

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

57

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Aprobación definitiva del Plan Especial de mejora de Redes Públicas en el entorno de la estación de cercanías de Cuatro Vientos, en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, distrito de Latina.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2024, expediente 135-2022-02501, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la mejora de las Redes Públicas en el entorno de la estación de Cuatro Vientos en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, distrito de Latina, promovido por particular, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 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 Bases de Régimen Local, a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

VOLUMEN 2 NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1.1. *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Alcance*.—El objeto de la presente Normativa Urbanística es la regulación de los suelos incluidos en el ámbito delimitado por el presente Plan Especial de Redes Públicas en el entorno de la estación de “Cuatro Vientos” en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina” y tiene un carácter supletorio respecto al contenido de normativa urbanística del documento de Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina” y del PGOU de Madrid.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas*.—Este documento de planeamiento urbanístico se encuadra dentro de las previsiones legales establecidas en los artículos 50 a 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para las determinaciones no reguladas por estas Normas Urbanísticas, serán de aplicación:

- Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- El Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, en particular, su documento de “Ordenanzas”.

Ambos documentos suplirán a estas Normas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso, la edificación y la urbanización no esté expresamente contemplado en las mismas.

Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones de este Plan Especial y con los extremos regulados por estas Normas.

Art. 3. *Vigencia*.—El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BO-

LETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo:

- Publicidad: cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.
- Obligatoriedad: el Plan Especial obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- Ejecutividad: la ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Especial.*—Se entiende por modificación de este Plan Especial toda alteración de sus documentos o determinaciones por él establecidas que afecte a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LSCM. Dichas modificaciones se ajustarán a los términos contenidos en los artículos 67 y 69 de dicho texto legal.

No se considerarán modificaciones del Plan Especial los reajustes puntuales y de escasa entidad que el Proyecto de Reparcelación o el Proyecto de Urbanización puedan introducir en la configuración de parcelas e infraestructuras del ámbito.

Art. 6. *Normas de interpretación.*—La interpretación del Plan Especial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que estas Normas Urbanísticas.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística, y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquellos sobre estos.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

Art. 7. *Normas generales para la protección del medio ambiente urbano.*—En coordinación con lo establecido en el PGOU de Madrid, se adoptan como propias para el presente Plan Especial las Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano de dicho Plan General, establecidas en el Título 5 “Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano” de sus Normas Urbanísticas.

Art. 8. *Normas generales de uso.*—En coordinación con lo establecido en el PGOU de Madrid, se adopta como propio para el presente Plan Especial el Régimen de los Usos de dicho Plan General, establecido en el Título 7 “Régimen de los usos” de sus Normas Urbanísticas.

1.2. Régimen urbanístico del suelo

Art. 9. *Calificación y regulación del suelo.*—El plano Ord.02 Calificación pormenorizada del Volumen 3. Planos de Ordenación, de la presente Documentación Normativa, establece gráficamente la calificación del suelo y asigna la zona de ordenanza que regula sus condiciones normativas.

Art. 10. *Ordenanzas del Plan Especial.*—El Plan Especial establece dos zonas de ordenanza y sus correspondientes parámetros y condiciones particulares.

Zona VB-Verde básico (VB).

Se regulará por el Capítulo 7.8 “Condiciones particulares del uso dotacional zona verde” del Título 7 “Régimen de los usos” de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid.

Uso Dotacional para el Transporte Ferroviario (TF).

Se regulará por el Capítulo 7.15 “Condiciones particulares del uso dotacional para el transporte” del Título 7 “Régimen de los usos” de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid, en su Sección Segunda “Transporte ferroviario”.

1.3. Disposiciones derivadas de los informes sectoriales

Art. 11. *Determinaciones derivadas del informe de ADIF.*—En las parcelas no calificadas como TF de este Plan Especial y colindantes con la estación, podrán ubicarse accesos peatonales destinados al mejor funcionamiento, accesibilidad y evacuación de la estación, sin perjuicio de las condiciones que puedan determinar los servicios municipales competentes en materia de Medio Ambiente.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Art. 12. *Determinaciones derivadas del informe de Canal de Isabel II.*—El presente Plan Especial produce una afección sobre la Arteria Elevadora de Retamares-Av. de la Aviación de Ø800 mm de diámetro, infraestructura adscrita a favor de la sociedad pública Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras que gestiona Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona.

Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovidas por terceros que se autorice por Canal de Isabel II serán de cuanta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esa Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

En este sentido, las intervenciones y retranqueos sobre las infraestructuras indicadas con anterioridad, así como respecto de otras que pudieran ser finalmente afectadas, deben ser proyectadas, ejecutadas y costeadas por el promotor de la obra, con la conformidad técnica de Canal de Isabel II.

Asimismo, en caso de que se retranquearan las infraestructuras de Canal de Isabel II los suelos que ocupen las nuevas infraestructuras que vayan a ser gestionadas por esa Empresa Pública deberán ser obtenidos en pleno dominio y puestos a disposición de Canal de Isabel II. En el caso de que estas ocupen suelos públicos, la implantación de estas infraestructuras deberá contar con la correspondiente autorización, que no se podrá otorgar en precario.

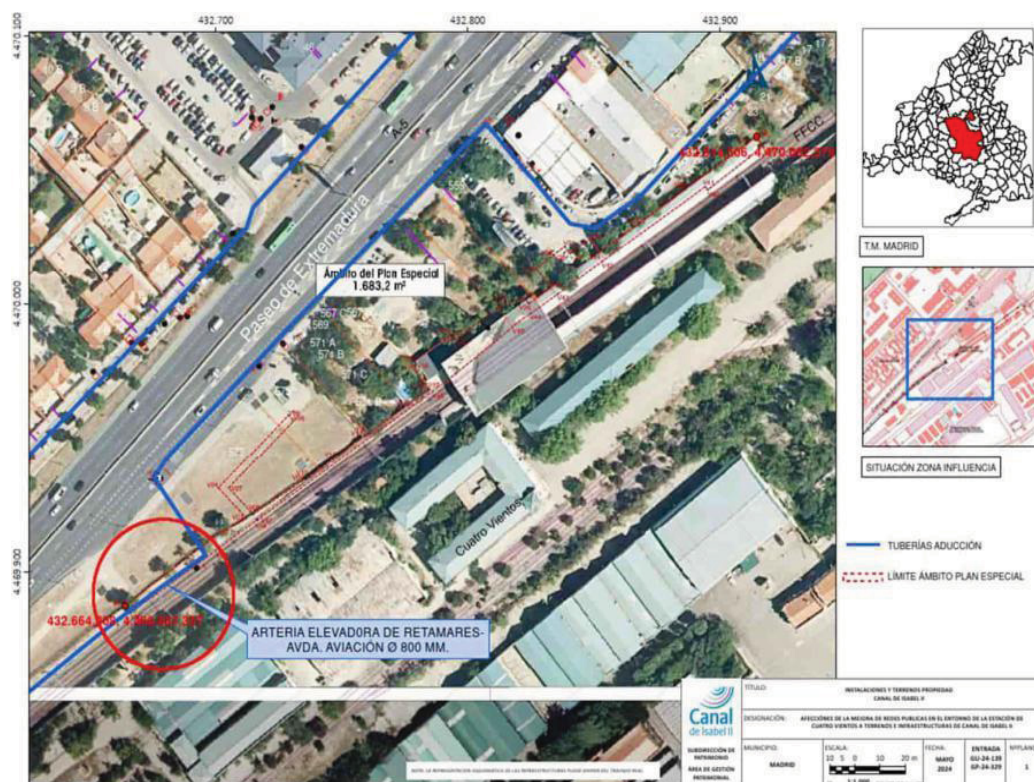


Figura. Documentación gráfica esquemática de las infraestructuras de Canal de Isabel II afectadas por el presente Plan Especial. (Fuente: Informe de Canal de Isabel II al Plan Especial)

A continuación, se recoge el obligado cumplimiento del régimen relativo a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogido en el punto 8 del apartado V de las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA).

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP).

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

Art. 13. *Determinaciones derivadas del informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*—La totalidad del ámbito del presente Plan Especial se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. En el plano que se adjunta en el Volumen 3. Planos de Ordenación, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos que afectan a este ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Asimismo, el ámbito del presente Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. Dichas servidumbres únicamente son de aplicación a aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que del presente Plan Especial no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 700 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran a partir de 737 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones, instalaciones o plantaciones indicadas en la documentación recibida, que es de 10 metros (cubierta estación RENFE altura aproximada 10 metros), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, instalaciones o plantaciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Por último, indicar que al encontrarse la totalidad del presente Plan Especial incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Capítulo 2

Ejecución del Plan Especial

2.1. *Definición de la modalidad de gestión urbanística*

El ámbito del presente Plan Especial se corresponde con una superficie de Suelo Urbano en proceso de urbanización, por lo que no se define una específica modalidad de gestión urbanística.

2.2. *Ejecución del Plan Especial*

Las actuaciones previstas en el Plan Especial serán desarrolladas a instancias de la entidad urbanística que lo formula, es decir, la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, del PGOU’97 de Madrid.

A efecto de ejecutar las determinaciones de ordenación que resultan de este Plan Especial, proceder acometer las operaciones reparcelatorias que resulten necesarias a efectos de adaptar las fincas que resultan del Proyecto de Reparcelación, aprobado para el Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, que a continuación se relacionan, a la nueva configuración de parcelas que resulta de los cambios introducidos en virtud de este Plan Especial:

- Finca de resultado correspondiente a las parcelas TF-1 y TF-2 calificadas como “TF: Transporte Ferroviario”.
- Finca de resultado correspondiente a la parcela VB-1 calificada como “VB: Dotacional. Zona Verde Básico”.
- Finca de resultado correspondiente a la parcela RVL-1.1 calificada como “Vía Pública Secundaria”.
- Finca de resultado correspondiente a la parcela TI-1 calificada como “TI: Intercambiador”.

Para el desarrollo de las actuaciones previstas no se requiere la obtención de suelos, todos ellos de carácter demanial, siendo que los costes de ejecución previstos por el Plan Especial se integran en las obras de urbanización del propio ámbito del Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina” que serán ejecutadas a través de su Junta de Compensación.

Por tanto, las actuaciones propuestas en este Plan Especial de Redes Públicas no prevén la asignación de obras de urbanización a cargo del Ayuntamiento de Madrid y tampoco se plantean variaciones de la superficie de la red general viaria. En consecuencia, las propuestas del presente Plan Especial no suponen ninguna modificación de los gastos de mantenimiento y conservación previstos en el ámbito.

Capítulo 3

Sostenibilidad de la actuación propuesta

3.1. Memoria de sostenibilidad económica

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal, dispone que:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Por tanto, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto legal son las siguientes:

“Art. 7. *Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*—1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este”.

Así pues, conforme a la legislación vigente, el presente Plan Especial, por su objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia, toda vez que no estamos ante una actuación de transformación urbanística.

No obstante, cabe reseñar que la actuación planteada en este Plan Especial de Redes Públicas no prevé la asignación de ninguna obra de urbanización a cargo de las arcas municipales, ni plantea la variación de la superficie de Redes Públicas, por lo que no se verán modificados los gastos de mantenimiento y conservación previstos en el ámbito.

3.2. *Viabilidad económico-financiera*

En el ámbito del Plan Especial todos los suelos se encuentran ya obtenidos siendo de titularidad pública, bien municipal, bien del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, como consecuencia de la finalización de la gestión por el Sistema de Compensación del ámbito Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, por lo que no se precisa de ninguna aportación pública en concepto de obtención.

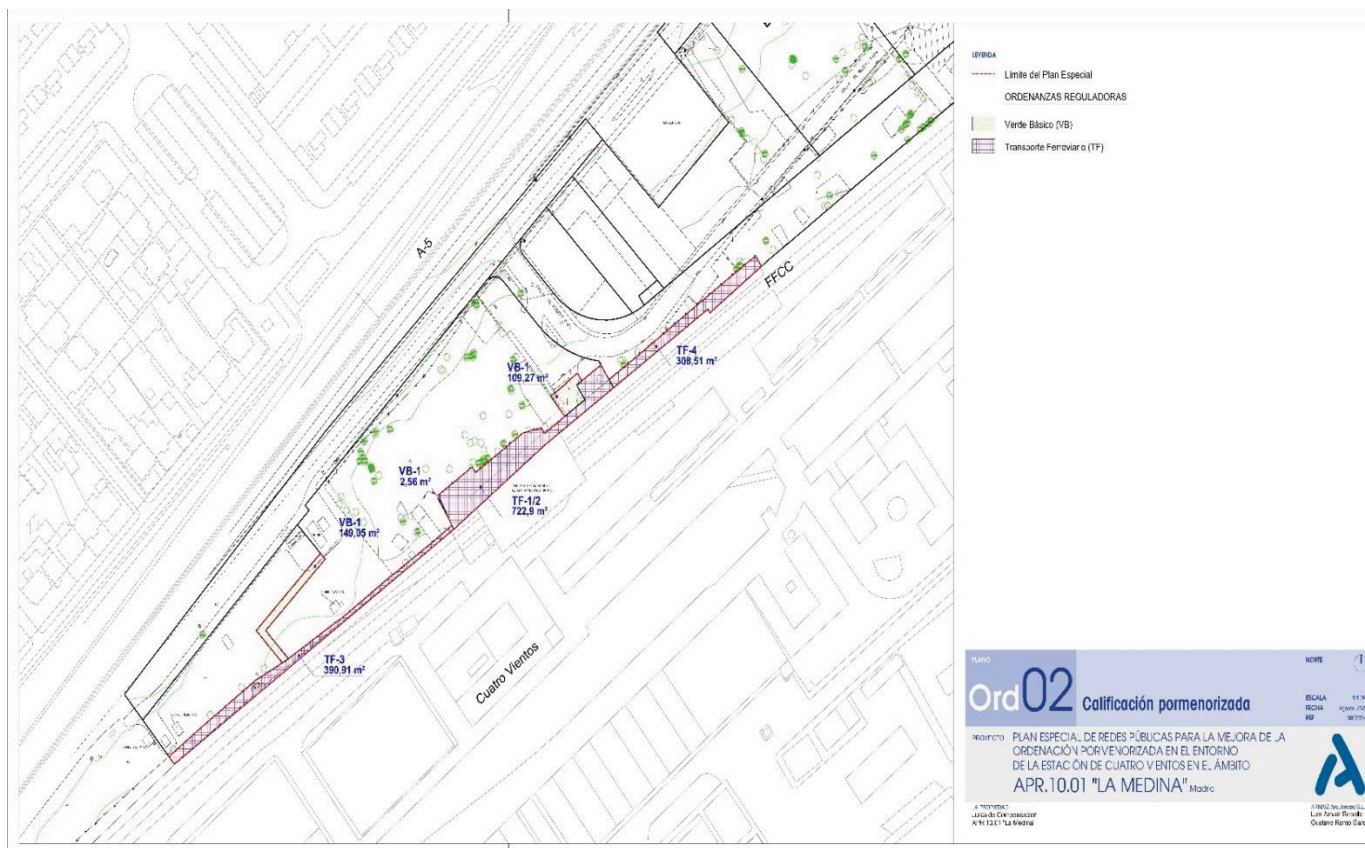
Por otro lado, la urbanización del ámbito del presente Plan Especial se encuentra englobada en la urbanización del ámbito Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”, por lo que los costes de desarrollo de los suelos del presente Plan Especial se engloban en los del propio desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 10.01.

3.3. *Plan de etapas*

Habida cuenta de que la urbanización se encuentra en ejecución actualmente y que se trata de suelos de Redes Públicas, no se considera necesario el establecimiento de un Plan de Etapas.

No obstante, como ya se ha indicado, con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial se deberán acometer las operaciones reparcelatorias que resulten necesarias en atención a la regularización parcelaria resultante de los cambios introducidos en virtud de este Plan Especial.

Las obras de urbanización de las Redes Públicas del presente Plan Especial se encuentran englobadas en la urbanización del propio ámbito Área de Planeamiento Remitido 10.01 “La Medina”.



Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito 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 Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 4 de octubre de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/16.278/24)

