

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2025, expediente 135-2024-00166, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 6 de junio de 2025. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial, para el desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 03.04 “Doctor Esquerdo”, distrito de Retiro, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 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.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, 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 publica los documentos con contenido normativo:

NORMAS URBANÍSTICAS

1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. Estas normas urbanísticas regulan las condiciones de ordenación pormenorizada en el ámbito del APR 03.04 “Doctor Esquerdo” conforme a la delimitación precisada en los planos de ordenación de este Plan Especial.
2. Para todo lo no que no esté recogido en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (en adelante NNUU).

Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad.

El Plan Especial entra en vigor en el momento de su publicación y su vigencia es indefinida, de acuerdo con el artículo 66.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), sin perjuicio de cualquier modificación que pudiera llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67 de la LSCM.

Artículo 3. Usos cualificados, Zonas de ordenación y Redes Públicas

1. Los usos cualificados del ámbito son el uso dotacional de servicios colectivos, clase Deportivo, y clase de servicios de la Administración Pública, en ambos casos de titularidad pública. La delimitación de la zona calificada para cada clase de uso queda recogida en el plano PO- 02 Distribución de Usos.
2. La Zona calificada con la clase de uso Deportivo Público, o Zona DP, se regula de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 7.9 Condiciones particulares del uso dotacional de servicios colectivos de clase Deportivo de las NNUU y lo dispuesto en las condiciones particulares de las presentes normas urbanísticas. Cuenta con nivel de implantación territorial básico y es en un elemento de la red pública local de equipamientos deportivos.
3. La Zona calificada con la clase de uso de servicios de la Administración Pública, o Zona AP, se regula de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 7.12 Condiciones particulares del uso Dotacional de Administración Pública de las NNUU y lo dispuesto en las condiciones particulares de las presentes normas urbanísticas. Es un elemento de la red pública general de equipamientos administrativos.

Artículo 4. Obras admisibles.

Son admisibles aquellas obras de edificación que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU.

Artículo 5. Condiciones de parcelación.

Las parcelas del ámbito podrán segregarse motivadamente para la mejor funcionalidad de las dotaciones públicas que correspondan.

Artículo 6. Ocupación.

1. La edificación sobre rasante se dispondrá dentro de las áreas de movimiento señaladas en el plano PO-03 Ordenación de volúmenes – Alineaciones y rasantes, pudiendo ocupar la totalidad de estas.
2. Las plantas bajo rasante podrán llegar a ocupar la totalidad de la parcela.
3. La ocupación máxima de la parcela correspondiente con el ámbito de actuación será del 65%, no pudiendo ocuparse en ningún caso más del 85% de la superficie calificada para cada uso.

Artículo 7. Espacio libre interior de parcela.

1. El espacio libre interior de parcela es aquel que no está ocupado por la edificación sobre rasante. La parte del espacio libre que garantice la accesibilidad peatonal y de vehículos; la evacuación de personas en caso de incendios; así como el acceso de los vehículos de los servicios de seguridad y protección contra incendios a las edificaciones interiores del ámbito mantendrá el uso público.
2. Los accesos generales y las rampas de garaje de aparcamientos situados en plantas bajo rasante accesos generales y las zonas de carga y descarga, se dispondrán en la parcela de forma subordinada a los itinerarios peatonales accesibles y al viario interior que garantice el acceso de los vehículos de los servicios de seguridad y protección contra incendios a las edificaciones interiores del ámbito.

3. El diseño y tratamiento es libre. Las soluciones y elementos de urbanización, infraestructura y mobiliario urbano cumplirán los requisitos de accesibilidad y el resto de los criterios establecidos por las normativas vigentes al respecto.
4. El ajardinamiento del espacio libre de parcela deberá garantizar, junto con el resto de las infraestructuras verdes en los edificios, el cumplimiento del factor verde conforme los criterios del artículo 6.10.21 de las NNUU.
5. El espacio libre de la edificación exterior a las áreas de movimiento de la edificación tendrá la consideración de espacio libre público a los efectos de lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General respecto de las condiciones higiénicas y de seguridad de las viviendas para adquirir la condición de vivienda exterior en los edificios que den frente a él.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DP (DEPORTIVO)

Artículo 8. Ámbito y características.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el *PO-02 Distribución de Usos* como DP, siendo su uso cualificado el dotacional de servicios colectivos, clase deportivo.

Artículo 9. Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre el área de suelo calificado como Deportivo Público se establece en uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Artículo 10. Posición de la edificación.

1. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de coronación (H), medida desde la cota de nivelación de la planta baja.
2. La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela sin sobrepasar la altura del muro medianero existente. A partir de dicha altura, la edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ o un mínimo de ocho (8) metros respecto del lindero sur y $H/3$ con un mínimo de cinco (5) metros respecto al resto de linderos.

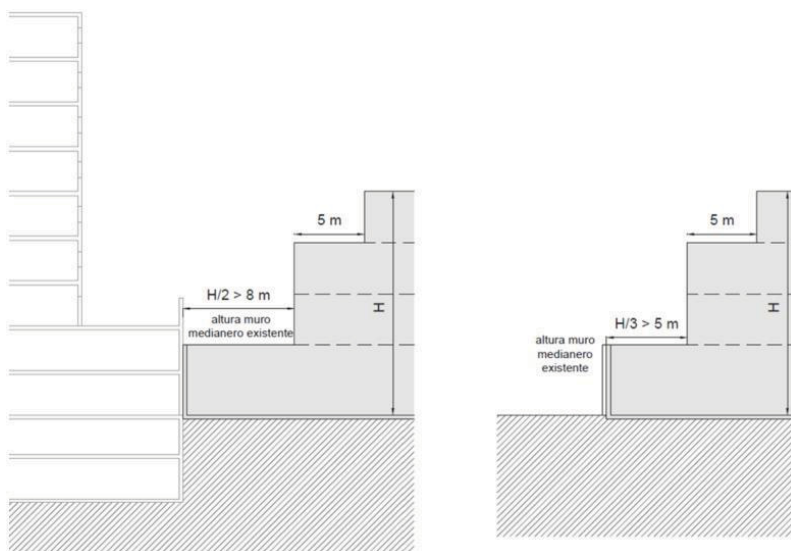


Ilustración 1: Esquema indicativo Posición de la nueva edificación

Artículo 11. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.
2. La altura máxima de la edificación cuando se adose a los linderos de la parcela no podrá ser superior a una (1) planta o a la altura del muro medianero existente en una banda de ancho igual a $H/2$ y un mínimo de 8 metros respecto al lindero sur, y de $H/3$ y un mínimo de cinco (5) metros respecto al resto de linderos.
3. Se permitirán construcciones por encima de la altura de cornisa, en los términos recogidos por el artículo 6.6.11.2 de las NNUU.
4. No se permitirán elementos por encima de la altura máxima, debiéndose localizar todos los elementos de instalaciones dentro del solido capaz definido por las condiciones volumétricas.

Artículo 12. Condiciones estéticas.

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre, sin límite de longitudes máximas.
2. Se admiten los salientes y vuelos de fachada regulados en el artículo 6.6.19 de las NNUU, sobresaliendo todos ellos hasta un máximo de un (1) metro sobre los espacios libres de parcela fuera del área de movimiento, así como salientes de fachada ciegos o decorativos con vuelo máximo de un (1) metro o elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola siempre que los mismos garanticen la posible circulación de los vehículos de emergencia.
3. Los proyectos de edificación deberán contemplar la implantación de fachadas y cubiertas verdes para garantizar el cumplimiento del factor verde conforme los criterios recogidos en el artículo 6.10.21 de las NNUU.

Artículo 13. Condiciones de compatibilidad de los usos.

1. Serán usos compatibles los recogidos en el artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados de las NNUU del Plan General.
2. Se establece como clase de uso compatible complementario el uso Administración Pública.
3. Se permite el uso Garaje-Aparcamiento bajo rasante para cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento conforme lo establecido en el Capítulo 7.5.35 de las NNUU. La dotación será de 1 plaza/100 metros de superficie edificada y el límite máximo de 1,5 plazas/100 metros de superficie edificada. En su caso, en el procedimiento de aprobación del proyecto de obras de edificación se podrán justificar las circunstancias que motiven la exención total o parcial de la citada dotación.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA AP (ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)

Artículo 14. Ámbito y características.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el PO-02 Distribución de Usos como AP, siendo su uso cualificado el uso dotacional de servicios colectivos, clase de servicios de la Administración Pública.

Artículo 15. Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre el área de suelo calificado como Administración Pública se establece en uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Artículo 16. Altura de la edificación.

La edificación no podrá superar la altura de cornisa del edificio existente ni una altura máxima de siete (7) plantas.

Artículo 17. Condiciones de compatibilidad de los usos.

Serán usos compatibles los recogidos en el artículo 7.12.4 Compatibilidad de los usos no cualificados de las NNUU

4. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y CALIDAD DEL AIRE**Artículo 18 Medidas ambientales**

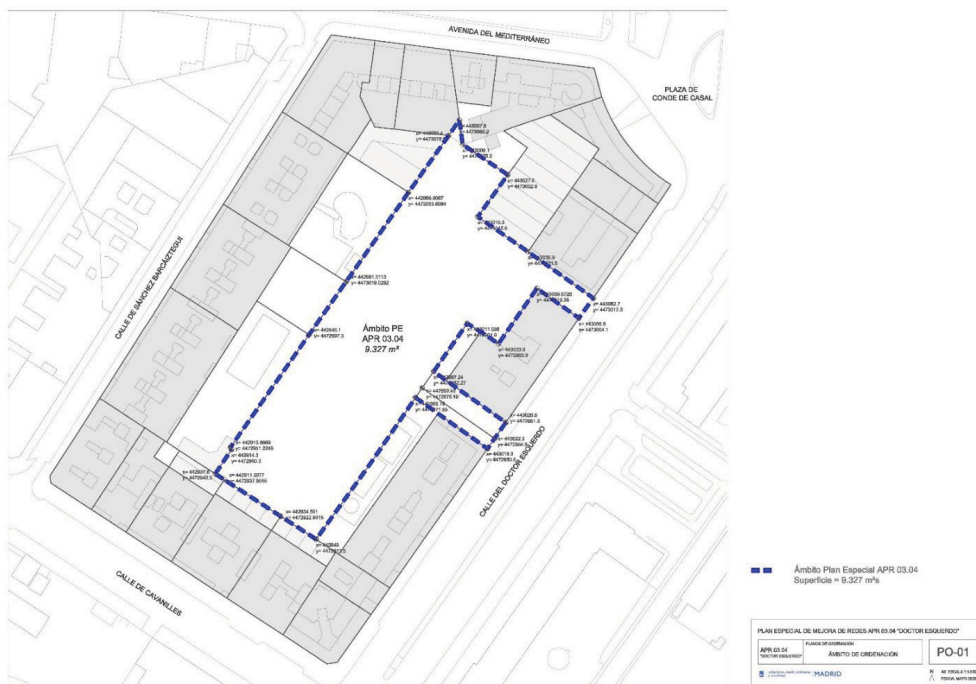
1. Las obras de edificación y de urbanización de los espacios libres interiores del ámbito deberán tener en cuenta las siguientes medidas, recogidas en el documento de Análisis de Medidas de eficiencia energética, cambio climático, calidad del Aire y Sostenibilidad.
2. Medidas en las obras de edificación:
 - a) Las nuevas edificaciones deberán ser de “consumo de energía casi nulo” y deberán diseñarse y construirse teniendo en cuenta los criterios recogidos en el artículo 44 de la Ordenanza 4/2021. Se planteará una mejora de la eficiencia energética a través de la optimización de la demanda y el comportamiento de la envolvente térmica.
 - b) Se deberán localizar los nuevos volúmenes de forma que se minimicen las sombras arrojadas sobre los espacios libres interiores.
 - c) Se planteará el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, buscando soluciones que garanticen la protección de las fachadas mediante elementos específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles...) y maximizando la protección en las fachadas sur y oeste, en el caso de que la materialización volumétrica final no se beneficie de la sombra arrojada de las edificaciones existentes colindantes.
 - d) Se evitarán acabados superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (sur u oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radicación posterior del calor acumulado tanto al interior como a los espacios libres exteriores.
 - e) Los proyectos de nueva edificación plantearan soluciones de fachada verde y el ajardinamiento de las cubiertas para integrar el edificio con el espacio libre, mejorar las condiciones bioclimáticas del entorno y dar cumplimiento al factor verde.
 - f) En cubiertas, puesto que las condiciones de soleamiento previstas muestran un buen acceso al sol, se buscará destinar la superficie libre de otras instalaciones a la captación solar térmica o fotovoltaica, siempre protegiendo del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo ella, o bien a la protección de estos de la radiación solar empleando soluciones como acabados superficiales reflectantes (color blanco) o cubiertas verdes.
 - g) En cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.2.b) de la Ordenanza 4/2021, los edificios públicos que ocupen más de 1.000 m² deberán plantear la instalación de cubiertas fotovoltaicas para generación distribuida o autoconsumo compartido. Esta instalación deberá ser planteada y desarrollada en los futuros proyectos de edificación, siempre y cuando resulte técnicamente posible y compatible con los requerimientos volumétricos u otros condicionantes del equipamiento concreto que se implante.
 - h) Se buscará disponer los espacios interiores de modo que se favorezca la ventilación cruzada, preferentemente con espacios pasantes entre fachadas principales o mediante la

incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire entre fachadas como chimeneas solares. Las direcciones de ventilación se vincularán en lo posible a la presencia de áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo durante los meses cálidos.

- i) En los futuros equipamientos públicos, se respetará y se ampliará en lo posible la infraestructura mínima para el estacionamiento y recarga de vehículos eléctricos como se recoge en el artículo 45 de la Ordenanza 4/2021.
- j) Se planteará una reducción del impacto del carbono incorporado de los materiales, además del cumplimiento de la normativa y los procedimientos de gestión ambiental para garantizar una gestión y un suministro sostenibles de los materiales empleados, favoreciendo la utilización de materiales que cuenten con una DAP (tipo III) y la presencia de soluciones constructivas que se han incluido en un ACV (Análisis de Ciclo de Vida)
- k) Se incorporarán medidas para la prevención o la mitigación de las fuentes de contaminación.
- l) Se deberá garantizar que las instalaciones que se sitúen en las cubiertas se localicen buscando evitar la generación de sombras sobre el espacio libre interior y las fachadas de las edificaciones colindantes. A su vez los proyectos de edificación deberán incorporar las medidas necesarias para evitar las molestias, ruidos, vibraciones y deslumbramientos que pudieran producir las instalaciones y los usos previstos.

3. Medidas en las obras de urbanización de los espacios libres interiores:

- a) Las soluciones planteadas para la urbanización del espacio libre interior deberán garantizar el cumplimiento del factor verde conforme los criterios recogidos en el artículo 6.10.21 de las NNUU.
- b) Se reducirán al mínimo las condiciones de los factores microclimáticos adversos en el diseño de los espacios libres, introduciendo una adecuada y diversa gama de condiciones microclimáticas favorables, incluyendo la temperatura y confort térmico, la exposición solar (cielo visible y sombra), la dirección, movimiento y velocidad del aire, el polvo y contaminación y el entorno acústico.
- c) Se favorecerá la disponibilidad de sombra, refrigeración, movimiento del aire y prevención del deslumbramiento durante el verano, con el objetivo de mitigar el efecto isla de calor.
- d) Se deberá preservar las condiciones de acceso al sol durante todo el año que presentan los espacios libres abiertos del ámbito, permitiendo la sombra durante los meses cálidos mediante vegetación caduca u otros elementos practicables (toldos, lonas...).
- e) Se diseñarán las zonas libres acondicionándolas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Las áreas más frías se destinarán a usos de mayor actividad metabólica y las más moderadas a uso estancial.
- f) Se maximizarán las superficies permeables en los espacios libres para aumentar la humedad, reducir la necesidad de riego en zonas ajardinadas y favorecer la evapotranspiración. Estas medidas a su vez irán encaminadas a la reducción de CO₂, la mejora de la calidad del aire y la mitigación del efecto isla de calor. El diseño se orientará hacia la protección contra la lluvia en invierno, incorporando medidas de infiltración y retención natural del agua mediante SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible).
- g) Se buscará generar microclimas, especialmente en las zonas próximas a la futura edificación, con vegetación y elementos que aporten humedad como suelos permeables, fuentes o láminas de agua.





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-Administrativa,

todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 4 de julio de 2025.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/11.244/25)

