

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**64****MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2021-03028.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Mejora de Redes Públicas con mejora de la ordenación pormenorizada del suelo dotacional en la avenida de Niceto Alcalá Zamora, número 37, con vuelta a la calle de Julio Casares con vuelta a la calle de Isabel Clara Eugenia, número 26, Distrito de Hortaleza, 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.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

#### 4. Normas urbanísticas

##### 4.1. Disposiciones generales.

El Plan Especial prevé cambiar la regulación urbanística actual del suelo (aumenta la ocupación sobre rasante del 50 % al 75 % y establece tratamiento para la cubierta y los espacios libres de parcela), mantiene la calificación del Uso Dotacional de Servicios Colectivos y cambia la clase de Equipamiento por la de Servicios Públicos.

No altera la ordenación y básicamente mantiene la regulación edificatoria actual contenida en la Norma Zonal 5.3 y las modificaciones que en el futuro se aprueben. El Plan Especial modifica la ocupación máxima sobre rasante que actualmente es como máximo del 50 % de la superficie del solar y que este plan especial aumenta hasta el 75 %, con el objetivo doble de incrementar la superficie de la cubierta en la que sea posible instalar captadores solares y otras instalaciones de climatización eficientes energéticamente, destinando el resto de la cubierta del edificio a cubierta ajardinada, para reducir las necesidades energéticas del edificio y mejorar la calidad del aire del entorno, y por otro lado permitir agotar la edificabilidad en dos plantas, lo que dará lugar a una planta baja mayor que mejora la funcionalidad de los servicios municipales a implantar.

Por otra parte se determina la obligatoriedad de ajardinar y arbolar el 75 % del espacio libre de la parcela.

##### 4.2. Desarrollo y ejecución del PE.

Como se ha explicado, el Plan Especial no requiere actuaciones para su ejecución. El desarrollo consistirá en la edificación de la parcela.

##### 4.3. Régimen urbanístico del suelo.

La parcela es suelo urbano consolidado, regulado por las condiciones particulares de la edificación que este Plan Especial establece en el epígrafe 4.6.

##### 4.4. Normas de protección del medio ambiente.

El Plan Especial al actuar sobre un solar urbano resultante del desarrollo de un Plan Parcial y plenamente integrado en la ciudad no altera las condiciones ambientales precedentes y solo modula su incidencia en función del uso específico a implantar.

Su análisis y las recomendaciones subsiguientes se recogen en el DAE adjunto.

#### 4.5. Parámetros y condiciones de la edificación.

Para la parcela objeto de este Plan Especial los parámetros y condiciones de la edificación están determinados por la ordenanza específica de este Plan Especial recogida en el epígrafe siguiente.

Básicamente es la regulación de la norma zonal 5.3 con el incremento de la ocupación sobre rasante, y la modificación de las condiciones estéticas eliminando la longitud máxima de las fachadas y de las restricciones a la forma del edificio (no obstante, se deberán evitar fachadas excesivamente largas que produzcan efecto de pantalla visual) y nuevas determinaciones para el tratamiento de la cubierta y del espacio libre y sobre las Condiciones Energéticas de los Proyectos de edificación.

#### 4.6. Ordenanzas específicas.

El Plan Especial establece una ordenanza específica para su ámbito sobre la base de la Norma zonal 5.3 con la modificación de los artículos 8.5.7 y 8.5.14, por los artículos 6 y 12 respectivamente de las condiciones particulares de la edificación.

Además se regulan nuevas disposiciones sobre el tratamiento de la cubierta y del espacio libre en el artículo 13, sobre las Condiciones Energéticas de los Proyectos de edificación en los artículos 15 a 18 y sobre Condiciones de Urbanización y Edificación derivadas del Informe Ambiental Estratégico artículos 19 a 28.

##### 4.6.1. Condiciones particulares de la edificación.

Artículo 1. *Características*.—1. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es Dotacional de Servicios Colectivos de Servicios Públicos.

### SECCIÓN PRIMERA

#### Obras

Art. 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 del PGOUM 1997 (NN UU PGOUM 1997).

### SECCIÓN SEGUNDA

#### Condiciones de la nueva edificación

Art. 3. *Parcela mínima*.—No se establece superficie mínima, pudiendo construirse la parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Art. 4. *Condiciones de la parcela*.—A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados. La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de quince (15) metros con frente mínimo de diez (10) metros.

Art. 5. *Posición de la edificación*.—1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

En los espacios libres, además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:
  - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a  $H/2$  de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
  - b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13.
5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ( $H:3$ ) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
    - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
    - ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ( $H:3$ ) con un mínimo de cuatro (4) metros.
  - d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ( $3H:4$ ), con un mínimo de cuatro (4) metros.
  - e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo. Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Art. 6. *Ocupación.*—La superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: El setenta y cinco por ciento (75 %) de la superficie de la parcela edificable.
- b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Art. 7. *Coefficiente de edificabilidad.*—El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Art. 8. *Altura de la edificación.*—1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja de cuatro (4) plantas y quince (15) metros.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

Art. 9. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las NN UU del PGOUM 1997.

Art. 10. *Altura de pisos.*—La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Art. 11. *Salientes y vuelos.*—1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación.

Art. 12. *Condiciones de estética.*—1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos.

2. La rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres.

Art. 13. *Tratamiento de la cubierta del edificio y del espacio libre de la parcela.*—

1. En la cubierta podrán instalarse los elementos de captación solar y/o de instalaciones de climatización del edificio que reduzcan el consumo de energías no renovables.

En el caso de cubiertas planas, las instalaciones podrán situarse sobre la misma sin sobrepasar la altura de los petos, o superándose los mismos, pero siempre se inscribirán dentro de recintos cerrados parcialmente con estructuras ligeras que, si bien cumplirán con las condiciones técnicas de ventilación que sean necesarias, permitirán su aislamiento visual y acústico integrándose adecuadamente con la composición del inmueble. (Podrá disponer de una cubierta de celosía o cerrajería para el control de vistas desde arriba). Este recinto se diseñará de modo que su forma y dimensiones sean las mínimas para albergar las instalaciones, y a ser posible, dentro del espacio formado por el plano trazado a 45° desde los bordes del último forjado, y sin que puedan estos espacios destinarse a ningún otro uso. Tampoco podrán posicionarse en zonas de la cubierta donde se empeoren las condiciones de altura de patios cerrados o abiertos en relación con la iluminación y ventilación necesaria. El espacio de la cubierta no ocupado por instalaciones será una cubierta ajardinada.

2. El espacio libre de la parcela debe ajardinarse y arbolarse en el menos el 50 % de su superficie.

### SECCIÓN TERCERA

#### Régimen de los usos

Art. 14. *Compatibilidad de usos no cualificados.*—1. Usos compatibles:

- a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el capítulo 7.2 de las NN UU del PGOUM 1997.
- b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

4.6.2. Condiciones Energéticas de los Proyectos de edificación.

Art. 15. *Objeto.*—El objetivo de estas condiciones es garantizar la implementación de las estrategias de diseño pasivo claves para la reducción de la demanda como fundamento de la estrategia energética que permita el cumplimiento del nuevo CTE y la alineación con los criterios en materia de cambio climático indicados en la Taxonomía para nuevas edificaciones.

Art. 16. *Diseño pasivo y reducción de la demanda.*—La forma y orientación del edificio se determinarán con el objetivo de potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego. En ese sentido se primarán las estructuras compactas en los edificios.

Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de la radiación y luz natural en los meses de invierno y protección solar en verano.

La distribución de espacios interiores tendrá en cuenta cada una de las orientaciones y asignará los usos de cada espacio en función del soleamiento esperado.

Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas.

Se considerará el color de la fachada y cubiertas de los edificios como un factor del confort térmico, en relación a su influencia sobre la absorción de la radiación solar incidente.

Se incluirán sistemas basados en la naturaleza como cubiertas y fachadas ajardinadas como elemento de mitigación de la isla de calor urbana y control térmico.

Se observarán los criterios técnicos que definen un edificio verde de acuerdo con la Taxonomía de la EU, que requieren reducciones en el consumo de energía por debajo de los requisitos del nuevo CTE para edificios de consumo casi nulo (nZEB), combinando una reducción de demanda con sistemas de producción y distribución eficientes.

Art. 17. *Reducción del consumo de combustibles fósiles y de la dependencia energética.*—El desarrollo que los sistemas de producción de calefacción, aire acondicionado y ACS se planteará como bombas de calor de alta eficiencia alimentadas por el suministro eléctrico.

Las edificaciones cumplirán los criterios de nZEB de acuerdo al CTE.

Se implantarán infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos.

Se incluirán espacios seguros dedicados al aparcamiento para bicicletas en los edificios.

Art. 18. *Generación de energía renovable.*—Se habilitará la generación de energía eléctrica renovable mediante la implantación a nivel local de instalaciones de energía solar fotovoltaica “in situ” en las cubiertas de los edificios o en marquesinas sobre los aparcamientos.

4.6.3. Condiciones de Urbanización y Edificación derivadas del Informe Ambiental Estratégico.

Art. 19. *Presencia de Técnico Ambiental.*—En la fase de obras, “en cada proyecto se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un Técnico Ambiental, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras”.

Art. 20. *Cumplimiento de la OPCAT.*—En la fase de funcionamiento, “se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 36 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), referente a la emisión de ruido de los vehículos de motor destinados a servicios de urgencias”.

Art. 21. *Actuaciones sobre arbola.*—Todas las actuaciones sobre los árboles presentes en la zona deberán garantizar el cumplimiento de la normativa vigente (Normas de Protección de Zonas Verdes).

Art. 22. *Drenajes y Recursos Hídricos.*—Respecto a las soluciones de drenaje, se tendrá en cuenta la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos que promueve los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

El proyecto de edificación deberá incorporar medidas de ahorro de recursos, instalándose los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua.

Art. 23. *Eficiencia energética y Energías renovables.*—En relación a las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables, los edificios de nueva construcción deberán ser de “consumo de energía casi nulo” conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética, justificándose una calificación energética A”. En lo que respecta a la generación distribuida y uso de energías renovables, es necesaria la reserva, como mínimo de una superficie equivalente al 50 % de la ocupación de la parcela (2.775 m<sup>2</sup>) para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, que se situarán preferiblemente en las cubiertas de los edificios. Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS. La generación de energía eléctrica renovable en los edificios dotacionales dará cumplimiento, con carácter de mínimo, a lo establecido en la exigencia básica CTE-HE5 y en el artículo 47 de la OCAS.

Art. 24. *Aparcamientos.*—En los aparcamientos de nueva construcción en edificios se instalarán las canalizaciones hasta las plazas de aparcamiento y los módulos de reserva en la centralización de contadores dando cobertura al 25 % de las plazas y una estación de recarga por cada 10 plazas con una cobertura del 10 % de las plazas, se recomienda planificar la instalación de cubiertas fotovoltaicas en los aparcamientos en superficie que tengan acceso al recurso solar.

Art. 24. *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.*—Según el estudio acústico presentado, la ordenación propuesta determina la delimitación de la parcela como área acústica del tipo “d” sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en “c”.

Durante el funcionamiento se han de cumplir las limitaciones establecidas en el artículo 36 de la Ordenanza municipal - Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica del Ayuntamiento de Madrid- (OPCAT).

Se han de considerar los usos existentes en las parcelas colindantes, por lo que, de acuerdo con el punto 2.d) del anexo V del RD 1367/2007, se debe estudiar la transición entre áreas acústicas colindantes cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.

Se deberá tener en cuenta que la futura actividad propuesta en la parcela podría causar emisiones de ruido por dispositivos acústicos de los vehículos de policía y SAMUR, que ocasionen, en las zonas residenciales colindantes. Por lo que se considera necesaria la realización de un estudio acústico previo a la aprobación del proyecto de urbanización en el que se analice el futuro cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica en las zonas residenciales colindantes y se establezcan las medidas preventivas y correctoras que fueran necesarias.

Se sugiere la determinación de una distancia mínima entre emisores y receptores para la puesta en funcionamiento de los dispositivos acústicos de los citados vehículos y una mayor limitación de su uso en los alrededores de la parcela.

Como medida correctora se sugiere también la situación de los puntos de entrada y salida de vehículos en la fachada orientada hacia la M-40 o alternativamente ubicar los accesos por la calle Julio Casares.

Art. 25. *Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.*—El futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Art. 26. *Condiciones para el arbolado urbano.*—Deberán cumplirse 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 tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y las condiciones para nuevas plantaciones.

Art. 27. *Medidas de protección ambiental.*—Se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 8 del Documento Ambiental Estratégico.

Art. 28. *Vigilancia ambiental.*—Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Madrid, a 29 de noviembre de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/23.583/22)

