

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

28**MADRID****URBANISMO**

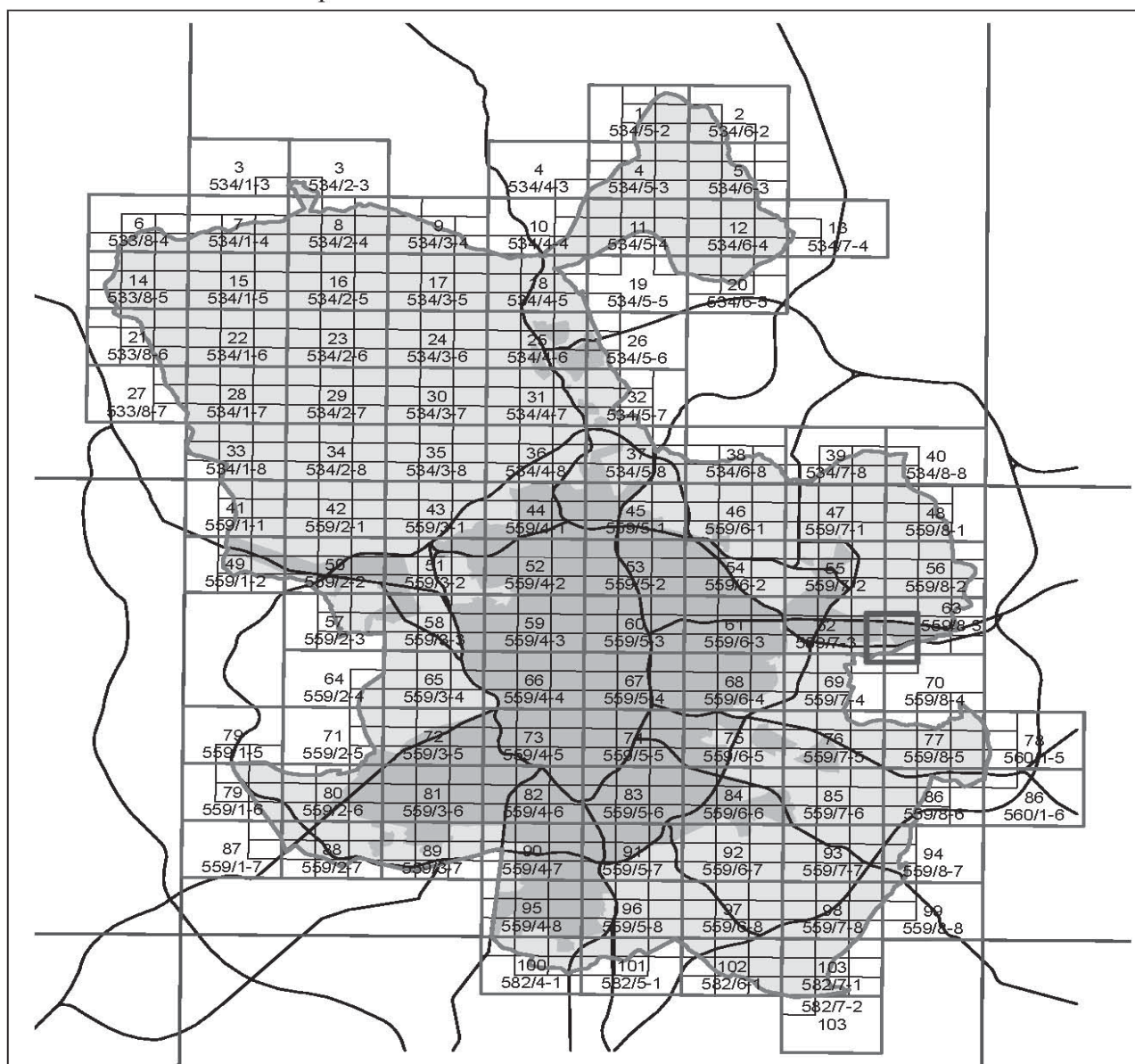
Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda Dirección General de Planeamiento Urbanístico

En cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 16 de diciembre de 2010 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 14 de enero de 2011), por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al Área de Planeamiento Remitido 20.01, “Reserva Industrial Fin de Semana”, en el Distrito de San Blas, se procede a la publicación del contenido íntegro de las alteraciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, referidas a las Fichas de Condiciones del APR 20.01, mediante las que se articula la referida modificación. Todo ello conforme determina el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

FICHAS DE CONDICIONES DEL APR 20.01

AMBITOS DE ORDENACION . SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento remitido	APR
Código de Plan General	APR.20.01-M
Nombre:	RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA
Figura de ordenación:	PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito: SAN BLAS	Hoja referencia del Plan General: O-063/4 y 7
Planeamiento Incorporado:	

Situación en el Municipio



AMBITOS DE ORDENACION . SUELO URBANO

Áreas de planeamiento remitido

APR

Código de Plan General

APR.20.01-M

Nombre:

RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA

Figura de ordenación:

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

Distrito:

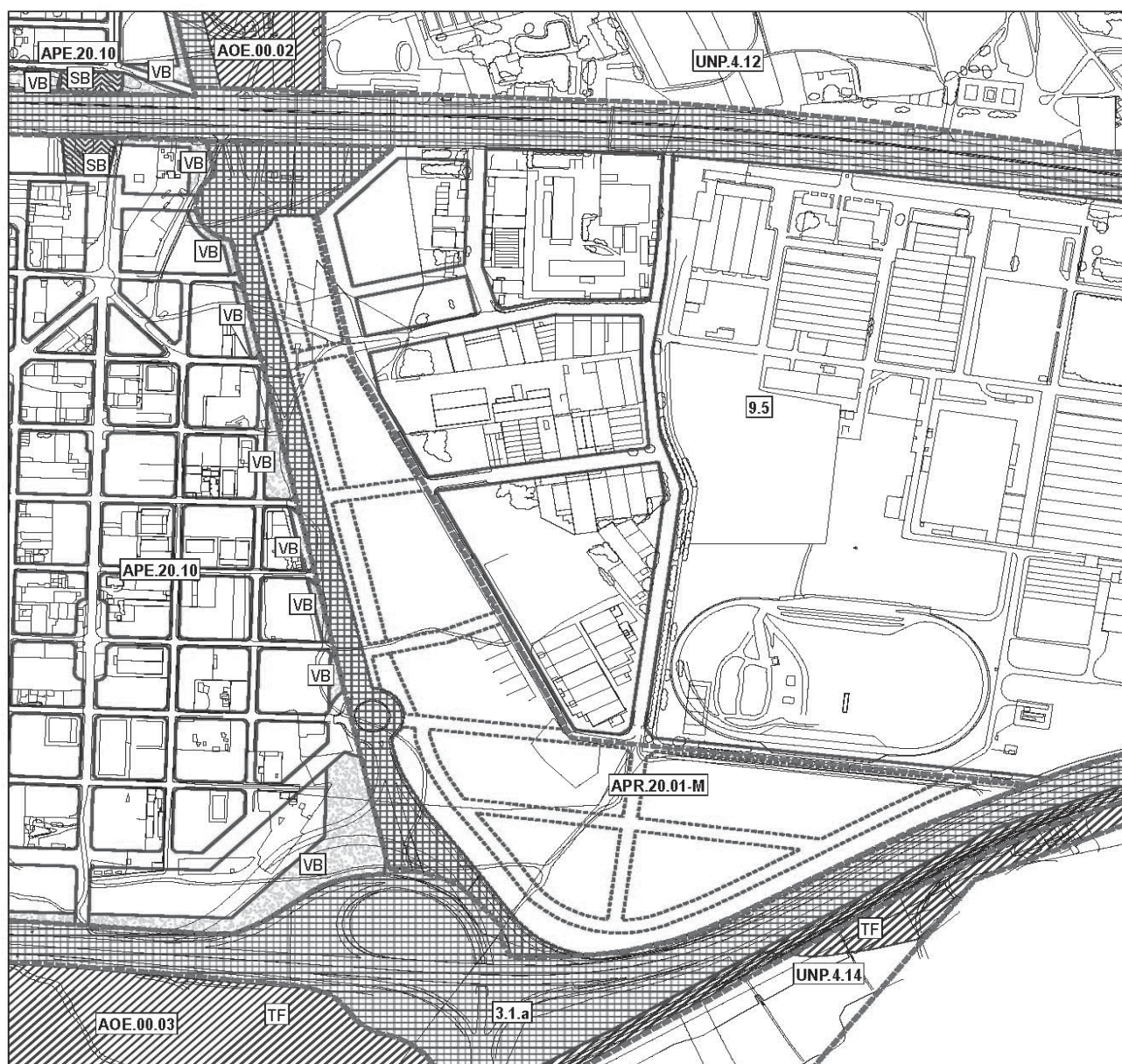
SAN BLAS

Hoja referencia del Plan General:

O-063/4 y 7

Planeamiento Incorporado:

Delimitación del ámbito de ordenacion



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Áreas de planeamiento remitido

APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:		APR.20.01-M	
Nombre:		RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA	
Figura de ordenación:		PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR	
Distrito:	SAN BLAS	Hoja referencia del Plan General:	O-063/4 y 7
Planeamiento Incorporado:			
Superficie del ámbito (m²):		246.862	
Uso característico:		INDUSTRIAL	
Uso cualificados:			
Iniciativa de planeamiento:		PRIVADA	
Prioridad de planeamiento:			

Gestión

Sistema de actuación:	COMPENSACION
Área de Reparto:	APR.20.01
Aprovechamiento Tipo:	0,7

Objetivos:

DEFINIR EL REMATE Y LA CONTINUIDAD DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES.
ARTICULAR LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO Y SU DESARROLLO, DEFINIENDO LA AMPLIACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA PRINCIPAL DE SISTEMA GENERAL, QUE VA EN DIRECCIÓN NORTE-SUR.

Edificabilidades de usos lucrativos (m²)

RESIDENCIAL	0
INDUSTRIAL	(*)
TERCIARIO	0
OTROS	0
Total edificabilidad usos lucrativos:	(*) Ver Cond. vinculantes

Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos (m²)

ZONAS VERDES	30.000
DEPORTIVO PÚBLICO	0
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10.000
SERVICIOS PÚBLICOS	0
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0
SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	0
SERVICIOS DE TRANSPORTES	0
VÍAS PÚBLICAS (mínimos: viario Norte-Sur de carácter estructurante 38.000 m² y aparcamientos en superficie 12.000 m²)	50.000

AMBITOS DE ORDENACION . SUELO URBANO

Áreas de planeamiento remitido

APR

Código de Plan General

APR.20.01-M

Nombre:

RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA

Figura de ordenación:

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

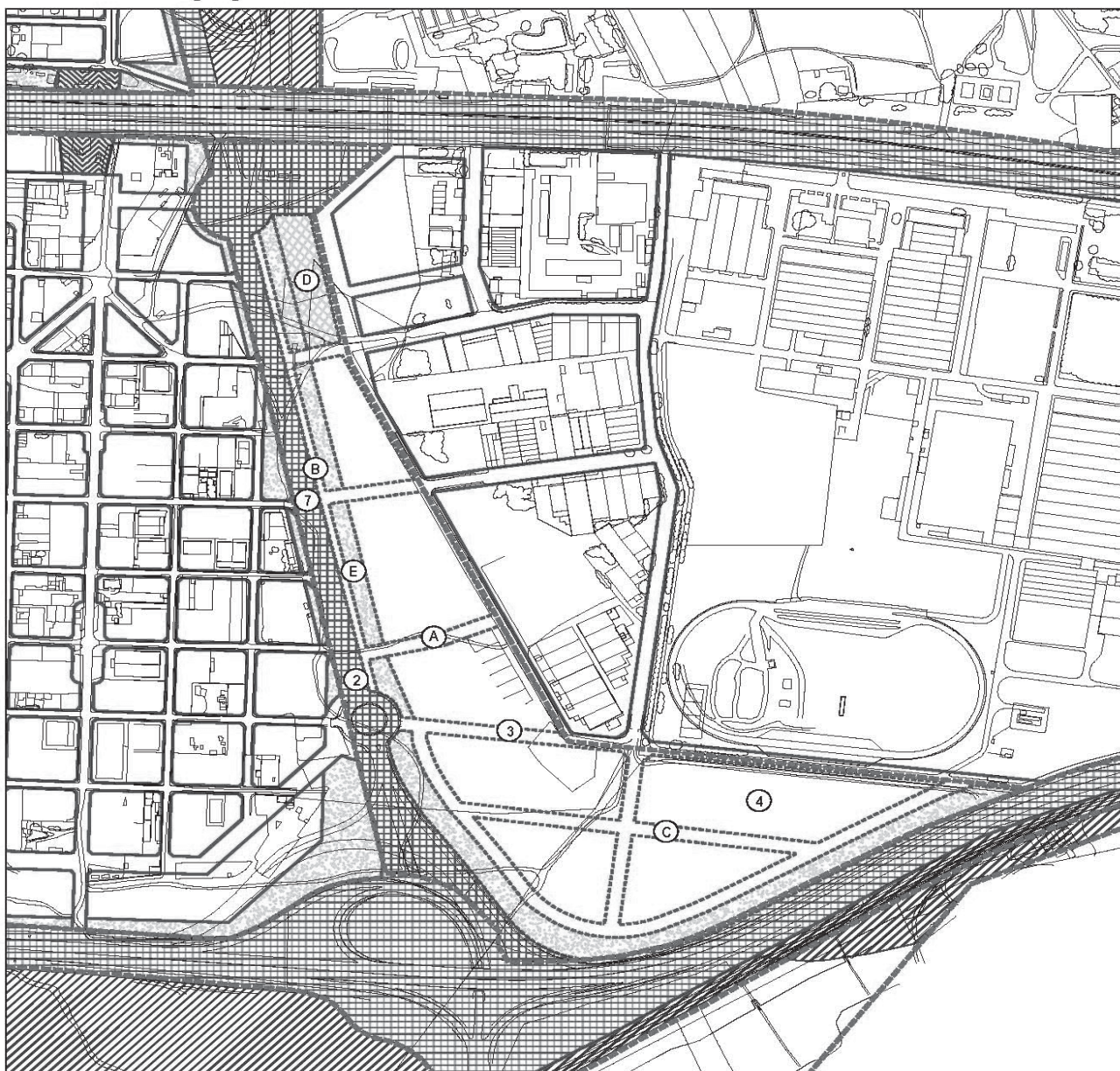
Distrito: SAN BLAS

Hoja referencia del Plan General:

O-063/4 y 7

Planeamiento Incorporado:

Ordenación propuesta



PROPUESTA MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento remitido

APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:

APR.20.01-M

Nombre:

RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA

Figura de ordenación:

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

Distrito:

SAN BLAS

Hoja referencia del Plan General:

O-063/4 y 7

Planeamiento Incorporado:

Instrucciones para la ordenación del área

Condiciones vinculantes

1. La edificabilidad máxima del ámbito será la que resulte de multiplicar el aprovechamiento tipo asignado en la casilla de "Gestión", por la superficie total del ámbito, resultante de aplicar al mismo el límite que figura en la ficha grafica de este APR 20.01, denominada "Delimitación del ámbito de ordenación", excluidos los suelos afectos a dotaciones publicas ya existentes.

Se considerará incluida en la superficie máxima edificable del ámbito, la edificabilidad correspondiente a las naves industriales, que figuran en el interior del ámbito, construidas en la calle Mario Roso de Luna, al amparo de la Licencia Urbanística de Obras otorgada el 16/6/1995.

Para facilitar su desarrollo, el Plan Parcial podrá, siempre que lo justifique, liberar o condicionar a dichas naves de los efectos de la gestión urbanística.

2. Trazado de la vía publica principal a concretar por el Plan Parcial. Se desarrollará con una sección mínima de 30 m en el borde del APE 20.10 "Colonia Fin de Semana". Dentro de la franja de 30 m. se podrán disponer espacios de servicio paralelos a la vía pública principal, para aparcamientos en superficie y acceso a las parcelas. Dicha vía pública principal se considerará integrante de la red pública general, salvo los aparcamientos en superficie que se considerarán como elementos pertenecientes a la red pública local.

3. Prolongación de la calle Ingeniero Torres Quevedo, y conexión a través de la glorieta ya ejecutada, con la vía pública principal y con el APE "Colonia Fin de Semana".

4. Áreas edificables a definir por el Plan Parcial. Este regulará las condiciones a las que deberán someterse las parcelas lucrativas, por las condiciones de la Norma Zonal 9 grado 5º. Con carácter excepcional, las condiciones de parcelación podrán ser las establecidas por la citada Norma Zonal para el grado 4º Nivel a.

Las normas urbanísticas del Plan Parcial, incluirán las especificaciones precisas para cumplir las servidumbres aeronáuticas o de otro tipo.

5. Las dotaciones públicas que se prevean por el Plan Parcial en el ámbito, cumplirán, en todo caso, tanto las superficies mínimas de cesión establecidas en estas fichas, como los estándares que para Redes Locales están señalados por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6. Para conseguir que algunas parcelas situadas junto al límite del ámbito adquieran la condición de solar, el Plan Parcial deberá seguir el siguiente procedimiento: una vez precisada la superficie y el límite del ámbito por el Plan Parcial, conforme a las determinaciones de estas fichas, el citado límite podrá alterarse siempre que no supere el 5% sobre la superficie resultante precisada. Tal alteración solo podrá incorporar suelo exterior al ámbito calificado por el Plan General como viario local, cuya urbanización no esté proyectada ni ejecutada. La superficie de viario incorporada no podrá suponer el incremento de la edificabilidad máxima del ámbito señalada en el apartado 1 de estas Condiciones vinculantes.

7. En la confluencia de la prolongación de Avda. Hermanos Granda con la vía pública principal, el Plan Parcial reservará suelo para desarrollar una solución viaria de intercomunicación tipo rotador o glorieta u otra con finalidad similar, intermedia entre las situadas al Norte y al Sur de la vía principal.

Condiciones no vinculantes

A. Prolongación de las calles del área industrial para conectar con la vía pública principal.

B. El trazado de la vía pública principal, que al menos se desarrollará en una franja de 30 metros, podrá disponer en dicha franja de espacios destinados a aparcamientos en superficie para dar servicio a las futuras edificaciones y facilitar la movilidad en el interior de las áreas industriales.

C. Viario local de trazado no vinculante.

D. Equipamiento público cuya localización y categoría se pormenorizará por el Plan Parcial.

E. Las zonas verdes básicas para uso y dominio público se localizaran por el Plan Parcial. Se podrán plantear concentrando su superficie en áreas, como elementos de la red local de dotaciones. También se podrán localizar en bandas longitudinales. En este caso su sección mínima será de 20 metros.

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Áreas de planeamiento remitido

APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:

APR.20.01-M

Nombre:

RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA

Figura de ordenación:

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

Distrito:

SAN BLAS

Hoja referencia del Plan General:

O-063/4 y 7

Planeamiento Incorporado:

Instrucciones para la ordenación del área

Condiciones Ambientales Vinculantes

Deberá reflejarse obligatoriamente y con claridad en los planos del Plan Parcial e incluirse en su normativa y determinaciones todas y cada una de las siguientes condiciones y prescripciones:

1. Aguas: Se dará cumplimiento a la Ley de Aguas en el sentido de que por parte del promotor se justifique la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas. La red de colectores deberá ser separativa. Se deben respetar las servidumbres de la zona de policía y no se autorizará la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas dentro del Dominio Público Hidráulico.

Se deberán tomar las medidas suficientes que permitan la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

2. Prevención de Incendios: En la documentación del Plan Parcial deberá incluirse información sobre zonas a urbanizar limítrofes o interiores a zonas forestales, su accesibilidad a través de viales urbanos y redes de hidrantes.

3. Saneamiento: Se garantizará el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid. Para ello, la incorporación de los caudales de aguas residuales que procedan del ámbito del APR al sistema integral de saneamiento (SIS) deberá cumplir el citado Decreto.

4. Protección contra la contaminación acústica: Se tendrán en cuenta los criterios establecidos por el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid y se incorporarán a las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que desarrolle el ámbito del APR en la medida oportuna.

La zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas cumplirán el Real Decreto 136/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

5. Calidad de suelos: El Plan Parcial al pormenorizar el desarrollo urbanístico del APR deberá realizar obligatoriamente una caracterización analítica de los suelos del ámbito.

Para ello, en la documentación que se vaya a someter a aprobación inicial, se incluirá obligatoriamente un Estudio de Caracterización Analítica que en todo caso deberá ser informado por la Comunidad de Madrid. El objetivo del citado estudio será constatar la ausencia de contaminación en el ámbito del Plan Parcial y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional.

- En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial deberá incluirse en su articulado el siguiente texto, dado que podrían implantarse actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito citado:

“En el caso de las instalaciones sometidas al RD 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto a la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el art. 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid”.

- En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial deberá incluirse el siguiente texto que debe referirse a las zonas donde se detecte la presencia de escombros:

“Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001 de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimiento de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del RD 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de su calidad”.

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Áreas de planeamiento remitido

APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:

APR.20.01-M

Nombre:

RESERVA INDUSTRIAL FIN DE SEMANA

Figura de ordenación:

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

Distrito:

SAN BLAS

Hoja referencia del Plan General:

O-063/4 y 7

Planeamiento Incorporado:

Instrucciones para la ordenación del área

Condiciones Ambientales Vinculantes

6. Condiciones para las zonas verdes: Se deben seguir las siguientes indicaciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- Se deberá prohibir expresamente la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.
- En las zonas verdes de uso público, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

7. Carreteras: El Plan Parcial reflejará e incluirá con claridad en los planos y en su normativa lo siguiente:

- La prohibición de cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de edificación así como el resto de limitaciones a los usos que establece la Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento para las Zonas de Protección del Viario Estatal. En los planos se señalarán de forma expresa los límites del dominio público.
- Cualquier actuación que afecte al viario estatal requerirá la autorización de la Dirección General de Carreteras presentando previamente la documentación correspondiente.
- Deberá realizarse un estudio específico de ruidos en el que se garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación española, sino por la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003). En dicha Ley se especifica la zona de servidumbre acústica de la carretera existente con sus restricciones correspondientes.

Condiciones sobre servidumbres aeronáuticas

Dado que el ámbito del APR 20.01 está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Madrid Barajas, la ordenación pormenorizada que en su momento determine el Plan Parcial de desarrollo, definirá sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea vigentes (como las relacionadas con las alturas de las construcciones, los elementos que sobresalgan de ellas, las modificaciones del terreno, los objetos fijos, el gálibo de los vehículos, etc), tal y como exigen los artículos 3.1.1/2 y 7.15.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997. El Plan Parcial citado dejará constancia expresa en su normativa de lo señalado anteriormente sobre limitación de alturas e incorporará, entre sus planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid Barajas que figuran en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de Octubre de 2008 sobre el APR 20.01.

PROPUESTA MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL

Madrid, a 21 de enero de 2011.—El subdirector general de Planificación General y Periferia Urbana, Juan Manuel Fernández Alonso.

(03/6.120/11)