

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

59**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de Redes Públicas en las parcelas números 28.648 y 28.660 del Patrimonio Municipal del Suelo, situadas en la calle de El Real de San Vicente, número 61, ámbito del Suelo Urbanizable Programado 1.04 “Vallecas-La Atalayuela”, distrito de Villa de Vallecas.—Expediente 135-2021-03040.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente la alegación presentada durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de la Dirección General de Planeamiento de 9 de febrero de 2023. Dicho informe estará a disposición del alegante 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 Mejora de Redes Públicas en las parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo número 28.648, con calificación industrial, y número 28.660, anexa de red viaria, en fondo de saco de la calle de El Real de San Vicente, número 61, en el ámbito del Suelo Urbanizable Programado 1.04 “Vallecas-La Atalayuela”, distrito de Villa de Vallecas, 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 publican los documentos con contenido normativo:

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1. Disposiciones generales.

El PE prevé cambiar la calificación urbanística pormenorizada actual de la parcela viario en fondo de saco y de la parcela número 28.648 (industrial) del PMS. Mantiene la superficie con calificación de Uso Dotacional (cambia la clase de vía pública por la de zona verde) y la superficie con calificación industrial “Parque Industrial I-1”.

El PE no altera significativamente la ordenación de ámbito y permite la integración funcional de un viario en fondo de saco a la parcela utilizada para la construcción de un almacén de bomberos.

Establece una ordenanza específica con las determinaciones establecidas en las “Condiciones particulares de la Edificación”, aplicable a uso alternativos.

4.2. Desarrollo y ejecución del PE.

Como se ha explicado el PE requiere la ejecución de la urbanización y ajardinamiento de la zona verde y la reconfiguración de las parcelas afectadas mediante su parcelación.

4.3. Régimen urbanístico del suelo.

El actual régimen urbanístico está definido en el Plan Parcial 18.202 “La Atalayuela”, aprobado definitivamente por el Pleno de Ayuntamiento de Madrid el 20/02/2002, afectado por la sentencia STSJ de 27/02/2003 casada parcialmente por la STS de 3/7/2007 Madrid y que dio lugar al APE.18.06-Vallecas-La Atalayuela, con ordenación específica.

La parte A) del suelo objeto del PE está calificado como uso dotacional para la vía pública, en la clase de Vía pública secundaria, categoría de Red Viaria y nivel de red viaria local.

La parte B) del suelo objeto del PE está calificado como uso Industrial “I-1 Parque Industrial”.

4.4. Normas de protección del medio ambiente.

El PE al actuar sobre un suelo urbano plenamente urbanizado, 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 PE los parámetros y condiciones de la edificación están contenidas en el epígrafe “4.6. Ordenanzas específicas”.

4.6. Ordenanzas específicas.

El PE no establece condiciones específicas, siendo de aplicación las Normas urbanísticas de la Revisión Parcial del PG85 y de la Modificación del PG97 en los ámbitos afectados por la STSJ de 27/02/03, casada parcialmente por la STS de 3/07/07: “Título III Condiciones generales comunes a todas las áreas” y “Título IV. Condiciones particulares de las áreas de uso industrial (I)”.

Sobre la base de estas normas se establecen las siguientes “Condiciones particulares de la edificación” además se establecen nuevas disposiciones sobre las “Condiciones Energéticas de los Proyectos de edificación implantados como uso alternativo”.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL (I)

Artículo 1. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas grafia-
das en el plano de ordenación como I, siendo su uso cualificado el industrial en los grados siguientes:

Grado 1.º:

— Edificación de uso industrial en coexistencia con terciario de oficinas entendi-
endo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno y otro de los usos, o de
ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

2. Se autoriza dentro del uso característico industrial la exposición de productos
vinculados a la actividad de la empresa en las condiciones establecidas en el artículo 4.10 de
esta normativa particular.

3. Los edificios responderán a la tipología aislada o pareada en el grado 1.º.

Art. 2. *Obras admisibles.*—Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en
los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PG97.

Art. 3. *Condiciones de parcelación.*—1. A efectos de parcelación, reparcelación o
segregación se establecen las siguientes condiciones según los grados:

Grado 1.º: La parcela mínima resultante cumplirá:

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil quinientos (1.500) me-
tros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte
(20) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a
veinte (20) metros.

Art. 4. *Posición del edificio respecto a la alineación oficial.*—1. En el grado 1.º la
edificación se situará retranqueada respecto a la alineación oficial:

- a) Como condición general la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) me-
tros de la alineación oficial.
- b) En las parcelas en esquina en el caso de que por el resultado de la aplicación de las
condiciones descritas en el punto anterior quedarán edificaciones de fondo de parce-
la edificable menor de diez (10) metros, se permitirá rebasar este retranqueo con cuer-
pos de edificación cerrados y volados con un saliente máximo de dos (2) metros, en
todas las plantas superiores a la baja, en las condiciones del artículo 6.6.19 de las Nor-
mas Urbanísticas del PG97.

Art. 5. *Separación a los linderos.*—En el grado 1.º la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura total (H/3) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo con un mínimo de tres (3) metros, la cota de origen y referencia para la medición de la altura total a efectos de separación se tomará desde la cota de planta baja.

Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad frente a incendios y de la relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los retranqueos resultantes.

Si la edificación se adosa al lindero medianero para dar como solución edificaciones pareadas, se deberá cumplir condiciones de adosamiento del artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PG97.

Art. 6. *Separación entre edificios.*—Cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, dispondrán de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PG97.

Art. 7. *Edificabilidad.*—La edificabilidad total de la parcela resultante es de 38.322 metros cuadrados construidos.

Art. 8. *Altura de la edificación y altura de piso.*—1. La altura máxima para las edificaciones en el grado 1.º será de siete (7) plantas, y veintiséis (26) metros de altura de cornisa.

2. La medición de la altura en ambos grados se hará conforme a lo dispuesto en los artículos 6.6.8 apartado 6 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PG97 para edificios posicionados sobre la alineación oficial, y para edificación aislada o retranqueada desde la cota de planta baja fijada según el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PG97.

3. En el grado 1.º la altura mínima de piso en planta baja será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros para el resto de las plantas sobre rasante; en el grado 2.º la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

Art. 9. *Condiciones estéticas.*—1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2. Se admiten los vuelos de balcones, terrazas y miradores con los salientes regulados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PG97 sobre la alineación oficial o sobre los espacios libres de parcela; los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirá a la cara exterior del cuerpo volado.

3. En el grado 1.º los espacios libres de parcela se ajardinarán y arbolarán, al menos, en el 50 por 100 del espacio no ocupado por edificación, destinándose a accesos a la edificación, aparcamiento en superficie, o muelles de carga y descarga el resto de dichos espacios libres.

4. La altura mínima libre de los salientes sobre la alineación oficial será de 340 centímetros respecto de la rasante de la acera.

Art. 10. *Régimen de usos.*—1. Uso asociado:

Grado 1.º:

- Terciario comercial en su categoría de pequeño comercio vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie menor o igual al quince por ciento (≤ 15 por 100) de la superficie máxima edificada, en cualquier situación dentro del total de las plantas sobre rasante.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10 por 100) de la edificabilidad total de la parcela.
- Otros servicios terciarios hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento (≤ 10 por 100) de la superficie edificada, en situación de planta baja.
- Dotacional en situación de planta baja y primera.

2. Uso complementario:

Grado 1.º:

- Terciario comercial, hasta una superficie construida menor o igual al diez por ciento (≤ 10 por 100) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie construida máxima de un cinco por ciento (5 por 100) de la edificabilidad total de la parcela.
- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie construida máxima de un cinco por ciento (5 por 100) de la edificabilidad total de la parcela.
- Dotacional, en cualquier situación.

3. Uso alternativo:

Grado 1.º:

- Dotacional, se admiten en edificio exclusivo.
- Terciario hospedaje u otros servicios terciarios en edificio exclusivo.

CONDICIONES ENERGÉTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN IMPLANTADOS COMO USO ALTERNATIVO

Art. 11. *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 para nuevas edificaciones.

Art. 12. *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. 13. *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. 14. *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.

Madrid, a 8 de mayo de 2023.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/8.244/23)

