

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

38**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el 30 de octubre de 2014, aprobó definitivamente la tercera modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 02.06 “Méndez Álvaro Norte 1”, Distrito de Arganzuela. Dicho acuerdo se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 296, de 12 de diciembre de 2014. Se procede a continuación a la publicación del contenido íntegro de las Ordenanzas de la citada modificación del Plan Especial, todo ello conforme determina el artículo 66 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, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

XII. ORDENANZAS

XII.I. Consideraciones previas

La redacción de un Plan de Reforma Interior presenta como característica singular la de incidir directamente en una parte consolidada de la ciudad, de lo que se deducen las variantes que en relación con el planeamiento de desarrollo tolera la Ley y las facultades que por sí mismo el Plan comporta.

Pero cuando un Plan de este carácter afecta a una parte considerable de la ciudad, la singularidad de su contenido es aún mayor porque con él no se está produciendo únicamente una ordenación del suelo, sino que también, en base al mismo, se producirá sucesivamente la reconstrucción de la ciudad.

Situado por esto ordinariamente el planeamiento urbanístico un instrumento de ordenación del territorio, aunque sea urbano, una vez producido ya este hecho, alcanza prioridad absoluta algo que en el resto del planeamiento no suele ser tradicionalmente considerado, como es el impacto arquitectónico que el nuevo planeamiento provocará.

Si esto es siempre importante, en los planes de reforma interior todavía la singularidad de su importancia es mayor, cuando el espacio ordenado es tan amplio y el impacto de los contenidos dados por el Plan General tan extenso, como ocurre en el caso del Sector de Méndez Álvaro, en el que ha de producirse una innovación sustancial que por una parte prolongue por el Sur el eje que vertebra la ciudad y por otro por cuanto ha de suponer implantar un conjunto de edificaciones de gran significación.

Siendo previsible la producción de este hecho resulta también evidente que la mera aplicación literal y fiel de las Normas y Ordenanzas del Plan por sí mismo no garantiza la bondad de su desarrollo, porque bien pudiera ocurrir que se presentaran todos los proyectos de edificación del futuro ajustándose rigurosamente a aquéllas y sin embargo dar lugar finalmente a un modelo de ciudad totalmente reprochable, del cual existen precedentes también.

Por otro lado, los parámetros resultantes del Plan no pueden ser continuamente puestos en entredicho, porque ello destruiría la seguridad jurídica exigida para la realización de grandes inversiones.

Tampoco puede suponer que los parámetros que en cambio fueron contemplados en beneficio general de la ciudad por la utilización del suelo se alteren en los Proyectos de Edificación.

Siendo todo esto así y resultando imposible que desde las normas se pueda dar un modelo acabado de desarrollo arquitectónico, que tampoco tendría por qué ser en sí mismo el mejor y además supondría cercenar la riqueza de alternativas que la Sociedad con toda seguridad suscitaría, el planeamiento moderno tiene como reto posibilitar, sin incrementar con ello el burocraticismo y la administrativización de la actividad de los particulares, que socialmente se estimule la creación del mejor diseño posible de las edificaciones, incluso mediante la apelación a la colaboración de los órganos relevantes que tienen idéntica fun-

ción, aunque para ello tenga que darse una mayor flexibilidad a aquellas determinaciones del Plan que no siendo esenciales podrían sin embargo coartar excesivamente la libertad imprescindible.

Se está por lo tanto en la necesidad de encontrar una vía media entre la planificación territorial, que por sí misma es exhaustiva pero no garantizadora de un buen diseño, y la libertad individual que debe tener como contrapeso algún contraste social y todo ello sin poner en entredicho las determinaciones fundamentales del Plan.

En razón de estas circunstancias, mediante las presentes Ordenanzas se trata de conseguir la diferenciación de dos opciones normativas distintas:

- La primera corresponde al desarrollo del Plan Especial mediante obras de edificación sujetas a las condiciones de edificación y usos de estas ordenanzas.
- La segunda corresponde a la previsión de redacción de Estudios de Detalle que alteren algunas determinaciones en las condiciones expresamente previstas en las ordenanzas.

XII.2. Determinaciones Generales

XII.2.1. Sobre el régimen de aplicación de las Ordenanzas

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno y del régimen de los usos establecidas en las presentes ordenanzas deberán cumplirse en todo el ámbito del Plan Especial, tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, y además serán de aplicación para las que no hayan quedado especificadas, las correspondientes a los Títulos 6, 7 y 8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

XII.2.2. Régimen supletorio

Para lo no regulado específicamente en esta ordenanza será de aplicación el PGOUM/97.

XII.2.3. Condiciones particulares

XII.2.3.1. Ordenación y regulación

XII.2.3.1.i) De las parcelas de usos lucrativos.

Pertenecen a esta calificación las zonas adscritas a la misma en el plano P.8 “Calificación” del presente Plan Especial. La tipología edificatoria es Edificación Abierta. Los usos cualificados son el residencial y el terciario en la proporción determinada para este A.P.R.02.06.

Estas ordenanzas regulan una Norma Zonal particular de Edificación Abierta que contiene todas las determinaciones específicas para el desarrollo de la ordenación, complementadas con las determinaciones de la Norma Zonal 5 en su grado 1º de las Normas Urbanísticas.

Se habilita como opción la redacción de Estudios de Detalle para cada una de las manzanas en su totalidad, o submanzanas para el caso de la manzana “A”, con el fin de flexibilizar el desarrollo de la ordenación.

XII.2.3.1.ii) De las parcelas dotacionales.

Comprende las siguientes clases: Zona verde, Equipamiento y Vía Pública. El régimen de condiciones es el que se establece en las NN.UU. del Plan General en el capítulo 7.8, condiciones particulares del uso dotacional en su clase de zona verde; en el capítulo 7.10, condiciones particulares del uso de equipamiento, con la condición específica del número de plantas que se establece en cuatro (4), y de la ocupación que se define a través de los planos de Condiciones Volumétricas; y las condiciones del uso dotacional en su clase de vía pública que se regulan por lo establecido en el capítulo 7.14.

XII.2.3.2. Posición de la edificación

La posición de la edificación en proyección horizontal es libre dentro del área de movimiento definida en los planos de condiciones volumétricas del PERI, salvo las prescripciones que se establecen a continuación o en las condiciones que establezcan los Estudios de Detalle señalados:

- i) La edificación no podrá separarse de la alineación oficial señalada en los planos de Condiciones Volumétricas en los viales: Méndez Álvaro y calles “A”, “B”, “C”,

- “D” y “R.ZV.A.7”, con las excepciones derivadas de las áreas de movimiento señaladas en los planos de volúmenes y cotas.
- ii) Posición de la edificación respecto de las parcelas colindantes.
- En los linderos con las parcelas colindantes, la edificación deberá adosarse de acuerdo a las siguientes condiciones:
- En las áreas de movimiento con frente a la calle Méndez Álvaro, el lienzo medianero se fija en veinte (20) metros de fondo edificable desde la alineación a vial o espacio público, con la altura de edificación marcada en el plano de Condiciones Volumétricas. El retranqueo con el lindero a partir de la medianería será como mínimo igual a la mitad del saliente, con un límite mínimo de cinco (5) metros. El adosamiento podrá reducirse en la última planta sin sobrepasar tres con cincuenta (3,50) metros con respecto a la altura máxima de la finca colindante, tratando la medianería que quedase al descubierto como fachada, por el propietario de la nueva edificación.
 - En las áreas de movimiento con un fondo edificable de dieciocho (18) metros o menos o en la unión entre parcelas de veinticinco (25) y dieciocho (18) metros, se fija un lienzo medianero de catorce (14) metros, desde la alineación a vial o espacio público, con la altura de edificación marcada en el plano de Condiciones Volumétricas. El retranqueo con el lindero a partir de la medianería será como mínimo igual a la mitad del saliente, con un límite mínimo de cinco (5) metros. El adosamiento podrá reducirse en una planta sin sobrepasar tres con cincuenta (3,50) metros con respecto a la altura máxima de la finca colindante, tratando la medianería que quedase al descubierto como fachada, por el propietario de la nueva edificación.
- En todo caso, dentro de las áreas de movimiento establecidas podrán establecerse otras soluciones de adosamiento de edificios situados en parcelas colindantes, de acuerdo con las prescripciones del artículo 6.3.13 de las NNUU del PGOUM.
- En los linderos no medianeros, la edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a cinco (5) metros respecto del lindero correspondiente.
- iii) Separación de edificios dentro de una misma parcela: En el caso de que dentro del área de movimiento de una parcela se situaran diversas edificaciones separadas entre sí, sus condiciones de mutua separación se regirán por lo estipulado en el apartado 5 del artículo 8.5.6 de las NNUU.
- iv) En la submanzana “A-1” la posición de la edificación será libre en el ámbito de la parcela edificable, adosándose a la alineación oficial en la calle Méndez Álvaro y retranqueándose en al menos cinco (5) metros en los linderos restantes.

XII.2.3.3. Ocupación

La ocupación máxima de las parcelas edificables resultantes se define a través del área de movimiento establecida en el plano de Condiciones Volumétricas que podrá ser alterada mediante los Estudios de Detalle contemplados en el artículo XII.2.3.1.i).

En la submanzana “A-1” la ocupación máxima será del sesenta (60) por ciento de la parcela.

XII.2.3.4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la definida para cada una de las manzanas y submanzanas en el cuadro de comparativo de superficies de suelo y edificabilidades, siendo el Proyecto de Reparcelación el que podrá distribuir la edificabilidad entre las parcelas resultantes de cada manzana y/o submanzana, respetando la edificabilidad máxima y las condiciones volumétricas establecidas en el presente Plan Especial.

Se admiten nuevas parcelaciones sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, mediante la tramitación de Estudios de Detalle. Las condiciones de edificación y concreción de la edificabilidad se realizarán sobre el “plano de parcelación propuesta” del Estudio de Detalle. Posteriormente, la licencia de parcelación contemplará las condiciones de parcelación señaladas en el Artículo 8.5.5 de las NNUU del PGOUM 1997, para el Grado 1º.

Las superficies construidas, tanto dentro de la edificación como fuera de ella destinadas a servicios urbanos, requeridas por las compañías suministradoras, no computarán a efectos de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad de la parcela dotacional será de 1,4 m²/m².

XII.2.3.5. Profundidad de la edificación

Libre dentro del área de movimiento.

XII.2.3.6. Altura de la edificación

La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación, la altura máxima establecida para los sólidos capaces en el plano de Condiciones Volumétricas, con un máximo para la planta baja de cinco (5) metros. En el cómputo de plantas no se incluirá aquellas destinadas a instalaciones siempre que estas cumplan las condiciones de Entrepiso según la definición del Artículo 6.6.15 de las NNUU del PGOUM.

XII.2.3.7. Condiciones higiénicas

Se cumplirá con lo establecido en el capítulo 6.7 de las NN.UU. del Plan General.

XII.2.3.8. Condiciones estéticas

Cumplirán las condiciones del capítulo 6.10 de las NN.UU. y los apartados 3 y 4 del artículo 8.5.14.

Los salientes y vuelos se someten a lo regulado en el artículo 8.5.13 de las NNUU si bien, los salientes máximos de cornisas y aleros que superen la dimensión señalada en ese artículo no podrán incrementar la superficie del área de movimiento establecida en el plano de Condiciones Volumétricas.

XII.2.3.9. Régimen de usos

Es de aplicación lo establecido en el título 7 de las NN.UU. Se arbitran como usos compatibles (asociado, complementario o alternativo) y autorizables los previstos en los artículos 8.5.15 y 8.5.16 de las vigentes NN.UU.

Las parcelas con frente a la calle Méndez Álvaro se regularan por lo señalado en el Artículo 8.10.2. de las NNUU en el que se establecen las condiciones particulares de los Ejes Terciarios.

Madrid, a 2 de noviembre de 2017.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/38.076/17)

