

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

24

MADRID

URBANISMO

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística

Aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 17.12 “Carretera San Martín de la Vega”, Distrito de Villaverde. Expediente número 135/2017/01988.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 17.12 “Carretera San Martín de la Vega”, Distrito de Villaverde, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 59.4 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 citada Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse previamente procedido 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 las Bases de Régimen Local, se publica la Nueva Normativa Urbanística del Plan Especial de Mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 17.12 “Carretera San Martín de la Vega”, Distrito de Villaverde, recogida en el documento denominado “Ordenanzas Reguladoras PERI 12.11, Butarque 27 de junio de 1996”.

TEXTO REFUNDIDO DOCUMENTO B, ORDENANZAS REGULADORAS PERI 12.11. BUTARQUE 27 DE JUNIO DE 1996

Para dar cumplimiento a lo determinado en el Reglamento de Planeamiento, estas ordenanzas se estructuran del siguiente modo:

- 1.º Generalidades y terminología de conceptos.
- 2.º Régimen urbanístico del suelo.
- 3.º Normas de edificación.

1. Generalidades y terminología de conceptos

El Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria de Información Urbanística

Expone la información urbanística realizada, que se detalla gráficamente en los planos de información, considerando aquellos aspectos que en los estudios previos del Plan se han revelado como condicionantes de su ordenación urbanística y de su futura urbanización y edificación. Tiene, por tanto, carácter informativo.

2. Memoria de Ordenación

Expone los criterios y objetivos de la ordenación en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística y de los estudios previos realizados. Describe la propuesta de ordenación, justifica su adecuación a las directrices del Plan General y acredita que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana. Tiene un

carácter expositivo y justificativo. Las características cuantitativas de la ordenación se resumen en los anexos.

3. Ordenanzas

Reglamentan el uso de los terrenos y la edificación pública y privada. Regulan el régimen urbanístico del suelo y establecen las normas de edificación, generales para todo el sector y particulares para cada zona. Tienen carácter preceptivo y normativo.

Los términos y conceptos utilizados en las presentes ordenanzas son los establecidos por las Normas Urbanísticas del PGOUM, particularmente en sus títulos noveno y décimo.

Las siglas PGOUM se utilizan para referir el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En estas ordenanzas se entiende por zona o zona de ordenanza la superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de usos del suelo y sus intensidades, así como las condiciones de la edificación.

El uso característico adscrito al ámbito del PERI es el Residencial, contemplando como uso cualificado el Terciario de Oficinas o Comercial.

La tipología característica es la de edificación aislada en bloques abiertos. La normativa referente a dicha tipología abarca las condiciones genéricas definidas en la Normativa Urbanística del PGOUM y las específicas reguladas en esta ordenanza.

2. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Calificación del suelo

La calificación del suelo refleja la asignación de los usos pormenorizados que el Plan Especial de Reforma Interior establece para la totalidad de terrenos incluidos en su ámbito. Esta calificación está recogida gráficamente en el Plano de Zonificación, A1, que delimita las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de su uso característico y de las distintas intensidades del mismo. El suelo calificado de esta forma se regula de acuerdo con el aprovechamiento señalado en los Planos de Ordenación, y con las condiciones particulares de cada zona incluidas en estas ordenanzas.

Cada zona se caracteriza por el uso dominante y de implantación mayoritaria en ella (uso característico), identificado gráficamente en el Plano de Zonificación mediante una letra y un código de dibujo. La regulación del suelo de este Plan Especial se concreta en las siguientes zonas:

A) Zona R: Uso Residencial.

Comprende las superficies de suelo edificable destinadas al uso residencial, en su categoría de edificación colectiva en bloque abierto. El dominio del suelo será privado. El uso del suelo será igualmente privado, excepto en las superficies calificadas como “Espacios libres de dominio privado y uso público” en el Plano de Espacios Libres.

En las manzanas de uso característico residencial se admite como usos cualificados el uso terciario de oficinas y comercial en intensidad y posición detallados en la correspondiente Ordenanza.

B) Zona T: Uso Terciario de Oficinas.

Comprende las superficies de suelo destinadas exclusivamente al uso terciario de oficinas. El dominio y uso del suelo será privado, excepto en las superficies calificadas como “Espacios libres de dominio privado y uso público”.

C) Zona D: Uso dotacional, sistema local.

Comprende las superficies de suelo destinadas al uso dotacional, clasificadas según las siguientes categorías:

1. Suelo dotacional edificable:

- Zona DE: suelo para equipamiento deportivo.
- Zona EE: suelo para equipamiento escolar.
- Zona EB: suelo para equipamiento social.

2. Suelo dotacional no edificable:

- 2.1. Uso global de parques y jardines, espacios libres y zonas verdes, de uso y dominio público.
 - Zona PU: parque urbano.
 - Zona PJ: área ajardinada y de estancia.
- 2.2. Uso global de comunicaciones y transportes:
 - Zona RV: red viaria, destinada al desarrollo y permanencia de tráfico rodado y peatonal y a la conexión con las redes supralocales.

Sobre esta calificación genérica del suelo se especifican los usos, aprovechamientos y formas de materializar los mismos, definidos por la presente Normativa a través de las Ordenanzas Generales Reguladoras de la Edificación y de los Usos y de las Condiciones particulares de cada zona.

2.2. *Sistemas de Actuación Urbanística y Unidades de Ejecución*

La superficie del ámbito objeto de ordenación se gestiona mediante una sola unidad de ejecución, cuya delimitación se recoge en el Plano A0 “Delimitación de la Unidad de Ejecución”. El sistema de gestión para dicha unidad es el de compensación, estando la Junta de Compensación ya constituida, según las disposiciones legales vigentes.

2.3. *Desarrollo y ejecución del PERI*

Para el desarrollo del presente PERI y la obtención del derecho a edificar será preciso completar la gestión del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y de los correspondientes Proyectos de Edificación. El contenido de dichos documentos será el establecido a tal fin en el PGOUM, y el vigente Reglamento de Planeamiento. Deberán además cumplir las condiciones establecidas en el presente Plan Especial.

2.4. *Estudio de Detalle*

El nivel de definición de este PERI hace innecesaria la figura del Estudio de Detalle. Solamente si se trata de modificar la división de cada parcela neta en parcelas, o realizar ajustes de esta división podrá tramitarse un Estudio de Detalle.

En todo caso los Estudios de Detalle no podrán modificar la tipología, ocupación máxima, altura máxima, número de plantas, ni ningún otro parámetro edificatorio que no sea la simple división en parcelas y situación concreta en planta de los bloques edificatorios.

2.5. *Proyecto de Urbanización*

La obra de urbanización se definirá a nivel de ejecución en un solo Proyecto de Urbanización que habrá de constar de la documentación fijada en la sección 2.^a, capítulo 4, título segundo de las Normas del PGOUM, desarrollando el presente PERI tanto en las exigencias contenidas en su texto como en la documentación gráfica. Incluirá además las obras de nuevos accesos y de transformación de las instalaciones ferroviarias, según consta en el Acuerdo entre Junta de Compensación y Renfe, recogido en el apartado “Anexos generales” de la presente Memoria, afectando a trenzados interiores al ámbito, muros de protección medioambiental, nuevos accesos..., y a instalaciones exteriores al ámbito, playas de carga y descarga, etcétera, cuya adecuación formará parte del Proyecto de Urbanización, según acordaron las partes.

Cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación. Los elementos utilizados en el diseño habrán de garantizar un nivel adecuado de calidad y serán cuando menos equiparables a los de la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

El Proyecto de Urbanización permitirá la lógica adaptación y ajuste propia del detalle, pero en ningún caso la modificación de las determinaciones del presente Plan Especial.

2.6. *Proyectos de Edificación*

El contenido de los mismos está determinado en la sección 3.^a, capítulo 4, título segundo de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Los proyectos de edificación deberán incluir, como requisito para la concesión de la licencia, la urbanización de los espacios libres de parcela.

3. Normas de edificación

3.1. *Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno y condiciones particulares de los usos*

Con carácter complementario a esta Norma, serán de aplicación íntegra los “Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno” y las “Condiciones particulares de los usos” definidas en los títulos noveno y décimo de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

3.2. *Edificabilidad y ocupación máxima*

La edificabilidad y ocupación máximas de cada parcela se desglosa en el “Cuadro de datos básicos de la ordenación” anexo a estas Normas.

El PERI establece en las Normas de Edificación las áreas de posible localización en planta baja de los usos comerciales y terciarios compatibles con el residencial.

La edificabilidad de los usos dotacionales será la definida en el “Cuadro de datos básicos de la ordenación” de este Plan Especial y según las condiciones señaladas en la ordenanza de las Zonas de Dotación.

La ocupación máxima de la edificación en planta baja será la resultante de aplicar en cada parcela las condiciones de posición oportunas.

3.3. *Sistemas de ordenación y zonas de ordenanza*

El conjunto de las parcelas edificables queda establecido por la disposición del trazado del viario y de los espacios libres públicos, que configuran un sistema de alineaciones exteriores públicas, complementadas con los límites del ámbito y alineaciones interiores privadas a la edificación, en los casos que sea preciso.

En cada parcela edificable queda reflejado el contorno de la edificación a construir. El PERI establece para cada una de ellas la aplicación de una determinada zona de ordenanza en función de los usos principales y de las tipologías edificatorias permitidas.

Se recomienda que los espacios libres de cada parcela edificable constituyan una única comunidad, por entender que se consigue una importante economía en el mantenimiento de las zonas deportivas y de esparcimiento.

Las zonas de ordenanza se localizan y delimitan en los planos, A1, Planos de Zonificación. Estas zonas genéricas son:

- Zona R: residencial colectiva.
- Zona T: terciaria.
- Zona D: dotacional sistema local.

Para cada una de ellas, las Normas Particulares establecen las condiciones de aplicación de los parámetros de ordenación y edificación.

3.4. *Medidas de protección del medio ambiente*

- A) Se delimitará la zona de actuación a los terrenos del ámbito, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de los proyectos en el entorno, evitando así la generación de impactos en zonas ajenas.
- B) Los vertidos se realizarán ajustándose a la legislación vigente en la materia.
- C) Todas las edificaciones se realizarán cumpliendo el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico (DB) Protección frente al ruido el cual tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de protección frente al ruido.
- D) Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro energético. El proyecto edificatorio deberá adecuarse a las exigencias en materia de ahorro de energía que establece la normativa vigente de calidad de la edificación, actualmente definida por el Documento Básico HE del Código Técnico en los siguientes aspectos:
 - Limitación del consumo de energía.
 - Rendimiento de las instalaciones térmicas.
 - Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.
 - Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
 - Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Se recomienda ampliar estas exigencias estableciendo objetivos de calidad de diseño sostenible y realizando proyectos conforme a estándares de consumo de energía tendentes a 0, es decir, soluciones que permitan la obtención de una calificación energética “A”.

- E) Deberá realizarse un control de la contaminación atmosférica mediante la puesta en práctica de recomendaciones en materia de eficiencia energética, que redundará en una reducción de emisiones.
- F) Se adoptarán medidas para el ahorro del agua cumpliendo la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- G) Se realizará un Estudio de Gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, a fin de controlar la gestión de residuos sólidos generados en las obras.
- H) En la memoria de los proyectos de construcción se justificará el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de la tala y poda drástica e indiscriminada, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano y las condiciones para nuevas plantaciones.

4. Normas Particulares de las Zonas

4.1. Definición y terminología de conceptos

Las Normas Particulares de las Zonas regulan, junto con las que se establecen en los títulos noveno y décimo del PGOUM, las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Los términos y conceptos redactados en las presentes Normas Particulares corresponden a la definición e interpretación establecida para los mismos por las “Normas Urbanísticas” del PGOUM en los títulos noveno y décimo.

4.2. Aplicación

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

4.3. Condiciones Particulares de la Zona R: edificación residencial colectiva en bloques abiertos

4.3.1. **Ámbito y características.**—A esta zona pertenecen las áreas a ella adscritas en los Planos de Zonificación, identificadas con el código R.

La tipología edificatoria es de vivienda colectiva en bloque abierto.

El uso característico es el residencial.

4.3.2. **Obras admisibles.**—Todas las contempladas en los artículos 2.4.7, 2.4.8 y 2.4.9 de la Normativa Urbanística del PGOUM referente a obras de demolición y nueva edificación.

4.3.3. **Clasificación en grados.**—A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen cuatro grados, que corresponden a los códigos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de los Planos de Zonificación.

4.3.4. **Parcela mínima:** no se establece dimensiones de parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela deberá igualar o superar 2.500 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo deberá ser igual o mayor que 15 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

4.3.5. **Posición de la edificación.**—En los planos de ordenación, A3, se definen gráficamente y de forma unívoca los parámetros de posición de la edificación respecto a la alineación oficial exterior, respecto a las edificaciones colindantes y respecto a otros edificios de la misma parcela.

En el espacio libre de parcela resultante de retranqueos está prohibido el uso de aparcamiento en superficie, podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería,

con dimensiones máximas en planta de 350 por 350 centímetros y altura de coronación igual, inferior a la altura de piso de la planta baja.

De forma subsidiaria será de aplicación el artículo 11.5.7, sección 1.^a, capítulo 5, título undécimo, de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en el caso de indefinición gráfica de la posición de la edificación.

4.3.6. Ocupación.—La ocupación máxima sobre rasante será la limitada por el Área de Movimiento señalada en el plano de ordenación correspondiente, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de posición.

La ocupación máxima bajo rasante podrá ser rebasada respecto a la ocupación máxima sobre rasante, siempre que el coeficiente de ocupación final no supere el 70 por 100 y según las condiciones de posición que se recogen en la documentación gráfica.

4.3.7. Edificabilidad.—La edificabilidad máxima queda reflejada para cada zona y grado en el “Cuadro de datos básicos de la ordenación”.

No computarán a efectos de edificabilidad la dotación de aparcamiento exigible a cada edificio que podrá materializarse bajo rasante según los criterios de ocupación definidos en el apartado anterior. Tampoco lo harán los sótanos, trasteros de las viviendas, servicios comunes o instalaciones del edificio.

Para el cómputo de la superficie edificada se tendrá en cuenta el 50 por 100 de la superficie de salientes, vuelos y terrazas totalmente abiertas en tres de sus frentes.

4.3.8. Cota de origen y referencia.—Será única para cada edificio y no se situará a más de 1,5 metros sobre el punto más alto de la línea de contacto con el terreno o la acera

4.3.9. Altura de la edificación.—La altura de la edificación es variable para cada parcela en función de su posición relativa respecto a la red viaria y el uso a que se destine.

La edificación no superará la altura en plantas indicado en el Plano de Ordenación correspondiente, ni la altura de coronación medida desde la cota de origen y referencia asignada para cada altura en el siguiente cuadro:

ALTURA EN Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORONACIÓN EN M
1	Según Uso
5	15 m
7	21 m
8	24 m

La altura de la edificación que configura el eje principal, prolongación de la calle del Calcio, tendrá carácter vinculante.

4.3.10. Altura de pisos.—La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de 310 centímetros para la planta baja y 290 centímetros para la planta piso.

4.3.11. Condiciones higiénicas.—Las edificaciones deberán atenerse a los reglamentos y disposiciones oficiales vigentes al respecto.

Se establece un fondo edificable de 15 metros.

Todas las piezas habitables serán exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos o espacios libres de parcela exteriores a la edificación.

4.3.12. Espacio libre interior.—Los espacios libres interiores deberán cumplir las dimensiones mínimas señaladas en los Planos de Ordenación y de forma complementaria lo dispuesto en el título noveno de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

La forma y condiciones de acceso de estos espacios libres habrán de permitir el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, con embocadura mínima de 5 metros y previsión de una área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior, de ancho superior a 3 metros.

Se podrán disponer rampas de conexión con las plantas de garaje bajo rasante.

El tratamiento de estos espacios será ajardinado y arbolado al menos en el 50 por 100 de su superficie. Podrán destinarse a instalaciones deportivas descubiertas. Se permiten construcciones auxiliares de estas actividades, siempre que la edificación sea justificable en función de su uso, no supere una planta de altura, ni 3,20 metros desde la cota de origen y referencia a la coronación y su superficie en planta no ocupe más del 2 por 100 de la superficie total de la parcela edificable. Cualquier instalación o edificación en el espacio libre de la parcela guardará una distancia igual o superior a los 10 metros a cualquier volumen edificado de uso residencial.

En las parcelas 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 203 y 301 se delimitan espacios de uso público y dominio privado, con el fin de mejorar la relación entre dotaciones y usuarios, así como la eficiencia del tráfico peatonal. Se permite el uso de estos espacios como viario para tráfico rodado restringido a los movimientos de entrada y salida a

los espacios de aparcamiento de las parcelas privadas afectadas, y a los servicios de emergencia. En ningún caso se permite su utilización para aparcamiento o para rampas de garajes. Estas zonas se especifican en los Planos de Ordenación. El uso de estos espacios es público y su titularidad, mantenimiento y conservación, privados.

4.3.13. Condiciones de seguridad.—Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de los organismos competentes a nivel nacional, autonómico y municipal.

La disposición de la edificación permitirá la aproximación a todas las fachadas exteriores de un vehículo de bomberos.

4.3.14. Compatibilidad y localización de Usos No Característicos.—Se admiten como usos compatibles los siguientes:

Servicios Terciarios Comerciales: admisible en las siguientes situaciones:

- Grado 1.º: en edificio de uso exclusivo, exento. Sus condiciones de posición y volumen son las expresadas en los Planos de Ordenación.

Dado el carácter y repercusión de estos edificios en la configuración del eje central estructurante de la ordenación habrán de cumplir las condiciones de estética especificadas en el apartado correspondiente.

En la planta baja de la edificación en “U” que configura la calle 6 con un fondo edificable máximo de 15 metros, desde la alineación oficial exterior con dicha calle.

- Grado 2ª: en planta baja de la edificación cuyo plano de fachada configura la calle Prolongación del Calcio, con un fondo edificable máximo de 8 metros desde la alineación oficial exterior con dicha calle.

Servicios Terciarios de Oficinas: admisible en las siguientes situaciones:

- Grado 1.º: en la planta baja de la edificación en “U” que configura la calle 6 con un fondo edificable máximo de 15 metros, desde la alineación oficial exterior con dicha calle.
- Grado 4.º: en planta baja de la edificación que configura las calles “Prolongación del Calcio” con un fondo edificable máximo de 15 metros, desde la alineación oficial exterior con dicha calle.

En el Grado 3.º, correspondiente a las parcelas de cesión al Ayuntamiento, no se contempla otro uso que el residencial.

4.3.15. Condiciones de estética:

4.3.15.1. Salientes y vuelos: se admite rebasar la alineación oficial exterior, así como las interiores con balcones, miradores, balconadas, terrazas, elementos fijos de protección ambiental, etcétera, sujetos a las siguientes condiciones:

- El saliente máximo será de 75 centímetros.
- La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá del 40 por 100 de la línea de fachada.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera no podrá ser inferior a 340 centímetros.
- No se admiten salientes en el encuentro entre los distintos planos de fachada de la edificación.

4.3.15.2. Cornisas y aleros: el saliente máximo no excederá de 80 centímetros.

4.3.15.3. Forma de la edificación: la fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 100 metros sin considerar en dicha dimensión salientes y vuelos admitidos.

4.3.15.4. Materiales y composición: materiales, color, tratamiento de diseño y cubiertas son libres en toda la zona. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este sea computado en edificabilidad en toda la superficie con altura libre superior a 160 centímetros.

Bajo cubierta no podrán existir viviendas independientes, estando en todo caso la edificación conectada a las viviendas de la planta inferior.

Solo se permitirán por encima de la altura máxima edificaciones contenidas en los 45 grados sexagesimales desde la línea de coronación, destinadas a instalaciones y elementos particulares de carácter decorativo.

4.3.15.5. Cerramiento de parcela: se ejecutarán con elementos ciegos que no superen una altura máxima de 40 centímetros, pudiendo completarse mediante pantallas vegetales hasta los 220 centímetros de altura.

4.3.15.6. Accesos a parcelas: en el Plano de Ordenación se recogen de forma indicativa los accesos para el tráfico rodado al interior de la parcela. Se harán preferentemente desde el viario transversal (calles 1, 2, 3, 4 y 5).

4.3.15.7. Arbolado: en los espacios de retranqueo se plantará una malla arbolada de lado máximo 5 metros como protección y acondicionamiento de las viviendas de las plantas bajas.

4.3.15.8. Servicios terciarios:

- Edificación aislada: no se admiten salientes ni vuelos. En cada local comercial se dispondrá un espacio de almacenamiento suficiente para su correcto funcionamiento, y un apartado acondicionado para albergar los residuos originados por la actividad a que se destine, hasta el momento de su evacuación.

Estos edificios habrán de contemplar condiciones de uniformidad y calidad ambiental tanto en colores, materiales y diseño de la edificación.

A este respecto se cumplirán las siguientes condiciones:

- Disposición de un soportal en el frente de la edificación que configura la calle “Prolongación del Calcio”, con una profundidad invariable de 250 centímetros.
- El acceso principal y público a los locales se hará desde el espacio de soportal.
- No se permitirá la utilización del frente porticado como soporte de cualquier clase de publicidad o imagen comercial, debiendo éstas ubicarse en el plano de cerramiento de los locales, con absoluta libertad en cuanto a tamaño, forma y disposición.
- La altura de coronación del volumen edificado será de 7 metros de forma vinculante.
- La distancia entre ejes de los soportes que constituyen el espacio porticado será de 5 metros.
- La cubierta será plana con tratamiento unificado para todos los edificios y con sistemas de protección ante el impacto visual de los equipos de acondicionamiento e instalaciones, tanto para el usuario del viario público como para los residentes en edificaciones próximas.
- El cerramiento de la edificación constará de un zócalo de granito hasta 1,20 metros de altura y revestimiento monocapa en color claro (único para todos los edificios), excepto en el plano de cerramiento de acceso a los locales, de tratamiento libre.
- Se proyectarán equipos de acondicionamiento e instalaciones conjuntos para cada edificación.
- Se permite la construcción de sótanos bajo la planta edificada, y coincidentes en ocupación con ella, con uso de almacenamiento y/o aparcamiento que no computarán a efectos de la edificabilidad total.
- Se permitirá la construcción de entreplantas que computarán a efectos de la edificabilidad total. Esta edificabilidad se recoge en el “Cuadro de datos básicos de la ordenación” y en las fichas de parcelas correspondientes.

- En planta baja: el acceso a los locales se hará desde el viario público. Se cumplirán las condiciones correspondientes a su uso de los títulos noveno y décimo de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4.4. Condiciones particulares de la Zona T: Edificación Terciaria de Oficinas Aislada

4.4.1. Ámbito y características.—A esta zona pertenece la manzana número 301.

La tipología edificatoria es la de edificación aislada.

El uso característico es el de Terciario de Oficinas.

4.4.2. Obras admisibles: todas las contempladas en los artículos 2.4.7, 2.4.8 y 2.4.9 de la Normativa Urbanística del PGOUM, referente a obras de demolición y nueva edificación.

4.4.3. Parcela mínima.—No se definen las dimensiones de parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela deberá ser igual o superior que 1.000 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo deberá ser igual o superior que 10 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

4.4.4. Posición de la edificación.—Será de obligado cumplimiento lo especificado en el artículo 11.5.7, sección 2.^a, capítulo 5, título undécimo, de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

- Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación oficial exterior una separación mínima de 5 metros.
- Posición respecto a los linderos: la edificación guardará respecto a los linderos una separación mínima de 15 metros.

Por la aplicación de dichas condiciones se define el área de movimiento señalada gráficamente en el Plano de Ordenación.

4.4.5. Ocupación.—la ocupación máxima sobre rasante no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del 50 por 100 de la parcela edificable.

Se permite la ocupación bajo rasante siempre que no exceda de un coeficiente de ocupación del 70 por 100 de la parcela edificable.

4.4.6. Edificabilidad.—La edificabilidad máxima queda reflejada para la parcela destinada a este uso en el cuadro “Datos básicos de la ordenación”, así como en el Plano de Ordenación correspondiente.

No computarán a efectos de edificabilidad la edificación bajo rasante asignada a cubrir la dotación de aparcamiento exigible a la edificación, los servicios comunes ni los espacios dedicados a instalaciones del edificio.

4.4.7. Cota de origen y referencia.—Será única para cada edificio y no se situará a más de 150 metros sobre el punto más alto de la línea de contacto con el terreno o acera.

4.4.8. Altura de la edificación.—La edificación no superará las ocho plantas de altura ni la altura de coronación de 30 metros, medida desde la cota de origen y referencia.

4.4.9. Altura de pisos.—La altura mínima de suelo a techo será de 300 centímetros para todas las plantas.

4.4.10. Condiciones higiénicas.—Las edificaciones deberán atenerse a los reglamentos y disposiciones oficiales vigentes al respecto.

La edificación habrá de contar con accesos independientes de los principales para actividades de carga, descarga y evacuación de residuos, para las que se habilitarán dependencias específicas.

4.4.11. Espacio libre interior.—Permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, la embocadura mínima será de 5 metros y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a 3 metros. Se permite el aparcamiento en superficie, con una ocupación máxima de 900 metros cuadrados, con un tratamiento arbolado adecuado, no inferior a una malla de 5 por 5 metros.

Al menos el 50 por 100 de la superficie libre de edificación tendrá tratamiento arbolado y ajardinado.

4.4.12. Condiciones de seguridad.—Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de los organismos competentes a nivel nacional, autonómico y municipal.

La disposición de la edificación permitirá la aproximación a todas las fachadas exteriores de un vehículo de bomberos.

4.4.13. Compatibilidad y localización de usos no característicos.—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 Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.
- b) Uso complementario: dotacional. En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- c) Uso alternativo: dotacional. En edificio exclusivo.

4.4.14. Condiciones de estética.—No existen condiciones particulares respecto a materiales, colores o formas de la edificación.

El cerramiento de parcela se ejecutará con elementos ciegos que no superen una altura máxima de 40 centímetros, pudiendo completarse con pantallas vegetales o elementos no opacos (rejas o similar) hasta una altura de 250 centímetros.

El acceso rodado a parcela se ubicará en función del posicionamiento definitivo de la edificación, pero siempre desde la calle 6.

4.4.15. Proyecto de edificación.—Habrá de incluir la urbanización de la parcela correspondiente, dado el carácter singular de la edificación y su repercusión en la imagen del conjunto.

4.5. Condiciones particulares de la Zona D: dotaciones del sistema local

4.5.1. **Ámbito y características.**—Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el plano de ordenación correspondiente.

La tipología edificatoria es la edificación aislada.

Su uso característico es el dotacional, en las siguientes clases:

- Equipamiento: educativo, deportivo, social.
- Parques y jardines públicos.
- Transporte y comunicaciones: red viaria.

Las condiciones de edificación de las dotaciones se remiten a las Normas Urbanísticas del PGOUM, capítulo 5 del título décimo.

4.5.2. **Obras admisibles.**—Todas las contempladas en los artículos 2.4.7, 2.4.8 y 2.4.9 de la Normativa Urbanística del PGOUM, referente a obras de demolición y nueva edificación.

4.5.3. **Parcela mínima.**—No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes consideraciones de la zona y las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela deberá igualar o superar 60 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo de parcela deberá ser igual o mayor que 4 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

4.5.4. **Condiciones de estética.**—No se fijan condiciones particulares respecto a materiales, colores o formas de la edificación en el uso dotacional.

En el cerramiento de parcela se ejecutará con elementos ciegos que no superen una altura máxima de 40 centímetros, pudiendo completarse con pantallas vegetales hasta una altura máxima de 220 centímetros.

4.5.5. **Cota de origen y referencia.**—La cota de origen y referencia podrá situarse en cualquiera de los puntos de contacto con la rasante del terreno o a no más de 1,5 metros por encima del más alto de dichos puntos.

4.5.6. **Condiciones higiénicas.**—Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos a espacios libres de edificación de carácter público o privado, o a patios, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 9.7.18 del PGOUM.

4.5.7. **Condiciones de seguridad.**—Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de los organismos competentes a nivel nacional, autonómico y municipal.

La disposición de la edificación permitirá la aproximación a todas las fachadas exteriores de un vehículo de bomberos.

4.5.8. **Compatibilidad y localización de usos no característicos.**—Se admite el Uso Residencial en los siguientes supuestos:

- A) Vivienda, siempre que esté adscrita al uso dotacional. La proporción máxima será de dos viviendas por edificación dotacional con límite de 125 metros cuadrados construidos por vivienda. Habrán de cumplir las condiciones de la Normativa Urbanística del PGOUM.

4.5.9. **Zona D-DE: equipamiento deportivo.**—Se sustituyen todos los epígrafes incluidos en el artículo 4.5.9, Zona D-DE: equipamiento deportivo, siendo las condiciones particulares de aplicación a las reservas dotacionales de Uso Deportivo (parcela 401 del PERI 12.11 “Butarque Verona”) las establecidas en el capítulo 7.9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM/97, “Condiciones particulares del Uso Deportivo”.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 7.9.6, la parcela queda sometida a los parámetros urbanísticos regulados en la Norma Zonal 5, grado 3.º, excepto en los siguientes aspectos:

- La posición de la edificación respecto a la alineación oficial exterior guardará las siguientes distancias:
 - I. Retranqueo a la fachada de la calle Estefanita de 6,00 metros.
 - II. Retranqueo al resto de los bordes de las redes de sistemas generales de 5,00 metros.

Dada la proximidad a una carretera estatal será de aplicación el régimen de autorizaciones para tramos urbanos previsto en el artículo 47 y lo dispuesto respecto a las licencias de uso y transformación del suelo en el artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

4.5.10. Zona D-EE: equipamiento educativo.—Se sustituyen todos los epígrafes incluidos en el artículo 4.5.10 Zona D-EE: equipamiento educativo, siendo las condiciones particulares de aplicación a las reservas dotacionales de Uso de Equipamiento Educativo (parcela 402 del PERI 12.11 “Butarque/Verona”) las establecidas en el capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM/97, “Condiciones particulares del Uso de Equipamiento”.

Las parcelas de equipamiento educativo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 7.10.6, quedan sometidas a los parámetros urbanísticos regulados en la Norma Zonal 5, grado 3.º, excepto en las determinaciones relativas a la posición de la edificación contempladas en el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, aprobado de forma definitiva el 31 de marzo de 2009 (expediente 711/2008/03274), que son las siguientes:

- I. Retranqueo a la fachada de la calle Estefanita de 6,00 metros.
- II. Retranqueo a los bordes de las redes de sistemas generales de 5,00 metros, con excepción de una pequeña zona al este condicionada por la línea límite de la edificación con la carretera N-IV.

Los terrenos situados dentro de la línea límite de la edificación se regirán por lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, en lo relativo a la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las desarrolladas en el subsuelo.

Dada la proximidad a una carretera estatal será de aplicación el régimen de autorizaciones para tramos urbanos previsto en el artículo 47 y lo dispuesto respecto a las licencias de uso y transformación del suelo en el artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

4.5.11. Zona D-EB: equipamiento social.

4.5.11.1. Posición de la edificación:

- Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación mínima de 20 metros y no podrá exceder de una separación de 70 metros.
- Posición respecto a los linderos: la edificación guardará una separación mínima de 5 metros respecto a los linderos norte y sur.
- Separación entre edificios dentro de la misma parcela: deberán respetar entre sus planos de fachada una separación igual o superior a sus alturas de coronación con un mínimo de 6 metros.

4.5.11.2. Ocupación: la edificación no podrá rebasar un porcentaje de ocupación sobre parcela neta del 40 por 100 sobre rasante.

Bajo rasante se permite la construcción de sótanos sin ocupar el espacio de parcela libre de edificación.

4.5.11.3. Edificabilidad: el coeficiente máximo de edificabilidad sobre rasante se establece en 1,6 metros cuadrados por cada metro cuadrado.

La superficie construida bajo rasante adscrita a usos de aparcamiento, instalaciones y/o almacenaje no computará a efectos de la edificabilidad total.

4.5.11.4. Altura de la edificación: La edificación no superará una altura de 5 plantas sobre rasante ni una altura de coronación de quince 15 metros, desde la cota de origen y referencia.

4.5.11.5. Espacio libre interior: se permite el aparcamiento en superficie con una trama arbolada frondosa en una malla aproximada de 5 por 5 metros cuadrados.

Al menos un 40 por 100 del espacio libre se pavimentará y acondicionará para su uso como lugar de estancia y actividad pública.

4.5.12. Zona D-P: parques y jardines públicos.—Comprende las zonas de uso público comunitario al servicio de la población y de una adecuada composición estética del conjunto de la ordenación.

4.5.12.1. Usos, condiciones y aprovechamiento: el uso asignado a estas parcelas es el de espacio libre de uso público, admitiendo servicios públicos tales como aseos, quioscos, etcétera, ligados a las zonas verdes, no pudiendo superar el conjunto de la edificación una superficie mayor al 5 por 100 de la superficie de la zona donde se implantan. Se edificarán en una sola planta, con una altura máxima de coronación de 4 metros. También se admitirán los usos recreativos y de espectáculos al aire libre

4.5.12.2. Aparcamiento: se localizarán sobre rasante para las actividades anteriormente descritas, en número suficiente para cumplir la correspondiente Normativa Urbanís-

tica del PGOUM. A este respecto se podrán contabilizar las plazas próximas exteriores a la parcela pertenecientes a la red viaria.

El tratamiento de estas superficies de aparcamiento será arbolado con criterios que permitan su integración con el carácter de la parcela a la que dan servicio.

4.5.12.3. Tratamiento del suelo: será objeto de definición por el Proyecto de Urbanización correspondiente, habiendo de contemplar calidades satisfactorias.

4.5.12.4. Mobiliario urbano: habrá de disponerse en el número adecuado para atender a la demanda previsible de uso público, incluyendo como mínimo bancos, papeleras, cabinas telefónicas, buzones de correos y juegos infantiles, que serán objeto de definición por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.5.12.5. Vegetación: el proyecto de urbanización habrá de definir todas las clases de vegetación proyectada, características, porte y justificación de la elección.

4.5.12.6 Área ajardinada: estará dotada de los puntos de riego pertinentes, de fuentes de agua potable y del mobiliario ajustado a su uso.

4.5.13. Zona D-RV: red viaria.

4.5.13.1. Definición: son los espacios que permiten sobre ellos la permanencia de peatones y vehículos de transporte rodado, así como los que desarrollan sus movimientos. Se identifican en el Plano de Zonificación con el código D-RV.

4.5.13.2. Tipos:

- A) Red viaria de tráfico: comprende calzada, bandas de aparcamiento, medianas y aceras peatonales.
- B) Red viaria de calles peatonales: queda restringido el tráfico rodado a los accesos a garajes de parcelas privadas y servicios de emergencia

4.5.13.3. Condiciones: habrán de ser definidas por el Proyecto de Urbanización, cumpliendo en cualquier caso las dimensiones y estándares de aparcamiento recogidas en el PGOUM.

Las dimensiones indicadas en los planos de ordenación son vinculantes en lo que afecta al ancho total de cada zona e indicativos en cuanto a la distribución de sus elementos diferenciados.

Lo que se publica para general conocimiento, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan Especial en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Se significa que este 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 la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime pertinente.

Madrid, a 4 de julio de 2018.—El director general de Planeamiento y Gestión Urbánística (PDA de 26 de junio de 2018), la directora general de Planificación Estratégica, Silvia Villacañas Beades.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/23.689/18)

