiento.
- Capítulo 7.11: condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos.
- Capítulo 7.12: condiciones particulares del uso dotacional de Administración Pública.
- Capítulo 7.13: condiciones particulares del uso dotacional servicios infraestructurales.

Capítulo 7.6

Condiciones particulares: uso dotacional

Art. 7.6.1. *Denominación. Equipamiento Público (EB).*—1. Definición y carácter:

- a) Áreas afectas a los edificios destinados a equipamiento docente, cultural o bienestar social, y así calificadas en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación de usos pormenorizados” del Plan Especial.
 - b) Suelo y edificaciones de dominio y uso público.
2. Condiciones sobre la edificación:
- a) Tipología de edificación: aislada.
 - b) Parcelación:
 - Parcela 14. Casa de los Niños de la Comunidad de Madrid: 1.471,50 m².
 - Parcela 15. Ampliación equipamiento escolar colegio público “Capitán Haya”: 620 m².
 - Parcela 16. Ampliación equipamiento escolar colegio público “Capitán Haya”: 449,44 m².
 - Total superficie ampliación colegio público “Capitán Haya”: 1.069,44 m².
 - Parcela 17. Superficie actual colegio público “Eduardo Rojo”: 4.332,85 m².
 - Parcela 18. Ampliación equipamiento escolar colegio público “Eduardo Rojo”: 1.413,15 m².
 - Total superficie colegio público “Eduardo Rojo”: 5.746 m².
 - c) Alineaciones oficiales: las señaladas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
 - d) Retranqueos: los existentes en los equipamientos que se conservan. En los nuevos suelos destinados a este uso, colindantes con la sección del colegio “Capitán Haya”, es libre.
 - e) Cerramiento de parcela: libre.
3. Condiciones sobre el volumen:
- a) Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,50 m² edif/m² suelo.
 - b) Superficie máxima edificable: (m² edificables).
 - Parcela 14. Casa de los Niños de la Comunidad de Madrid: 2.207,25 m² edificables.
 - Parcela 15. Ampliación del área de equipamiento escolar del colegio público “Capitán Haya”: 930 m² edificables.
 - Parcela 16. Ampliación del área de equipamiento escolar del colegio público “Capitán Haya”: 674,16 m² edificables.

- Parcela 17. Colegio público “Eduardo Rojo”: la existente.
 - Parcela 18. Ampliación del área de equipamiento escolar del colegio público “Eduardo Rojo”: 2.119,72 m² edificables.
 - c) Ocupación máxima en planta: 50 por 100 de la superficie de parcela.
 - d) Altura máxima (plantas/metros): 3/9,50 metros.
 - 4. Condiciones de uso:
 - a) Uso principal: educativo.
 - b) Usos compatibles:
 - Vivienda (guardería): superficie máxima edificable 150 m² edificables.
 - Deportivo.
 - Garaje-aparcamiento.
 - Espacios libres.
- Art. 7.6.2. *Denominación. Equipamiento Privado (EP).*—1. Definición y carácter:
- a) Áreas afectas a los edificios destinados a equipamientos privados así calificados en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de los usos”.
 - 2. Condiciones sobre la ordenación:
 - a) Tipología de la edificación: libre. De acuerdo con las necesidades específicas del equipamiento de que se trate y de su ubicación dentro de la trama urbana.
 - b) Parcelación: equipamientos existentes. Parroquia de “San Pedro Regalado” y escuela infantil laboral “Nuestra Señora del Camino”: 1.544,48 m²s.
 - c) Alineaciones oficiales: las señaladas en el plano número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
Se realizará un reajuste de alineaciones, cuyo objetivo será la regularización funcional y mejora de accesibilidad de la escuela infantil, que deberá ser objeto de acuerdo entre los titulares del suelo.
 - d) Retranqueos:
 - Alineación: libre.
 - Linderos y testeros: libre.
 - e) Cerramientos de parcela: libre.
 - f) Garaje-aparcamiento: se exige, al menos, una plaza de garaje por cada 100 metros construidos sobre rasante, para el nuevo equipamiento.
 - 3. Condiciones sobre el volumen:
 - a) Edificabilidad máxima: la existente.
 - 4. Condiciones de uso:
 - a) Usos principales: otros equipamientos: cultural, educativo, bienestar social y religioso.
 - b) Usos compatibles: vivienda (guardería) con una superficie máxima edificable de 150 metros cuadrados edificables, garaje-aparcamiento y espacios libres.
- Art. 7.6.3. *Denominación. Zona Verde básica (ZV).*—1. Definición y carácter:
- a) Áreas libres de edificación destinadas a la plantación de especies vegetales, y así calificadas en el plano número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.
 - b) Suelos y edificaciones de dominio y uso público.
 - 2. Clases: zonas verdes básicas constitutivas de dotación local que cumplirán las siguientes condiciones.
 - 3. Condiciones sobre la ordenación:
 - a) Tipología de la edificación: libre.
 - b) Parcelación: la señalada en el plano número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipos” y el plano número O-03 “Parcelación”.
 - c) Alineaciones oficiales: las señaladas en el plano número O-01 “Zonificación. Alineaciones y rasantes”.
 - d) Retranqueos: no se contemplan.
 - e) Cerramientos de parcela: no se contemplan.

Art. 7.6.4. *Denominación. Servicio Público Básico (SB).*—Los servicios públicos básicos en el ámbito del Plan Especial son los siguientes:

- A) Unidad de suministro de combustible.
1. Definición y carácter:
 - a) Áreas destinadas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificadas en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.
 2. Condiciones sobre la ordenación:
 - a) Tipología de edificación: libre (sobre o bajo rasante).
 - b) Parcelación (superficie de parcela): 33,48 m² de suelo.
 - c) Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
 - d) Retranqueos: no se contemplan.
 - e) Cerramientos de parcela: no se contemplan.
 3. Condiciones sobre el volumen:
 - a) Edificabilidad máxima (m²edif/m²s): 0,50 m² edif/m² s (sobre rasante).
 - b) Superficie máxima edificable: 16,74 m² edificables.
 - c) Ocupación máxima en planta (porcentaje): 100 por 100 (sobre o bajo rasante).
 - d) Altura máxima (plantas/metros): 1 planta sobre rasante.
 4. Condiciones de uso:
 - a) Usos principales: servicios urbanos, unidad de suministro de combustible.
 - b) Usos compatibles: ninguno.

Art. 7.6.5. *Denominación. Servicio infraestructurales (SI).*

- A) Servicio infraestructural: suministro energía eléctrica. Centros de transformación:
1. Definición y carácter: áreas destinadas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificadas en el plano número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.
 2. Condiciones sobre la ordenación:
 - a) Tipología de edificación: libre, enteramente subterránea.
 - b) Parcelación: cinco parcelas, con las siguientes superficies:
 - Parcela 22. Superficie de parcela: 49,40 m².
 - Parcela 23. Superficie de parcela: 49,40 m².
 - Parcela 24. Superficie de parcela: 49,40 m².
 - Parcela 25. Superficie de parcela: 72,90 m².
 - Parcela 26. Superficie de parcela: 56,37 m².
 - Parcela 27. Superficie de parcela: 75,43 m².Total superficie parcelas: 352,90 m².
 - c) Alineaciones oficiales: las señaladas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
 - d) Retranqueos: no se contemplan.
 3. Condiciones sobre el volumen:
 - a) Edificabilidad máxima (m² edif/m² suelo): 1 m² edif/m² suelo (bajo rasante).
 - b) Superficie máxima edificable (m² edif): 352,90 m² edificables.
 - c) Ocupación máxima en planta (porcentaje): 100 por 100 (bajo rasante).
 - d) Altura máxima (plantas): una planta enteramente subterránea.
 4. Condiciones de uso:
 - a) Usos principales: servicio infraestructural de suministro de energía eléctrica.
 - b) Usos compatibles: ninguno.

B) Servicio infraestructural: calefacción-ACS. Central recogida residuos sólidos urbanos:

1. Definición y carácter:
 - a) Áreas destinadas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificados en el plano número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.
2. Condiciones sobre la ordenación:
 - a) Tipología de la edificación: libre, enteramente subterránea.
 - b) Parcelación:
 - Superficie de parcela calefacción-ACS: 678,93 m² suelo.
 - Superficie de parcela central RSU: 388,51 m² suelo.Total servicios infraestructurales: 1.067,44 m² suelo.
 - c) Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano de propuesta número O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.
 - d) Retranqueos: no se contemplan.
 - e) Ocupación: ocupación del 100 por 100 bajo rasante en dos plantas.
3. Condiciones particulares de los servicios infraestructurales de centralización de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y la recogida de residuos sólidos urbanos:
 - a) Las edificaciones serán bajo rasante, integradas en el proyecto de urbanización, pudiendo compartir zonas comunes de acceso. Podrán sobresalir elementos específicos indispensables para su correcto funcionamiento, tales como instalaciones de ventilación, seguridad, accesos, etcétera, y como elementos singulares los conductos de evacuación de gases procedentes de la combustión.
 - b) La posición preferente de los conductos de evacuación vendrá determinada por las instalaciones a las que sirve, y su adecuada separación de los bloques del entorno; se diseñará de forma que produzca el menor obstáculo visual, y como elemento singular de referencia quedará integrada en el conjunto de las colonias municipales.
 - c) Los elementos específicos se dimensionarán para su correcto funcionamiento e integración en el espacio público circundante. En todo caso los conductos de evacuación tendrán una altura por encima de la altura máxima de las edificaciones del entorno, que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial aplicable.
 - d) El soterramiento de los servicios infraestructurales de centralización de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y de la Central de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos no supondrá interrupción de paso peatonal más que en los elementos verticales autorizados, quedando integrada en los espacios libres públicos de su entorno, mediante los adecuados tratamientos de pavimentación, y, en su caso, de ajardinamiento, con formación de cubierta vegetal que posibilite la construcción y mantenimiento de espacios vegetales.
 - e) Cualquier modificación de las condiciones particulares, deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Planeamiento Urbanístico.
4. Condiciones de uso:
 - a) Usos principales.—Servicios infraestructurales: centralización de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y Central de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.
 - b) Usos compatibles: ninguno.

Art. 7.6.6. *Denominación. Red viaria, aparcamiento, red de itinerarios peatonales. Aceras y áreas estanciales-ámbito ajardinado.*—1. Definición y carácter:

- a) Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”, organizados para facilitar la movilidad de automóviles o su estacionamiento y el de los peatones.
- b) Suelo de dominio y uso público.

2. Clases:

- a) Red pública principal: será de aplicación la normativa específica del Plan General para estos espacios.
- b) Red viario local: sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación, excepto una posible cubierta de carácter exento, que se permita cubra las posibles paradas de autobuses, en la red viaria o elementos de mobiliario urbano (quioscos, cabinas de teléfono, etcétera) en las aceras.

El único uso permitido será el de tránsito rodado y peatonal.

- c) Aparcamiento: conjunto de espacios organizados al margen de la red viaria para dar cabida a las plazas de aparcamiento público, anejos a la vía pública, en ellos no se admitirá ningún tipo de edificaciones.
- d) Áreas estanciales-ámbito ajardinado: en estos espacios se admite la instalación subterránea de centros de transformación de energía eléctrica, que deberán situarse dentro del área delimitada al efecto en el plano de propuesta número O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.

La edificación será enteramente subterránea, únicamente podrán sobresalir elementos específicos indispensables para su correcto funcionamiento, tales como instalaciones de ventilación, seguridad, etcétera. El soterramiento de los centros de transformación no supondrá interrupción del paso peatonal, más que en los elementos autorizados, que se dimensionarán para su correcto funcionamiento quedando integrados en los espacios libres públicos de su entorno, mediante los adecuados tratamientos de pavimentación y en su caso de ajardinamiento.

Madrid, a 15 de noviembre de 2010.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/11.615/10)