

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**39****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 30 de noviembre de 2010, adoptó el siguiente Acuerdo (referencia número 711/2010/04652):

«Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública por doña María Cruz Nieto Torturero, delegada de Patrimonio y Urbanismo de Madrid y Castilla-La Mancha del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de conformidad con lo previsto en el informe que antecede.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Mejora del medio urbano en el Área de Planeamiento Específico 02.104 (APE 02.104) “Avenida del Planetario, con vuelta a calle Meneses”, Distrito de Arganzuela, promovido por “Ciete, Sociedad Anónima”, una vez transcurrido el período 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.

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, 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 del medio urbano en el Área de Planeamiento Específico 02.104 (APE 02.104) “Avenida del Planetario, con vuelta a calle Meneses”, distrito de Arganzuela.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial son las siguientes:

1. *Condiciones particulares de las áreas de uso residencial*
  - 1.1. *Ámbito y características.*
    1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con residenciales y denominadas R1, R2 y R3.
    2. El uso cualificado es el residencial.
    3. La tipología corresponde a la de edificación en bloques abiertos.

### 1.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN UU del PGOUM 97.

### 1.3. Parcelaciones.

1. Se admite la segregación de parcelas, considerándose como mínima la de 1.200 metros cuadrados de superficie y pudiéndose inscribir en su interior un círculo de 24 metros de diámetro, permitiendo su forma el acceso rodado a garajes por vía diferente de la avenida del Planetario.

2. Es admisible la agregación de parcelas que estén libres de edificación o bien ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución.

### 1.4. Condiciones de la vivienda exterior.

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el artículo 7.3.3 de las NN UU para la tipología edificatoria correspondiente.

### 1.5. Superficies de parcela y edificabilidad.

La edificabilidad máxima conjunta de las parcelas residenciales es de 30.229,92 metros cuadrados. Esta edificabilidad se reparte entre las tres parcelas residenciales de manera proporcional a su superficie.

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
R1	1.449,530	5.557,970
R2	3.217,235	12.335,975
R3	3.217,235	12.335,975
Total	7.884,000	30.229,920

### 1.6. Posición de la edificación.

1. En general, la línea de edificación podrá retranquearse, total o parcialmente, respecto a la alineación oficial en las plantas sobre rasante. En cualquier caso, dicha alineación deberá materializarse, como mínimo, en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico.

2. Deberán ajustarse en planta baja a la alineación oficial las edificaciones de las parcelas R1 y R3 a la avenida del Planetario y la edificación de la parcela R2 a la calle Meneses.

### 1.7. Ocupación.

1. La ocupación máxima será la definida en el plano número 6 "Áreas de Movimiento".

2. Las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

### 1.8. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo será de 24 metros.

### 1.9. Altura de la edificación.

1. Las alturas máximas de edificación será la reflejada en el plano número 7 "Alturas, Rasantes y Cotas de Planta Baja". En caso de que la planta baja sea porticada según el artículo 6.6.15 de las NN UU, no computará a efecto del número de plantas, ni aprovechamiento en las condiciones señaladas en las NN UU.

2. La altura máxima de cornisa admisible será, en función del número de plantas:

Número de plantas	Altura (m)
IX	32
X	35

3. Las cotas de origen y referencia de cada una de las parcelas serán las señaladas en el plano número 7 “Alturas y Cotas de Planta Baja” para cada una de las edificaciones.

4. Sobre la altura de cornisa definida se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Plantas de ático: cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el artículo 6.6.15.8 de las NN UU, con las siguientes precisiones:

- Los planos de la fachada del ático se retranquearán solo respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público, una distancia mínima de 3 metros.
- Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

- La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de 45 grados sexagesimales.
- La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de 150 centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.

c) Torreones: cumplirán las condiciones del artículo 6.6.15.9 de las NN UU.

1.10. Altura de pisos.

La altura de pisos será, como mínimo, de 360 centímetros en planta baja y de 300 centímetros en las plantas superiores.

1.11. Salientes o vuelos en fachada.

1. Será de aplicación el artículo 6.6.19 de las NN UU.
2. Se admiten terrazas y cuerpos cerrados salientes inferiores o iguales a 1 metro.
3. Estos elementos no serán considerados a efectos de la limitación del fondo máximo edificable.

1.12. Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana.

1. En los espacios libres de parcela, además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20 de las NN UU, podrán realizarse construcciones destinadas a portería o elementos de seguridad con dimensiones máximas en planta de 300 por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

2. Los accesos rodados a los garajes-aparcamientos quedan prohibidos desde la avenida del Planetario.

1.13. Condiciones para la ampliación y reestructuración general.

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá plantearse un Estudio de Detalle que altere estas condiciones de forma del área de movimiento.

1.14. Usos compatibles.

a) Uso asociado:

- 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 NN UU.

b) Uso complementario:

- Industrial: en situación de planta baja, inferior a la baja en tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.
- Terciario:
  - Comercial: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
  - Oficinas: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

- Recreativo: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera, en categorías:
    - Salas de reunión tipo I.
    - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo II.
    - Espectáculos tipo III.
  - Otros servicios terciarios: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.
  - Dotacional: en todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.
- c) Uso alternativo:
- Dotacional: en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
  - Hospedaje: en edificio exclusivo.
- 1.15. Usos autorizables.
1. Industrial: en situación de planta primera, en todas sus clases, y en planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.
  2. Terciario:
    - Recreativo: establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.
    - Oficinas: en situación de edificio exclusivo.
- 1.16. Otras condiciones de uso.
- El acceso a los usos distintos al residencial en planta baja, planta inferior a la baja y planta primera deberán resolverse siempre sin utilizar los accesos previstos para el uso residencial.
2. *Condiciones particulares de las áreas de uso terciario*
- 2.1. *Ámbito y características.*
    1. Pertenece a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación con terciario y denominada T.
    2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.
    3. Su uso cualificado es el de oficinas.
  - 2.2. *Obras admisibles.*

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN UU del PGOUM 97.
  - 2.3. *Parcela mínima.*

Se prohíben nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.
  - 2.4. *Posición de la edificación.*
    1. Las nuevas edificaciones podrán adosarse a todos los linderos.
    2. En los espacios libres de parcela, además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20 de las NN UU, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 300 por 300 centímetros y altura de coronación inferior a 350 centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
    3. Posición respecto a las parcelas colindantes para el uso existente así calificado. La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 de las NN UU en sus dos primeras plantas o una altura máxima de 9 metros, debiendo retranquearse al menos 3 metros de ese lindero en el resto de plantas sobre rasante.
  - 2.5. *Ocupación.*
    1. La superficie de ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable tanto en plantas sobre rasante como bajo rasante.
    2. La ocupación en las plantas sobre rasante solo se verá limitada como consecuencia de la aplicación de las condiciones de adosamientos indicadas en el apartado 2.4.

2.6. Superficies de parcela y edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela terciaria es de 7.557,48 metros cuadrados.
2. La superficie de la parcela terciaria es de 912 metros cuadrados.

2.7. Altura de la edificación.

1. Las alturas máximas de edificación será la reflejada en el plano número 7 “Alturas y Cotas de Planta Baja”.
2. La altura máxima de cornisa admisible serán, en función del número de plantas:

Número de plantas	Altura (m)
XIV	51

3. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y/o torreones.

2.8. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia de la parcela se tomará del plano número 7 “Alturas y Cotas de Planta Baja”.

2.9. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

- a) 310 centímetros para la planta baja.
- b) 300 centímetros para la planta de piso.

2.10. Usos compatibles.

a) Uso asociado:

— 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 NN UU.

b) Uso complementario:

- Industrial: en situación de planta inferior a la baja y baja.
- Dotacional: en todas sus clases. En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario:
  - Comercial: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
  - Recreativo: tipo III. En cualquier situación del edificio.
  - Hospedaje: en cualquier situación del edificio.
  - Otros servicios terciarios: en cualquier situación del edificio.

c) Uso alternativo:

— Terciario:

- Hospedaje: en edificio exclusivo.
- Dotacional: en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

2.13. Usos autorizables.

— Terciario:

- Otros servicios terciarios: en edificio exclusivo.
- Recreativo: en edificio exclusivo.
- Comercial: en edificio exclusivo.

### 3. Condiciones particulares de la parcela de equipamiento

#### 3.1. Ámbito y características.

1. La zona regulada por esta Norma comprende la parcela identificada en el Plano de Ordenación con la denominación EB.

2. El uso cualificado es el de equipamiento básico, en alguna de las categorías recogidas en el artículo 7.10.1 de las Normas Urbanísticas.

3. La tipología se corresponde con la edificación en bloques abiertos adosados a las edificaciones medianeras.

#### 3.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas.

#### 3.3. Condiciones de la parcela.

Se admite la segregación de parcelas, estando condicionada esta al cumplimiento de la parcela mínima señalada para cada una de las categorías de uso que se deseen implantar.

#### 3.4. Superficies de parcela y edificabilidad.

1. La superficie de la parcela es de 1.000,35 metros cuadrados.

2. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 2 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

#### 3.5. Ocupación.

La ocupación máxima será del 100 por 100 de la superficie de la parcela.

#### 3.6. Posición de la edificación.

La edificación podrá disponerse sobre la totalidad de la parcela, si bien deberá adosarse como mínimo en el lienzo medianero existente, en sus dos primeras plantas o en una altura máxima de 9 metros, debiendo mantener un retranqueo de 3 metros desde la fachada enfrentada a la medianería para el resto de las plantas sobre rasante.

#### 3.7. Altura de la edificación.

1. El número máximo de plantas sobre rasante es de cuatro plantas, salvo las condiciones señaladas en el artículo 3.6 de estas Normas, limitando su altura máxima de coronación a 20 metros.

2. Adicionalmente a lo establecido en el punto anterior, se autoriza la construcción de una planta ático sobre la última planta permitida; cumpliendo las condiciones que para las mismas se regulan en el artículo 6.6.15.8 de las NN UU.

#### 3.8. Altura de pisos.

La altura de pisos será, como mínimo, de 360 centímetros en planta baja y de 300 centímetros en las plantas superiores.

#### 3.9. Altura en relación con el ancho de la vía pública.

No serán de aplicación las limitaciones que se derivan del artículo 6.6.8 de las NN UU.

#### 3.10. Condiciones para la ampliación y reestructuración general.

A las obras de ampliación y reestructuración general para los edificios existentes se le aplicarán las mismas condiciones que a las edificaciones de nueva planta, y quedarán reguladas por el cumplimiento del artículo 7.10.6, apartado 5, de las NN UU.

#### 3.11. Usos compatibles.

Uso asociado: 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 NN UU.

Madrid, a 17 de diciembre de 2010.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/12.748/10)