

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

25

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de julio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo.—Expediente 135-2024-00018:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada 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 26 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 la regularización de los espacios libres de uso público de las colonias San Nicolás y Arechavaleta, Distrito de Villaverde, 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 art. 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:

Título I

Disposiciones generales

Capítulo I

Determinaciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito territorial.*—1. El objeto del Plan Especial de Regularización de Espacios Libres de las Colonia Arechavaleta y San Nicolás es la regularización urbanística de los espacios libres del ámbito.

2. El ámbito de estas normas es el del Plan Especial. Los límites son:

- Norte: Calle Anoeta.
- Este: Avenida de Andalucía.
- Sur: Calle Alcocer.
- Oeste: Calle de la Virgen de los desamparados.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas.*—1. La definición de los términos e interpretación de los conceptos utilizados en estas normas se corresponde con lo establecido en las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU).

2. En todo lo no previsto en estas normas, se aplicará subsidiariamente el vigente Plan General y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

Art. 3. *Interpretación del valor normativo.*—1. Corresponde al Ayuntamiento de Madrid la interpretación del Plan Especial, a los efectos de su aplicación, atendiendo a lo establecido en el artículo 1.1.5 de las normas del Plan General.

2. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos vinculan en los mismos términos que las Normas Urbanísticas. El significado exacto de los grafismos utilizados en el Plan Especial es el que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

Art. 4. *Efectos, Publicación, Modificación y Vigencia del Plan Especial.*—1. Se regula por lo previsto en la sección 3.ª y 4.ª del capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

Art. 5. *Clasificación del suelo.*—1. El suelo del ámbito del Plan Especial está clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

Art. 6. *Uso Cualificado y Edificabilidad de las parcelas.*—1. El uso cualificado es el determinado por el plano de Ordenación del PG y por las NNUU.

2. La edificabilidad es la determinada por el plano de Ordenación del PG y por las NNUU.

Art. 7. *Uso Cualificado de los espacios libres.*—1. El uso cualificado es el determinado por el plano PO.01. Calificación y alineaciones del PE.

Título II

Condiciones particulares de las obras y los usos

Capítulo I

Condiciones particulares de los espacios libres dotacionales

SECCIÓN 1.ª

Vía pública-Red viaria

Art. 8. *Ámbito y regulación.*—1. Comprende el suelo calificado como Red Viaria en el Plano PO.01. Calificación y alineaciones del PE.

2. Se regula por las NNUU para este uso y categoría, así como por el Título III de estas normas.

SECCIÓN 2.ª

Vía pública-Áreas estanciales

Art. 9. *Ámbito y regulación.*—1. Comprende el suelo calificado como área estancial en el Plano PO.01. Calificación y alineaciones del PE.

2. Se regula por las NNUU para este uso y categoría, por el Título III de estas normas. Con las particularidades establecidas en este artículo.

3. Se consideran compatibles las situaciones actuales de aparcamiento de vehículos, así como su reordenación conforme a las directrices de urbanización determinadas en el PE.

4. Se considera compatible la implantación de huertos comunitarios, en los mismos términos que en las zonas verdes.

SECCIÓN 3.ª

Zonas verdes

Art. 10. *Ámbito y regulación.*—1. Comprende el suelo calificado como zona verde en el Plano PO.01. Calificación y alineaciones del PE.

2. Se regula por las NNUU para este uso y categoría, así como por el Título III de estas normas.

Capítulo II

Condiciones particulares de los espacios libres privados

SECCIÓN 1.ª

Espacios libres de uso general

Art. 11. *Ámbito y definición.*—1. Comprende el suelo calificado como Espacio Libre de Uso General en el Plano PO.01. Calificación y alineaciones del PE.

2. Su titularidad privada se vincula funcional y/o registralmente a una o varias edificaciones.

3. La calificación de ELUG es una categoría del uso cualificado de la edificación o edificaciones con las que mantiene una relación registral y/o funcional.

4. Puede ubicarse, excepcionalmente, sobre construcciones bajo rasante. En este caso, la calificación se extiende hasta la cara superior del forjado.

5. Pueden ubicarse excepcionalmente, bajo construcciones para conformar soportales, pasajes o pasadizos. En este caso, la calificación se extiende hasta la cara inferior del forjado.

6. En el caso de discurrir bajo el suelo servicios municipales, la calificación se extiende hasta la profundidad necesaria para albergar completamente las infraestructuras.

7. Pueden contener, excepcionalmente, construcciones de infraestructuras de servicio (centros de transformación y similares) semienterradas. En este caso, la calificación se extiende desde la cara superior de la cubierta de la construcción.

Art. 12. *Regulación del uso y de las obras.*—1. El espacio sobre rasante se regula por las normas de este PE para las áreas estanciales.

2. El uso bajo rasante se regula por las NNUU para la calificación de las edificaciones a las que se vincula.

3. Los salientes y vuelos de la edificación se regulan por lo prescrito en el título 6 de las NNUU para los salientes y vuelos sobre el espacio libre público, sin perjuicio de su situación en relación con la ordenación derivada de la titularidad del suelo.

4. Se excepcionan del punto anterior los salientes y vuelos existentes con una altura libre de más de 2,20 m por encima de la rasante del pavimento de uso público.

Art. 13. *Servidumbre.*—1. Se establece una servidumbre legal de uso general de carácter gratuito para la utilidad pública o comunal, de conformidad con lo establecido en el artículo 549 y siguientes del Código Civil, contemplada en el artículo 28.4 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Esta servidumbre se regirá por lo dispuesto en este Plan Especial.

3. La vigencia de esta servidumbre se vincula a la de este Plan Especial.

Art. 14. *Derechos y deberes derivados de la calificación de Espacio Libre de Uso General.*—1. La calificación de ELUG conlleva el establecimiento de una servidumbre legal de uso general de carácter gratuito a favor del Ayuntamiento con los siguientes deberes y derechos por parte de los propietarios del suelo y del Ayuntamiento.

2. Los propietarios tendrán los siguientes deberes:

- Soportar el uso público y general del mismo por todos los ciudadanos, tanto interiores como exteriores al ámbito.
- Conservar los espacios construidos que ocupen el subsuelo y/o el vuelo de los Espacios Libres de Uso General, sobre los que mantiene el dominio.
- Eliminar o modificar los elementos que dificulten el uso general de los ELUG por todos los ciudadanos en las condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad y ornato público.
- Eliminar las barreras arquitectónicas en el acceso exclusivo a los portales, así como el mantenimiento y conservación de los elementos para dicha accesibilidad.

3. Los propietarios tendrán los siguientes derechos:

- Conservar todas las facultades del dominio del suelo bajo rasante, de modo que podrán implantarse los usos y obras admisibles, sujetos a la obtención de licencia municipal. El cumplimiento de las condiciones de ventilación, iluminación o acceso exigibles a los usos bajo rasante podrá resolverse en el ELUG.
- Conservar el dominio sobre los espacios construidos existentes que sobrevuelen suelos calificados como ELUG.

4. El Ayuntamiento tendrá los siguientes deberes:

- Satisfacer a su cuenta y cargo los gastos de energía y de agua de los servicios municipales.
- Conservar los elementos que configuren la urbanización y los servicios municipales, en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
- Ejecutar a su cargo las obras de reurbanización, así como de las destinadas a la mejora de la accesibilidad a los Espacios Libres de Uso General.

5. El Ayuntamiento tendrá los siguientes derechos:

- Ostentar, como titular de la servidumbre, las facultades de uso público y explotación de los suelos ELUG.
- Exigir a los propietarios el cumplimiento de los deberes regulados en las normas.

SECCIÓN 2.ª

Espacios libres vinculados a la edificación

Art. 15. *Ámbito y definición.*—1. Comprende el suelo calificado como Espacio Libre Vinculado a la Edificación (ELVE) en el Plano PO.01. Calificación y alineaciones del PE.

2. Su titularidad privada se vincula funcional y registralmente a una o varias edificaciones.

3. La calificación de ELVE es una categoría del uso cualificado de la edificación o edificaciones con las que mantiene una relación registral y funcional.

Art. 16. *Regulación del uso y de las obras.*—1. El espacio sobre rasante no podrá ser ocupado por la edificación.

2. Se admiten todas las demás obras y usos admitidos por las NNUU para la calificación de la edificación a la que se vincula.

Título III

Normas Paisajísticas

Art. 17. *Objetivo y alcance.*—1. Estas normas paisajísticas tienen como objetivo mejorar la calidad visual del ámbito y promover una identidad propia al barrio.

2. Las condiciones que se establecen en este título son de aplicación en las actuaciones de urbanización de todos los espacios libres de uso público del ámbito.

Art. 18. *Criterios generales de diseño.*—1. El diseño de los espacios libres atenderá a los siguientes criterios generales:

- a) La utilización del arbolado y pavimentos como elementos de control climático para reducir el efecto “isla de calor” que favorezcan la evaporación y refrigeración del aire circundante.
- b) La consideración de los factores de viento y soleamiento como condicionantes del bienestar y el uso.
- c) La gestión del agua de lluvia con criterio de sostenibilidad, manteniendo el ciclo hidrológico del agua y fomentando su captación para fines de riego, limpieza y recarga de acuíferos.
- d) Viabilizar el uso a las personas con diversidad funcional, de forma que la red principal de itinerarios, los accesos, así como sus instalaciones y equipamientos sean accesibles. Se cuidará la señalización e información de forma que se facilite la orientación, implantando estímulos sensoriales.
- e) Considerar la variable tiempo, con diseños que favorezcan su uso desde un principio, la durabilidad de los materiales y la reducción de los costes de mantenimiento.
- f) La sostenibilidad del diseño y gestión de Zonas Verdes Urbanas, con referencia a los manuales elaborados por el área competente en materia de parques y jardines.

Art. 19. *Pavimentación.*—1. Serán de aplicación los criterios de sostenibilidad contenidos en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua sobre utilización de pavimentos, manteniendo en lo posible la porosidad natural del terreno de modo que se preserve su drenaje natural, y cumpliendo en todo caso los mínimos de superficie permeable establecidos.

2. En actuaciones de reordenación de aparcamiento se utilizarán pavimentos especialmente permeables y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

3. En las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

4. En las superficies para el tránsito peatonal se utilizarán pavimentos especialmente permeables (tales como losetas separadas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos y similares) que aumenten la absorción de agua, pero sin producir encharcamiento.

5. Los pavimentos utilizarán tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores.

Art. 20. *Jardinería y arbolado.*—1. El diseño y la selección de especies arbóreas atenderá a los criterios de minimizar de los requerimientos hídricos, compatibilizar la esté-

tica y calidad del paisaje con los condicionantes climáticos y edafológicos, tal y como establece la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua. Serán también de referencia el Manual de Criterios de Sostenibilidad en el Diseño de Zonas Verdes Urbanas y el Manual de Criterios de Sostenibilidad en el Mantenimiento de zonas verdes urbanas, elaborados por la Dirección de Servicios de Parques y Jardines del Área de Medio Ambiente.

2. En actuaciones de reurbanización integral de un ámbito se diseñará una red de riego por goteo para el conjunto de las áreas ajardinadas, zonas verdes y arbolado de alineación, incluidas en su ámbito, de acuerdo con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

3. En actuaciones de reordenación de aparcamiento y teniendo en cuenta lo regulado en el artículo 31, se introducirá arbolado y/o alcorques continuos en separación de las plazas, para garantizar un paisaje naturalizado que minimice el impacto visual del aparcamiento.

4. Las actuaciones que afecten a la red viaria deberán contemplar la introducción de arbolado de alineación afectando en la menor medida posible a las plazas de aparcamiento existentes. Se favorecerán las alineaciones que combinen arbolado de hoja caduca y perenne, así como de crecimiento rápido y lento, de forma que se favorezca un adecuado sombreado desde el principio. En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca

Art. 21. *Iluminación.*—1. El diseño de la iluminación con incidencia sobre los espacios libres se realizará con los siguientes criterios:

- a) Eficiencia y reducción de la contaminación lumínica, cumpliendo las disposiciones vigentes para el cálculo de los niveles de iluminancia y uniformidad.
- b) Seguridad percibida, con especial atención en las vías peatonales propuestas.

Art. 22. *Saneamiento.*—1. En actuaciones de reurbanización, se adaptará la red existente a los criterios de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) descritos en la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Libres, editada por el Ayuntamiento de Madrid.

Art. 23. *Vías públicas destinadas al tránsito de vehículos.*—1. En las obras de reurbanización y mantenimiento de las calzadas, deberá propiciarse la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- a) Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
- b) Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
- c) Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

2. La urbanización garantizará la accesibilidad de todos los grupos de población al transporte público y a los usos dotacionales públicos de servicios colectivos.

Art. 24. *Señalización, mobiliario urbano y elementos singulares.*—1. En obras de reurbanización se dispondrá señalización de orientación en los accesos a los itinerarios estructurantes. El material de asientos y respaldos en bancos será de baja inercia térmica y el diseño del mobiliario deberá buscar la mejor orientación en su colocación, para conseguir la óptima capacidad de uso en todas las estaciones.

2. Se admite el mantenimiento de los elementos singulares existentes, en la medida que sean compatibles con lo dispuesto en estas normas.

Título IV

Ejecución del Plan Especial

Art. 25. *Desarrollo.*—1. Para la ejecución de las determinaciones de este Plan Especial no se precisan instrumentos de planeamiento, si bien podrán formularse Estudios de Detalle según lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

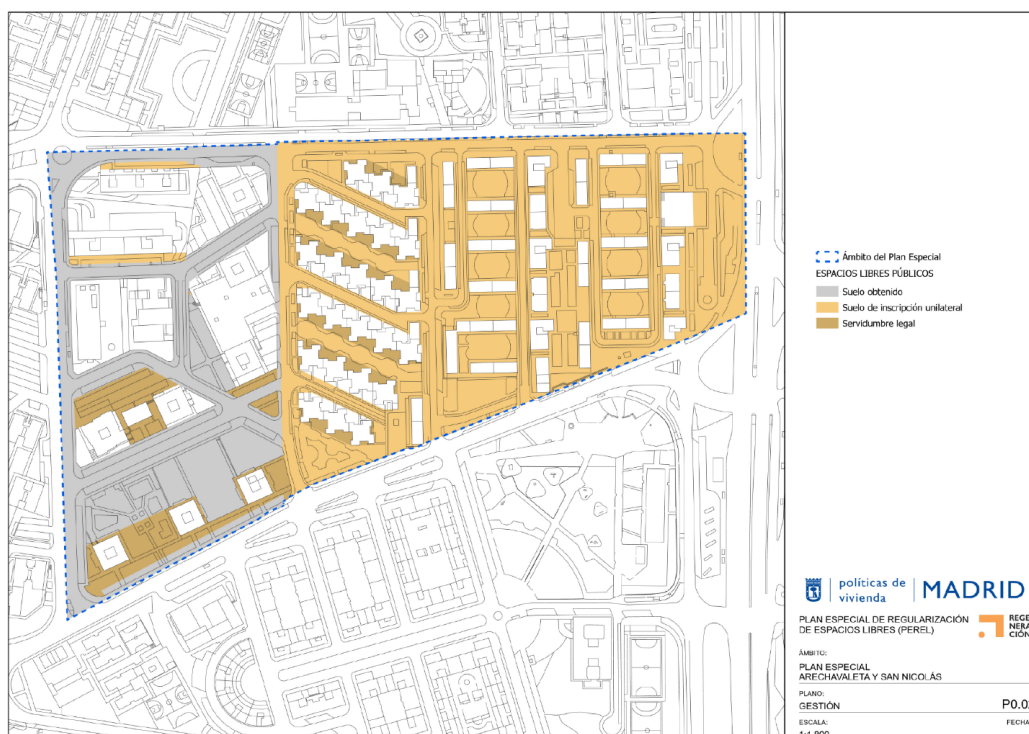
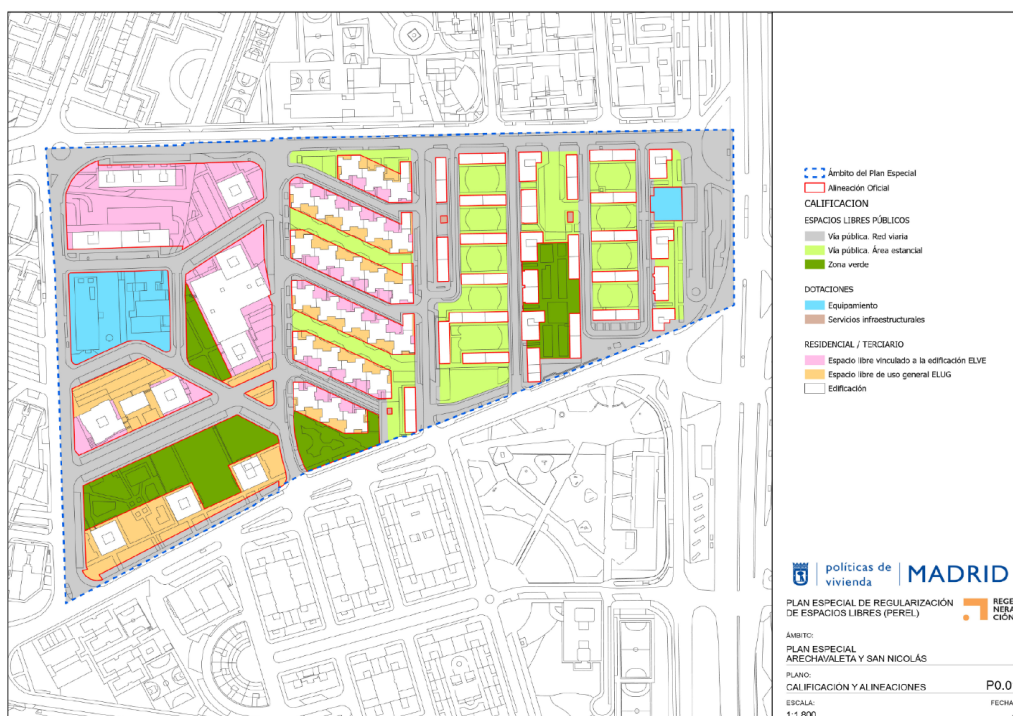
Art. 26. *Gestión.*—1. Los suelos que el Plan Especial califica como Espacios Libres Dotacionales se inscribirán unilateralmente en el Patrimonio Municipal de Suelo.

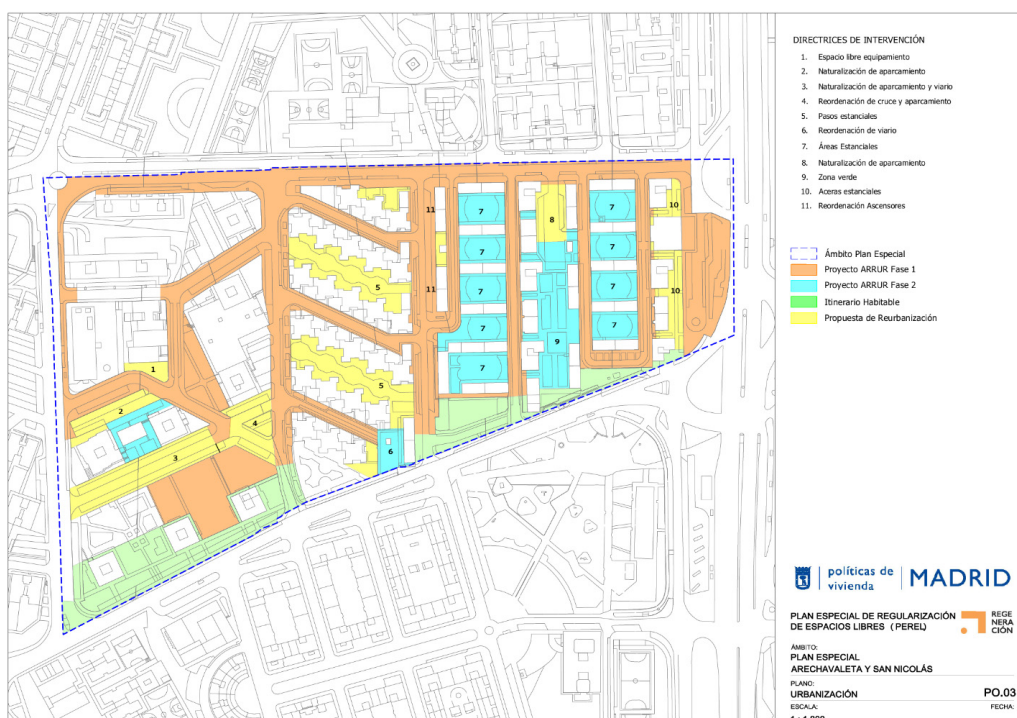
2. Los suelos que el Plan Especial califica como Espacio Libre de Uso General, no serán objeto de cesión al Ayuntamiento. Estos suelos quedan afectados por el establecimiento de un servidumbre legal de uso general y carácter gratuito a favor del Ayuntamiento.

3. Los suelos que el Plan Especial califica como Espacio Libre Vinculado a la Edificación no serán objeto de cesión al Ayuntamiento.

Art. 27. *Urbanización.*—1. Las obras de urbanización de redes podrán definirse como proyectos de urbanización o como proyectos de obras ordinarias.

2. Las obras de urbanización de redes se sujetarán a las directrices de urbanización descritas en la Memoria y Planos del PE.





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 12 de agosto de 2025.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general del Pleno, P. S. (Decreto de 4 de agosto de 2025), Francisco Javier Colino Gil.

(03/13.223/25)

