

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial de Redes Públicas para la mejora de la ordenación pormenorizada del suelo dotacional en la parcela número 11.288 del Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, situada en la calle de Valle de Tobalina y avenida Real de Pinto, en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 17.07 “Camino de Getafe”, distrito de Villaverde. Expediente 135-2021-03041.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 8 de noviembre de 2022. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Redes Públicas para la mejora de la ordenación pormenorizada del suelo dotacional en la parcela número 11.288 del Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, situada en la calle de Valle de Tobalina y avenida Real de Pinto, en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 17.07 “Camino de Getafe”, distrito de Villaverde, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de 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 por 100 al 75 por 100, establece tratamiento para la cubierta y los espacios libres de parcela, y establece condiciones al edificio), mantiene la calificación del Uso Dotacional de Servicios Colectivos y cambia la clase de Equipamiento por la de Servicios Públicos.

El Plan Especial no altera la ordenación.

Puesto que la regulación de la norma zonal 5.2 del PG85 es idéntica a la norma zonal 5.3 vigente, el Plan Especial determina de aplicación está última Norma Zonal 5.3 y las modificaciones que en el futuro se aprueben, con las determinaciones establecidas en las “Condiciones particulares de la Edificación”.

El Plan aumenta la ocupación máxima sobre rasante que actualmente es del 50 por 100 de la superficie del solar, hasta el 75 por 100, con el doble objetivo de incrementar la superficie de la cubierta para conseguir mayor superficie de captadores solares y otras instalaciones de climatización eficientes energéticamente, destinando el resto 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 por 100 del espacio libre de la parcela y se establecen condiciones de eficiencia energética al futuro edificio.

4.2. Desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Como se ha descrito 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 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 del 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 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 del artículo 8.5.7 por el artículo 6 de las condiciones particulares de la edificación.

Además, regula nuevas disposiciones sobre el tratamiento de la cubierta y del espacio libre en el artículo 13 y sobre las Condiciones Energéticas de los Proyectos de edificación en los artículos 14 a 17, y sobre Condiciones de Urbanización y Edificación derivadas del Informe Ambiental Estratégico artículos 19 a 31.

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 Plan General.

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 norma zonal 5.3.º.

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 por 100) 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 NNUU del PG97.

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 oficial en más de ochenta (80) centímetros.

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. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.
3. 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.
4. 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.

2. El espacio de la cubierta no ocupado por instalaciones será una cubierta ajardinada.
3. El espacio libre de la parcela debe ajardinarse y arbolarse en el menos el 50 por 100 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 NNUU del PG97.
- b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

SECCIÓN CUARTA

Condiciones de eficiencia energética 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.

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 verdes como elemento de mitigación del efecto de isla de calor urbana y de control térmico, para alcanzar un Factor verde mayor del objetivo establecido en las NNUU.

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 en las cubiertas de los edificios, en fachadas o en marquesinas sobre los aparcamientos.

SECCIÓN QUINTA

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. *Condiciones para zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano.*—Todas las actuaciones sobre los árboles presentes en la zona deberán garantizar el cumplimiento de la normativa vigente (Normas de Protección de Zonas Verdes). Respecto al arbolado inventariado en la parcela, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que la presencia de pies arbóreos, de más de diez años o veinte centímetros de tronco a nivel del suelo, incompatible con los proyectos que se desarrollen en la parcela, deberá procederse al trasplante de los mismos o a la justificación de la imposibilidad de efectuar este.

En el caso de que en el proyecto constructivo se proceda a la plantación de vegetación, para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

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 por 100 de la ocupación de la parcela (2.775 m²) 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.*—Se realizará un estudio específico del aparcamiento interno. 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 por 100 de las plazas y una estación de recarga por cada 10 plazas

con una cobertura del 10 por 100 de las plazas, se recomienda planificar la instalación de cubiertas fotovoltaicas en los aparcamientos en superficie que tengan acceso al recurso solar.

Art. 25. *Gestión de residuos.*—Si durante los trabajos de ejecución de obras se detectara la presencia histórica de residuos, con el fin de asegurar su carácter y tipología, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y, en el supuesto de detectarse indicios de contaminación o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación.

La gestión de los residuos, esta se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Art. 26. *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan.*—De acuerdo con el estudio acústico presentado se entiende que la propuesta determina la delimitación de la parcela como área acústica del tipo “b” sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

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). Las cuales ya se han incluido como medidas protectoras y correctoras en el estudio aportado.

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.

Art. 27. *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. 28. *Afecciones y protección de la calidad de los suelos.*—Si durante los trabajos de ejecución de obras se detectara la presencia de residuos, históricos o actuales, se garantizará una gestión adecuada de los mismos bajo los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Art. 29. *Contaminación lumínica.*—De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Art. 30. *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. 31. *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 26 de enero de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/1.516/23)

