

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Aprobación definitiva del Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos para la parcela situada en la calle Aránzazu, número 4. Distrito de Hortaleza.—Expediente 135-2021-02258.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el Control Urbanístico y Ambiental de Usos para la parcela situada en la calle de Aránzazu, número 4, distrito de Hortaleza, promovido por Xulivert, S. L., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

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, a continuación se publican los documentos con contenido normativo.

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Régimen general

El ámbito del presente Plan Especial se regirá para la obtención de licencias urbanísticas por las Normas Urbanísticas (NN. UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97) y por lo establecido para el Área de Planeamiento Incorporado API.16.15 UA 7 Colonia Leonesa, cuyo planeamiento básico se rige por el Plan Especial de Reforma Interior 18.5. Eje Urbano de Hortaleza, dentro de la Zona de Edificación Unifamiliar de dicho Plan, parcela de planeamiento RE-4-1S-2.

1.1. Asimismo, la parcela se encuentra afectada por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas en la orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, y confirmadas por el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio.

1.2. Tanto la parcela como la edificación existente no se encuentran incluidas en ningún nivel de protección o catalogación alguna.

2. Régimen de las obras

2.1. Las obras admisibles son las establecidas en el PERI 18/5. Eje Urbano de Hortaleza, Ordenanza 4. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Unifamiliar, Artículo 4.2. Obras admisibles.

2.2. Los artículos 2.4.7 a 2.4.9 de las NN. UU. del PGOUM 1985 se deberán entender referidos, por asimilación, a los artículos 1.4.8 a 1.4.10 del PGOUM 1997 que regulan las obras admisibles en el actual Plan General.

3. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Unifamiliar

3.1. Ámbito y características.

Pertenecen a esta zona las áreas señaladas como tal en el Plano de Calificación. Su tipología responde a la edificación de vivienda unifamiliar en hilera, o pareada. El uso característico es el residencial.

3.2. Obras admisibles.

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras en los edificios de demolición y de nueva edificación contemplados en los artículos 2.4.7 a 2.4.9 de las NN. UU. del PGOUM.

Los artículos 2.4.7 a 2.4.9 de las NN. UU. del PGOUM 1985, se deberán entender referidos, por asimilación, a los artículos 1.4.8 a 1.4.10 del PGOUM 1997 que regulan las obras admisibles en el actual Plan General.

3.3. Condiciones de la nueva edificación.

3.3.1. Parcela mínima:

Se establece un valor de 150 metros cuadrados de superficies de parcela mínima.

Se asumen las parcelas existentes consolidadas con edificación siempre que ésta reúna las condiciones higiénicas exigidas para el uso existente. Cualquier obra de ampliación deberá someterse al régimen general de esta zona.

Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de la ordenanza y tener una forma y superficies que permita acoger en una planta el tamaño de vivienda mínima fijado en el artículo 10.2.5, apartado 2, de las NN. UU. del PGOUM.

Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o infraestructurales.

3.3.2. Condiciones de la parcelación:

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, una dimensión mínima en su lindero frontal de 5 metros.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 5 metros.

La proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno.

3.3.3. Separación a linderos:

La edificación se adosará a los linderos laterales. Cuando las condiciones de la parcela impidan el adosamiento a dichos linderos la edificación podrá separarse de uno de ellos dejando libre una distancia mínima de 3 metros.

La separación a testeros será igual o superior a dos tercios del valor de la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de 4 metros.

3.3.4. Posición respecto a la alineación exterior:

Será la definida en el plano de Alineaciones y Rasantes.

El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, pudiendo destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

3.3.5. Ocupación:

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 50 por 100 de la misma.

3.3.6. Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificables se establece en 12 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados.

El cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante.

3.3.7. Altura de cornisa:

En todos los grados, la edificación no podrá superar una altura de 3 plantas, ni una altura de cornisa de 1.050 centímetros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

3.3.8. Altura de pisos:

La altura de pisos será igual o superior a 280 centímetros.

3.3.9. Condiciones higiénicas:

En chalets adosados a linderos con soluciones cerradas distintas a doble crujía a dos fachadas, en que el patio constituya el espacio libre principal de la ..., deberá darse al mismo una superficie superior a veinticinco (25) metros cuadrados.

3.3.10. Tratamiento de las medianeras:

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera se respetarán las normas siguientes:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- En paños paralelos al muro medianero, que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos de plantas de piso a una distancia del lindero medianero inferior a la mitad de la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.
- Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 350 centímetros.

3.3.11. Condiciones estéticas:

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona. Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con acabados en teja.

4. Régimen de los usos

4.1. De acuerdo al punto 10 del Artículo 3.2.7. Régimen urbanístico de las APIS, se toma como referencia para la implantación del uso Terciario Hospedaje, la Norma Zonal 8 grado 3, nivel A, donde figura como autorizable en edificio exclusivo.

4.2. Los usos compatibles son los establecidos en el Artículo 4.4.12. Usos compatibles, de la Ordenanza 4. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Unifamiliar, del PERI 18/5. Eje Urbano de Hortaleza, se mantienen, pasando a complementarios o alternativos en función de sus condiciones de implantación en todo o en parte del edificio.

4.2.1. Usos asociados:

- Servicios terciarios despachos profesionales, en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja, asociado a vivienda.
- Industrial Taller Doméstico, en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja, asociado a vivienda.

4.2.2. Usos alternativos:

Dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo pasa a alternativo.

4.2.3. Usos autorizables:

Terciario. Hospedaje, en edificio de uso exclusivo, en tipología de edificación aislada.

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 PG 97.

5. Dotación de servicios

La implantación del uso alternativo terciario hospedaje en edificio exclusivo y otros usos compatibles, cumplirán con los estándares de dotación de plazas de aparcamiento para este uso establecida en el artículo 7.5.35 de las NN. UU. del PGOUM:

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o 100 m² de superficie edificada.

Según el punto 2.c.ii del Artículo 7.5.35. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios-estándares del PGOUM, no será necesario disponer de plaza de carga y descarga, al pertenecer el edificio a la categoría de apartamento turístico.

6. Servidumbres aéreas

No se deberá sobrepasar con ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.),

así como el gálibo de las infraestructuras viarias la cota establecida como límite de la servidumbre aérea.

7. Medidas ambientales de la nueva edificación

Cumplimiento de la OPCAT:

- Las medidas correctoras que se proyecten deberán garantizar los niveles transmitidos al medio ambiente establecidos en el artículo 15, para un área de tipo acústico A.

Cumplimiento de las OCAS:

- La nueva edificación deberá adoptar las medidas necesarias que garanticen el cumplimiento del Título VI de la OCAS en lo referente a medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables.
- El ámbito contará con un estudio específico que analice su demanda energética y que determine las medidas necesarias a adoptar considerando los factores bioclimáticos, la electrificación de la demanda para reducir las emisiones de gases contaminantes y el aprovechamiento de energía renovables, conforme al artículo 43 de la OCAS.
- El proyecto de edificación establecerá las exigencias complementarias necesarias conforme a dicho estudio, conforme al artículo 43.4 de la OCAS.
- El proyecto de edificación incluirá un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética que garantice alcanzar el nivel más alto de calificación energética posible, conforme al artículo 44 en coherencia con el artículo 43 de la OCAS.
- Los edificios de nueva construcción deberán ser de “consumo de energía casi nulo”, justificándose como mínimo una calificación energética B, conforme al artículo 44 de la OCAS.
- Se reservará, como mínimo, una superficie equivalente al 50 por 100 de la ocupación de la parcela para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, preferiblemente en la cubierta del edificio, conforme al artículo 44.4.b de la OCAS.
- Se destinarán locales o espacios cubiertos para el depósito de bicicletas o vehículos de movilidad urbana cero emisiones. Se recomienda una dotación mínima de 2 plazas por cada 100 m² edificados, en áreas cubiertas no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, conforme al artículo 44.4.e de la OCAS.
- Se recomienda la instalación de sistemas de climatización mediante bombas de calor híbridadas con energía solar fotovoltaica, evitando equipos de combustión. Las bombas de calor contarán con gases refrigerantes con bajo Potencial de Calentamiento Atmosférico (PCA) y máxima eficiencia energética
- Las instalaciones de climatización y ventilación garantizarán el cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas RITE y su Instrucción Técnica, en lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente.
- Las instalaciones de iluminación serán adecuadas a las necesidades de sus usuarios y eficaces energéticamente, garantizando el cumplimiento de la sección HE3 Condiciones de las instalaciones de iluminación del DB HE del CTE.
- La edificación de nueva construcción satisfará la exigencia básica CTE-HE4 y los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS en lo referido a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS.
- La generación de energía eléctrica renovable fotovoltaica será preferiblemente mediante módulos integrados arquitectónicamente, implementando instalaciones de almacenamiento mediante baterías, conforme al artículo 47.5 y 6 en la OCAS.
- Se deberán implantar las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecidas en la OCAS establecidas en el artículo 45.2.c de la OCAS, debiendo contar al menos con una estación de recarga. Se recomienda priorizar la energía solar fotovoltaica con sistemas de carga bidireccionales.

Cumplimiento de OGUEA:

- El titular de la actividad deberá aportar la solicitud de alta en el registro de Identificación Industrial ante el Área de Medio Ambiente y Movilidad, Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.
- En las zonas ajardinadas se adoptarán soluciones de drenaje según la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos, que promueve los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) reduciendo la superficie pavimentada a la mínima estrictamente necesaria.

- Se deberá garantizar el cumplimiento de los artículos de la OGUE en lo referente al riego de jardines y zonas verdes.
- La zona libre de parcela incluirá medidas específicas alineadas con las directrices del Programa Madrid + Natural con objeto de no incrementar el efecto isla de calor urbana en el ámbito.

Cumplimiento de la OLEPGREC:

- Los residuos generados por la actividad serán entregados al Ayuntamiento o a gestores autorizados, efectuando su recogida desde el interior del local, no pudiendo bajo ningún concepto permanecer en el espacio público ni los residuos ni los recipientes que los contengan.
En cualquier caso, se deberán separar en las fracciones establecidas en la ordenanza.

Exigencias relativas a las obras:

- En la fase de obras se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas:
Plan de obras del proyecto con las medidas preventivas y correctoras para minimizar las potenciales afecciones y un programa de vigilancia ambiental
Se empleará maquinaria de bajo consumo y bajas emisiones, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica para evitar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, conforme a los artículos 34 a 37 de la OCAS.
Los grupos electrógenos deberán contar, en todo caso, con certificación “Fase V”.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos que deberá adaptarse a lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la OLEPGREC, y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
- En relación a la vegetación presente en el ámbito, se garantizará el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. También se garantizará el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
Cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá Informe previo favorable de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.

Exigencias finales:

- Una vez finalizada la intervención, se aportará al órgano municipal competente o la entidad colaboradora urbanística los siguientes documentos:
 - El certificado de las instalaciones eléctricas para recarga de vehículos eléctricos.
 - El certificado de instalaciones térmicas.
 - El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
 - El certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

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 un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 10 de mayo de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/7.384/24)

