

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

28

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible  
Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico**

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por la Asociación de Vecinos del Barrio del Aeropuerto y por don Jesús Miguel González Santamaría y desestimar la alegación formulada por don Roberto Romero Martínez, todas ellas presentadas durante el período de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de la Dirección General de Estrategia de Rehabilitación Urbana fechado el 31 de marzo de 2017, obrante en el expediente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 21.02 “Barrio del Aeropuerto”, distrito de Barajas, de conformidad con lo establecido en el artículo 62.2.a) en relación con el artículo 57 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento del artículo 66 del mismo texto legal, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

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, a continuación se publica el texto de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Reforma Interior de referencia

#### TÍTULO 1

##### Disposiciones de carácter general

##### Capítulo 1

##### *Determinaciones generales*

Artículo. 1. *Naturaleza y ámbito territorial.*—El Plan Parcial de Reforma Interior, como instrumento de planeamiento de desarrollo, establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que serán de aplicación a las edificaciones y usos del suelo incluidos en el ámbito.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas.*—1. Las Normas Urbanísticas del Plan General y en particular las condiciones establecidas en sus títulos 6, 7 y 8 suplirán a las presentes Normas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas.

2. Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan Parcial y con los extremos regulados por las presentes Ordenanzas.

Art. 3. *Documentos del Plan Parcial.*—El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria de Ordenación.
- Memoria de Gestión.
- Memoria Económica.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información (serie I).

- Planos de Ordenación (serie O).
- Documento Ambiental Estratégico.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas. La significación exacta de los grafismos utilizados en el Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

Conforme a la legislación ambiental de aplicación, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se incorpora a la documentación del Plan Parcial el Documento Ambiental Estratégico con los correspondientes estudios sectoriales:

- Estudio Hidrológico.
- Estudio Acústico.

Art. 4. *Vigencia.*—El Plan Parcial entrará en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Art. 5. *Revisión del Plan Parcial.*—Será necesario proceder a la revisión del presente Plan Parcial, cuando el desarrollo de la promoción y gestión de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad y régimen urbanístico del suelo.

Por medio del instrumento de revisión del plan parcial se podrá incrementar la edificabilidad, siempre que no supere la establecida en la ficha de condiciones del APR (70.400 m<sup>2</sup>).

Art. 6. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Se entiende por modificación de este plan parcial toda alteración de sus documentos o determinaciones que afecte a determinaciones pormenorizadas de la ordenación de acuerdo con los contenidos del artículo 35 de la LS de la CM.

No se considerarán modificaciones del plan parcial los reajustes puntuales y de escasa entidad que los Proyectos de Urbanización puedan introducir en la definición de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Art. 7. *Efectos.*—El Plan Parcial, una vez publicado el Acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

Art. 8. *Interpretación del Plan.*—La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

1. Las Normas del Plan Parcial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

5. En la interpretación del Plan Parcial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

## Capítulo 2

### *Régimen Urbanístico del Suelo*

Art. 9. *Clasificación del suelo.*—El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbano. Las parcelas reguladas por la Norma Zonal 3.1-C pertenecen a la categoría de suelo urbano consolidado. Las parcela delimitadas en la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) se incluyen en la categoría de suelo urbano

no consolidado por tratarse de una actuación de transformación urbanística, considerada una actuación de urbanización según el RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al tener por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo 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.

Art. 10. *Asignación de edificabilidad.*—1. A efectos de regular la edificación de cada una de las Zonas, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en la Memoria de Ordenación y que igualmente se incluyen en las presentes Normas.

2. Parcelas reguladas Norma Zonal 3.1-C.

La edificabilidad asignada a las parcelas lucrativas reguladas por la Norma Zonal 3.1-C es el resultado del producto de la superficie construida que figura en las Bases de Datos de Catastro por un coeficiente de 0,95. El resultado para cada parcela lucrativa se muestra en el siguiente cuadro.

SUPERFICIE CONSTRUIDA Y EDIFICABILIDAD			
NORMA ZONAL 3.1-C			
Usos	Superficie construida según Catastro (m2 construidos)	Coeficiente de transformación	Estimación Superficie Edificable (m2 edificables)
Residencial	33.477	0,95	31.803
Oficinas	2.016	0,95	1.915
Comercial	1.358	0,95	1.290
Industria y Almacén	154	0,95	147
Equipamiento Privado	1.719	0,95	1.633
<b>TOTAL</b>	<b>38.724</b>	<b>0,95</b>	<b>36.788</b>

Los datos pormenorizados para cada parcela se encuentran en el Anexo Superficies Catastrales de la Memoria de Ordenación.

En todo caso, esta edificabilidad es estimada y se ha calculado a los efectos de mostrar en la misma unidad de medida, m<sup>2</sup> edificables, la edificabilidad existente y la edificabilidad propuesta. En el supuesto de obras de sustitución de los edificios existentes, la edificabilidad se calculará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6.5 Condiciones de Edificabilidad de las NNUU del vigente Plan General de Ordenación.

3. Parcelas R-1 y R-2.

EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
	Residencial (m2 edificables)	Comercial (m2 edificables)	Total (m2 edificables)
Parcela R1	2.413		2.413
Parcela R2	5.404	2.569	7.973
<b>TOTAL</b>	<b>7.817</b>	<b>2.569</b>	<b>10.386</b>

### Capítulo 3

#### *Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial*

Art. 11. *Unidad de Ejecución y Sistema de Ejecución.*—1. El Plan Parcial propone una única Unidad de Ejecución, UE-1, de ámbito discontinuo, que se ejecutará a través del Sistema de Expropiación.

2. La Administración Actante de la Expropiación será el Ayuntamiento de Madrid.

Art. 12. *Estudios de Detalle.*—El Plan Parcial se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y hayan alcanzado las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 13. *Proyectos de Urbanización.*—1. Las obras de urbanización relativas a elementos de los sistemas locales de la Actuación de Urbanización se efectuarán mediante un único Proyecto de Urbanización.

2. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en las normas particulares que figuran en el Título 3 de estas normas, en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la vigente legislación urbanística, así como en las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, en todo lo que no se opongan a las mencionadas normas particulares.

Art. 14. *Proyecto de Reparcelación.*—La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes con arreglo a las condiciones que al respecto se señalan en el Título 2 de las presentes Normas se efectuará mediante Proyecto de Reparcelación y, en su caso, mediante la correspondiente licencia de parcelación. Mediante dicho Proyecto se procederá asimismo a la distribución equitativa de los beneficios y cargas relativas a la ordenación y a la urbanización.

Art. 15. *Proyectos Unitarios.*—En caso de redacción de Proyecto Unitario, éste definirá de modo preciso la posición, composición y características de los edificios comprendidos en el ámbito de que se trate, así como las de sus elementos comunes, con sujeción a las determinaciones que se señalan en las presentes Normas.

## TÍTULO 2

### Parámetros y condiciones particulares de la edificación y régimen de los usos

#### Capítulo 1

##### *Preliminar*

Art. 16. *Contenido.*—En el ámbito del presente PPRI, además de las presentes normas, serán de aplicación las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación-97 contenidas en sus Normas Urbanísticas: Título VI relativo a Parámetros y Condiciones Generales de Edificación y de sus Relaciones con el Entorno, Título VII sobre Régimen de los Usos y Título VIII sobre Condiciones Particulares del Suelo Urbano.

Art. 17. *Ordenanzas del Plan Parcial.*—El Plan parcial contempla las siguientes normas zonales:

- Norma Zonal 3, grado 1, nivel c. Volumetría específica.
- Ordenanza R1. Residencial vivienda colectiva de protección pública.
- Ordenanza R2. Mixto Residencial vivienda colectiva de protección pública – Comercial.
- Ordenanza EP. Equipamiento Privado.
- Ordenanza VB. Dotacional Zona Verde Básico. Red local.
- Ordenanza DSC. Dotacional de Servicios Colectivos Básico. Red local.
- Ordenanza VL. Vía pública secundaria. Red local.
- Ordenanza VPP. Vía pública principal. Red general.

#### Capítulo 2

##### *Condiciones particulares de la norma zonal 3 grado 1º, nivel C). Volumetría específica*

Art. 18. *Definición y ámbito.*—Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código 3.1.c. En ellas se considera concluido el proceso de desarrollo urbanístico.

El uso cualificado en los suelos no calificados como dotacionales por el Plan General de 1997, es el residencial.

Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela.

El uso cualificado dotacional ha sido definido pormenorizadamente por el Plan General de 1997 con los códigos de atribución de la correspondiente clase de uso dotacional y nivel de implantación, dentro del sistema regulador de usos dotacionales instituido en el Título 7 de estas normas.

En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica pueden existir dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres de uso público, sin reflejo explícito en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Or-

denación (PO-1), cuyo uso cualificado dotacional se deduce por aplicación del criterio general establecido en el apartado anterior o se asume por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.

Para todos aquellos aspectos no regulados en la presente norma se estará a lo dispuesto en el nuevo texto del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativo a las Condiciones Particulares de la Zona 3, “Volumetría Específica”, grado 1º, nivel c), aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de mayo de 2016 (Expediente 711/2011/01991. MPG.00.335).

Art. 19. *Alineación oficial en volumetría específica.*—El Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1), dibuja, para mejor comprensión de la ordenación, las alineaciones de las vías públicas más significativas. Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

Art. 20. *Criterios y condiciones de parcelación.*—Se admiten actos de parcelación cuando contribuyan a establecer una relación coherente entre la ordenación pormenorizada y la estructura parcelaria subyacente en el ámbito, que permita sustentar la realización y gestión idónea de actuaciones para mejora de la funcionalidad y calidad urbanística del mismo. En consonancia con la complejidad de los efectos que pudieran derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria existente podrá exigirse la formulación del Proyecto de Parcelación asociada a Estudios de Detalle o Planes Especiales.

Las parcelas con calificación dotacional disponen, en algunas de sus clases, de condiciones específicas de parcelación reguladas en el Título 7 de las normas urbanísticas Plan General de Ordenación vigente.

En parcelas destinadas a espacios libres, el desarrollo autorizado de la edificación bajo rasante deberá acompañarse de la definición de un sistema de parcelas superpuestas, en la rasante y el subsuelo, dotadas de la correspondiente atribución de destino urbanístico diferenciado.

## SECCIÓN 1

### Condiciones de Edificación

Art. 21. *Obras admisibles.*—Son admisibles los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo 1.4.8 de las NNUU del Plan General de Ordenación vigente.

En obras de reestructuración, las intervenciones que supongan incremento de la superficie construida serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad máxima permitida, entendiéndose como tal, a estos efectos, la superficie edificada total del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras de ampliación por la norma zonal.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9 de las NNUU Plan General de Ordenación vigente 97.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la parcela y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, constituida por sus cubiertas, fachadas exteriores, y, en su caso, medianeras y respetará la superficie total edificada del mismo. La volumetría específica de la nueva edificación, configurada virtualmente conforme a las anteriores condiciones, podrá variar su posición respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 de las NNUU Plan General de Ordenación vigente para edificación aislada.



Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la superficie total edificada existente.
- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5 Grado 2º de las NNUU Plan General de Ordenación vigente, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado.
- En cualquier caso se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

b) Obras de nueva planta:

En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque): Con carácter excepcional podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:

- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos. En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.

La implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del 70 por 100 de la parcela, tendrá la consideración de uso autorizabile y deberá someterse a la tramitación del correspondiente Plan Especial, que garantice su inserción en el entorno y, en su caso, prevea la instalación de torres de ascensores regulada en el siguiente párrafo.

- Torres de ascensores: En espacios libres colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores al servicio de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación, y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad del espacio libre afectado y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Se admitirán igualmente, pasarelas voladas de acceso a las viviendas, en los casos en los que constituyan la única solución económicamente viable, para unir un ascensor mancomunado a varios portales en un mismo bloque edificatorio. Dichas pasarelas no deberán afectar significativamente ni a la funcionalidad y calidad del espacio libre afectado, redes de infraestructuras y servicios urbanos, ni proyectar sombreados que deterioren significativamente la calidad del soleamiento en las viviendas afectadas, en especial si se sitúan en la fachada norte de los bloques.

c) Obras de ampliación: Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3, entre los que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guarda-bicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias.

Las obras de ampliación a nivel de planta baja podrán configurar cuerpos de edificación o edificaciones secundarias exentas, con una altura máxima de cornisa de tres metros y medio (3,5) sobre la rasante del terreno, que deberán respetar las condiciones de posición que establece la Norma Zonal 5 de las NNUU Plan General de Ordenación vigente.

d) Reconfiguración total de fachadas.

- i) Con la finalidad de mejorar el comportamiento bioclimático de la edificación existente y sin que de ello derive incremento de su superficie edificada total, regulada en el artículo 6.5.4, podrá autorizarse la reconfiguración total de sus fachadas acompañada de la formación de salientes o vuelos que, tomando como referencia los regulados en el artículo 6.6.19, adopten formas, dimensiones y materiales justificadamente adecuados a dicha finalidad bioclimática y a su integración en el entorno urbano.
- ii) En la reconfiguración total de fachadas podrá autorizarse un incremento del volumen del edificio de magnitud equivalente a la que, en su caso, pudiera desarrollarse como miradores autorizados regulados en el artículo 6.6.19.1.d) de las NNUU Plan General de Ordenación vigente. El volumen resultante de la ampliación no

podrá sobrepasar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores autorizados.

Art. 22. *Condiciones de las licencias de obras de ampliación.*—En las licencias de obras de ampliación solicitadas al amparo de los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 de las NNUU Plan General de Ordenación vigente, deberá quedar garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dichos artículos.

Art. 23. *Requisitos de Aislamiento Acústico en obras de rehabilitación y/o sustitución.*—En los proyectos de obras de rehabilitación deberá constar un apartado de análisis de las prestaciones actuales de aislamiento de sus fachadas, y proponer las eventuales mejoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica interior. Estas prestaciones de aislamiento vienen fijadas por el DB-HR y en función de los niveles exteriores calculados en el estudio acústico del PPRI deberían proporcionar un aislamiento acústico a ruido aéreo en la envolvente D2m,nT,Atr de hasta 32 dBA en los dormitorios y 30 dBA en el resto de estancias protegidas (salones, cuartos de estar) de las edificaciones más expuestas según especifica el propio Estudio Acústico de este Plan Parcial. El aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo del resto de fachadas y edificaciones, en aplicación del citado DB HR, será de 30 dBA para todos los recintos protegidos.

En los proyectos de sustitución de edificios, las futuras edificaciones están igualmente sujetas al cumplimiento del DB-HR del CTE. Como orientación para su cumplimiento, el aislamiento acústico de las fachadas orientadas hacia la autovía A-2 a partir de la tercera planta de la futura edificación residencial R2 deberá ser de al menos 32 dBA para dormitorios y 30 dBA para el resto de estancias protegidas (salones, salas de estar) medidos empleando el índice D2m,nT,Atr. El aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo del resto de fachadas de ambas edificaciones, en aplicación del citado DB HR, será de 30 dBA para todos los recintos protegidos.

## SECCIÓN 2

### Régimen de los Usos

Art. 24. *Sistema de 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 NNUU Plan General de Ordenación vigente.
- b) Uso complementario:
  - i) Industrial:
    - En las categorías de industria artesanal, taller doméstico y servicios empresariales, en situación de planta baja.
  - ii) Terciario:
    - Oficinas, en situación de planta baja y primera.
    - Recreativo, en situación de planta baja.
    - Otros servicios terciarios, en situación de planta baja y primera.
    - Hospedaje, en situación de planta baja y primera.
    - Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja y primera.
- c) Uso alternativo:
  - i) Terciario:
    - Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.
  - ii) Dotacional:
    - En edificio exclusivo.

Art. 25. *Sistema de usos autorizables*

Terciario:

- Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

## Capítulo 3

*Ordenanza R1. Residencial vivienda colectiva de protección pública*

Art. 26. *Definición y ámbito.*—Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1), donde aparecen rotuladas con el R1. El uso cualificado es el residencial en tipología de vivienda colectiva de protección pública.

## SECCIÓN 3

## Obras

Art. 27. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Plan General de Ordenación vigente.

## SECCIÓN 4

## Condiciones de la nueva edificación

Art. 28. *Criterios y condiciones de parcelación.*—Se podrán autorizar segregaciones de la parcela definida en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1), cumpliendo la siguiente condición:

- La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro no inferior a 9 m.

En el caso de que se produzcan segregaciones de parcela, podrán mancomunarse los garajes subterráneos que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y el carácter unitario del resultado final.

Art. 29. *Alineaciones.*—Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1).

Art. 30. *Posición de la edificación.*—Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen:

- a) Posición respecto al lindero frontal: La edificación situará su fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura.
- b) Posición respecto al lindero testero: La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior 4 metros.
- c) Posición respecto a linderos laterales: La edificación se separará del lindero testero derecho (colindante con parcela privada de uso terciario) una distancia igual o superior 4 metros.

Art. 31. *Condiciones de ocupación.*—Sobre rasante, la ocupación máxima será la derivada de la aplicación de las condiciones paramétricas de posición de la edificación.

Bajo rasante, se permite una ocupación del 100 por 100 de la parcela.

Art. 32. *Altura de la edificación.*—El número máximo de plantas será el indicado en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1), que corresponde a 6 plantas y 21 metros de altura de coronación.

No se permite la construcción de áticos por encima de la última planta.

Por encima de la última planta, se permite la construcción de cuerpos de edificación, siempre que estos se destinen a locales comunes al servicio de la utilización comunitaria de la azotea, como locales de utillaje, almacén o cualquier otro destinado a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Dichos locales no computarán edificabilidad, hasta el límite establecido para las zonas comunitarias en el artículo 6.5.3 del vigente Plan General de Ordenación. Las fachadas de estos cuerpos de construcción deberán retranquearse obligatoriamente de las fachadas exteriores a la alineación exterior un mínimo de 3 metros.

En el caso de que la edificación se destine a un uso no residencial, se permiten igualmente estas construcciones, y con las mismas condiciones anteriores, siempre y cuando estén destinadas a la mejora de las prestaciones del edificio para los usuarios.

Art. 33. *Altura mínima de planta.*—La altura mínima por planta será de 310 cm. para la planta baja y 285 cm. para la planta de piso.

Art. 34. *Edificabilidad.*—A la parcela R1 se le asigna una edificabilidad máxima de 2.413 m<sup>2</sup>.



Art. 35. *Salientes y vuelos.*—Se permite sobresalir de las fachadas exteriores recayentes a la alineación oficial con los salientes contemplados en el art. 6.6.19 del vigente Plan General de Ordenación-97.

No se permiten salientes o vuelos en las fachadas recayentes al lindero testero de la parcela.

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 computará a efectos de ocupación y posición del edificio, salvo en el caso de captadores invernales en fachada sur, convenientemente protegidos para el verano.

Art. 36. *Determinaciones compositivas*—1. Testeros: Los muros testeros deberán presentar un diseño similar al de los frentes principales.

2. Medianeras: Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

3. Cubiertas: Las cubiertas serán, preferentemente, planas y transitables, con el fin de acomodarse al entorno existente y poder acoger usos comunitarios al aire libre en ellas, o cubiertas verdes.

Art. 37. *Otras determinaciones*—1. Servidumbres Aeronáuticas: Las limitaciones a la altura máxima se establecen en el Plano número 11 Servidumbres Aeronáuticas. La altura máxima de las nuevas construcciones o estructuras (postes, antenas,...), así como la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), no podrán superar la cota de 646 metros sobre el nivel del mar y requerirán acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

2. Condiciones higiénicas de la edificación: En la distribución de las viviendas en los bloques residenciales, siempre que sea posible, deberán situarse las piezas no habitables y las cocinas recayendo al lindero testero.

Para el resto de las condiciones higiénicas, se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación.

3. Requisitos de aislamiento acústico: Sin perjuicio del cumplimiento del DB-HR del CTE, se exigirá un aislamiento acústico mínimo de todas las fachadas de 30 dBA para todos los recintos protegidos (dormitorios, salones y salas de estar), medidos empleando el índice  $D_{2m,nT,Atr}$

4. Reserva para transformadores eléctricos y servidumbre de mantenimiento: Los proyectos de edificación deberán reservar en el interior de las parcelas espacios para la incorporación de los centros de transformación que el Proyecto de Urbanización, siguiendo los requerimientos de la compañía suministradora, indique como necesarios. Asimismo la compañía suministradora indicará, en su momento, las servidumbres de paso y uso que deban reservarse para el mantenimiento de la instalación eléctrica.

5. Reserva de aparcamiento: Deberán reservarse al menos 1,5 plazas de aparcamiento en parcela privada por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Asimismo se reservará una superficie de 1 m<sup>2</sup>/vivienda para el aparcamiento de bicicletas. Dicha reserva no computará edificabilidad.

## SECCIÓN 5

### Régimen de los Usos

Art. 38. *Sistema de 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 NNUU Plan General de Ordenación vigente.
- b) Uso complementario:
  - i) Industrial: En las categorías de industria artesanal, taller doméstico y servicios empresariales, en situación de planta inferior a la baja y baja.
  - ii) Terciario:
    - Oficinas, en situación de baja y primera.
    - Recreativo, en situación de planta baja.
    - Otros servicios terciarios, en situación de planta baja y primera.
    - Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja y primera.
- c) Uso alternativo:
  - Dotacional.
  - En edificio exclusivo.

## Capítulo 4

*Ordenanza R2. Mixto Residencial vivienda colectiva de protección pública – Comercial*

Art. 39. *Definición y ámbito.*—Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1), donde aparecen rotuladas con el R2.

El uso cualificado en planta baja y primera es terciario comercial.

El uso cualificado en plantas superiores a la primera es residencial en tipología de vivienda colectiva de protección pública.

## SECCIÓN 6

## Obras

Art. 40. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Plan General de Ordenación vigente.

## SECCIÓN 7

## Condiciones de la nueva edificación

Art. 41. *Criterios y condiciones de parcelación.*—Se podrán autorizar segregaciones de la parcela definida en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1), cumpliendo la siguiente condición:

- La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro no inferior a 9 m.

En el caso de que se produzcan segregaciones de parcela, las edificaciones de las parcelas resultantes deberán adosarse a los linderos laterales en toda su extensión. En ese caso, deberán mancomunarse los garajes subterráneos que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y el carácter unitario del resultado final.

Art. 42. *Alineaciones.*—Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1).

Art. 43. *Posición de la edificación.*—Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen:

- a) Posición respecto al lindero frontal: La edificación deberá situar su fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial en planta baja, admitiéndose la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7 del PGOUM, siempre que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea. En plantas por encima de la primera, podrá situar su fachada sobre la alineación oficial o retranquearse de la misma.
- b) Posición respecto al lindero testero: La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior 4 metros en las plantas baja y primera y 5 metros en plantas por encima de la primera.
- c) Posición respecto a los linderos laterales: La edificación deberá adosarse a los linderos laterales en planta baja y primera.

Art. 44. *Condiciones de ocupación.*—Sobre rasante, la ocupación máxima será la siguiente:

- a) Sobre rasante, la ocupación máxima será la derivada de la aplicación de las condiciones paramétricas de posición de la edificación.
- b) Bajo rasante, se permite una ocupación del 100 por 100 de la parcela.

Art. 45. *Altura de la edificación.*—El número máximo de plantas será el indicado en el Plano de Alineaciones y condiciones de ordenación (PO-1), que corresponden a 8 plantas y 30 metros de altura de coronación en la zona oeste de la parcela y 5 plantas y, 18 metros de altura en el frente de la calle Medina de Pomar. El cuerpo edificado de 8 plantas se separará como mínimo 15 metros de la alineación que recae sobre la calle Medina de Pomar.

Art. 46. *Altura mínima de planta.*—La altura mínima por planta será de 310 cm. para las plantas baja y primera y 285 cm. para la planta de piso.

Art. 47. *Edificabilidad*.—A la parcela R2 se le asigna la siguiente edificabilidad máxima por usos cualificados:

- Usos no residenciales (planta baja y primera): 2.569 m<sup>2</sup>.
- Usos residenciales (plantas por encima de la primera): 5.404 m<sup>2</sup>.

Art. 48. *Edificación en planta baja*.—No se permite dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al que resulte de la construcción, en su caso, de los soportales contemplados en el art. 6.10.7 del PGOUM.

Art. 49. *Salientes y vuelos*.—Se permite sobresalir de las fachadas exteriores recayentes a la alineación oficial con los salientes contemplados en el art. 6.6.19 del Plan General de Ordenación vigente.

No se permiten salientes o vuelos en las fachadas recayentes al lindero testero de la parcela.

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 computará a efectos de ocupación y posición del edificio, salvo en el caso de captadores invernales en fachada sur, convenientemente protegidos para el verano.

Art. 50. *Determinaciones compositivas*.—1. Fachadas: No se establece longitud máxima de fachada, si bien se recomienda que los proyectos de edificación propicien la discontinuidad del frente edificado mediante retranqueos de la edificación, diferentes alturas en número de plantas y altura máxima, variación en los materiales, color o textura de los cerramientos, etc.

Art. 51. *Medidas de protección del arbolado*.—La concesión de la licencia de edificación estará condicionada al establecimiento de medidas de protección y mejora de los dos ejemplares existentes en el espacio libre de la parcela: *ulmus pumila* y *Eleagnus angustifolia*.

Art. 52. *Requisitos de aislamiento acústico de la edificación*.—En las viviendas que se proyecten cercanas a la vía de mayor intensidad de tráfico se evitará que las estancias, más sensibles desde el punto de vista acústico, especialmente los dormitorios, se orienten a las fachadas más ruidosas. En todo caso, el Estudio Acústico incorporado en el Documento Ambiental Estratégico servirá de referencia para los requisitos de aislamiento acústico que establece el RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Documento Básico DB HR – Protección Frente al Ruido.

Art. 53. *Testeros*.—Los muros testeros deberán presentar un diseño similar al de los frentes principales.

1. Medianeras: Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

2. Cubiertas: Las cubiertas serán, preferentemente, planas y transitables, con el fin de acomodarse al entorno existente y poder acoger usos comunitarios al aire libre en ellas, o cubiertas verdes.

Art. 54. *Otras determinaciones*.—1. Accesos a garajes: No se permiten los accesos rodados a los garajes por el lindero frontal de la parcela o parcelas resultantes de segregaciones.

2. Condiciones higiénicas de la edificación: Se estará a lo dispuesto en el PGOUM-97.

3. Requisitos de aislamiento acústico: Sin perjuicio del cumplimiento del DB-HR del CTE, se exigirá un aislamiento acústico mínimo de las fachadas orientadas hacia la autovía A-2 a partir de la tercera planta de la futura edificación residencial de al menos 32 dBA para dormitorios y 30 dBA para el resto de estancias protegidas (salones, salas de estar) medidos empleando el índice D2m,nT,Atr.

4. Reserva para transformadores eléctricos y servidumbre de mantenimiento: Los proyectos de edificación deberán reservar en el interior de las parcelas espacios para la incorporación de los centros de transformación que el Proyecto de Urbanización, siguiendo los requerimientos de la compañía suministradora, indique como necesarios. Asimismo la compañía suministradora indicará, en su momento, las servidumbres de paso y uso que deban reservarse para el mantenimiento de la instalación eléctrica.

5. Reserva de aparcamiento: Deberán reservarse al menos 1,5 plazas de aparcamiento en parcela privada por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Asimismo se reservará una superficie de 1 m<sup>2</sup>/vivienda para el aparcamiento de bicicletas. Dicha reserva no computará edificabilidad.

## SECCIÓN 8

## Régimen de los Usos

Art. 55. *Sistema de 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 NNUU Plan General de Ordenación vigente.
- b) Uso complementario: En situación de plantas baja y primera, podrán implantarse los siguientes usos complementarios:
  - i) Terciario:
    - Oficinas, hospedaje, recreativo y otros servicios terciarios.
  - ii) Dotacional:
- c) Uso alternativo:

En situación de plantas baja y primera, podrán implantarse los siguientes usos alternativos:

  - i) Industrial en las categorías de industria artesanal, taller doméstico y servicios empresariales.
  - ii) Dotacional.

## Capítulo 5

*Ordenanza EP – Equipamiento Privado*

Art. 56. *Ámbito y características.*—Regula la edificación en las parcelas calificadas como Zona EP – Equipamiento Privado en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1).

Su uso cualificado es el Equipamiento Privado.

Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas zonales, así como a lo establecido en el capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## Capítulo 6

*Ordenanza VB – Zona Verde Básica*

Art. 57. *Ámbito y características.*—La zona regulada por esta ordenanza corresponde al suelo calificado como Zona Dotacional VB – Zona verde básica en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1).

El uso cualificado es el Dotacional Zona Verde Básica.

Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas zonales, así como a lo establecido en el capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se admitirán como usos compatibles en situación subterránea los siguientes:

- Depósitos e instalaciones de tratamiento de aguas pluviales para gestión sostenible del agua.

## Capítulo 7

*Ordenanza DSC – Dotacional de Servicios Colectivos, nivel básico*

Art. 58. *Ámbito y características.*—El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el suelo calificado como Zona Dotacional DSC – Dotacional de Servicios Colectivos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de Ordenación (PO-1).

Su uso cualificado es el Dotacional de Servicios Colectivos, nivel básico.

Con carácter pormenorizado, se admite únicamente la implantación de las siguientes clases: Zona Verde, Deportivo, Equipamiento y Servicio público en sus categorías de abastecimiento alimentario, seguridad y protección ciudadana y mantenimiento y limpieza de la ciudad.

Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas zonales, así como en los capítulos 7.7 al 7.12.

Se admitirán como usos compatibles en situación subterránea los siguientes:

- Depósitos e instalaciones de tratamiento de aguas pluviales para gestión sostenible del agua.
- Producción energética mediante sistemas centralizados.

Se dispondrá una reserva de 5 plazas de aparcamiento para bicicletas por cada 100 personas de aforo o, en el caso de equipamiento educativo, de tres plazas por cada 10 alumnos.

Art. 59. *Requisitos de eficiencia energética de la edificación.*—La edificación dotacional de servicios colectivos, de cualquier clase y categoría, en su caso, deberá diseñarse de acuerdo con el objetivo de energía positiva. A tal efecto, el criterio que se establece para el cumplimiento de dicho objetivo es que la demanda energética media para climatización no exceda de 20kWh( m<sup>2</sup> × año). La acreditación del objetivo propuesto de energía positiva se llevará a cabo por certificación energética, por anexo validado por auditoría externa o por cualquier procedimiento que los servicios municipales acepten como garantía suficiente del objetivo establecido.

Art. 60. *Requisitos de aislamiento acústico de la edificación.*—Si las futuras edificaciones dotacionales de esta parcela se destinan a uso sanitario, cultural, docente o administrativo, el aislamiento acústico a ruido aéreo  $DD_{2m,nT,Atr}$  de cada una de sus fachadas deberá adecuarse a lo establecido en la tabla 2.1 del Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HR) para cada uso específico de los anteriormente citados, tomando como referencia el nivel sonoro exterior correspondiente al período Día (Ld) previsto en el Estudio Acústico del PPRI o en otro más específico y actualizado que pudiera llevarse a cabo durante la redacción de los proyectos constructivos correspondientes.

En el supuesto de que los usos dotacionales que se implanten requieran de una especial protección contra la contaminación acústica por desarrollarse total o parcialmente durante el período nocturno, la posición de las futuras edificaciones se adaptará a la línea de retranqueo que se recoge en el plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas del Estudio Acústico y que delimita la isófona de 50dBA Noche.

## Capítulo 8

### Ordenanza VL – Vía Pública Secundaria Local

Art. 61. *Ámbito y características.*—El ámbito de aplicación es el suelo calificado como Zona VPL – Vía Pública Local- y AE – Área Estancial- en el Plano de Redes Generales y Locales (PO-3).

Las condiciones particulares serán las establecidas en los artículos 7.14.1 al 7.14.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General y las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas zonales.

## Capítulo 9

### Ordenanza VPP – Vía Pública Principal

Art. 62. *Ámbito y características.*—El ámbito de aplicación es el suelo calificado, en el Plano de Redes Generales y Locales (PO-3), como Zona VPP – Vía Pública Principal y AD – Vía Pública Principal. Área de Defensa de Autovía.

Esta calificación engloba el dominio público de la Autovía A-2, tal y como figura en el plano PO-10 Dominio público, Afecciones y Servidumbres de la Red de Carreteras del Estado, cuyas condiciones quedan reguladas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y un área de defensa que se establece para la protección de la edificación en la que se fija la misma regulación de usos. En esta Ley se establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana deben clasificar de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras los suelos afectos al Dominio Público de Carreteras del Estado. El plan parcial de reforma interior no es el instrumento adecuado para modificar la clasificación de suelo, por lo que el cambio de clasificación queda condicionado al proceso de Revisión del Plan General.

Art. 63. *Servidumbres y afecciones establecidas en la legislación sectorial de carreteras del estado.*—1. Dentro de la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, debiendo por tanto las edificaciones previstas quedar retranqueadas respecto a dicha línea, asimismo, de conformidad con el artícu-



lo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la clasificación y calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

2. Para la nueva edificación regulada por la ordenanza R-2, próxima a la autovía de acceso al Aeropuerto, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre, que la desarrolla. Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a la normativa, deberán ejecutarse fuera del dominio público viario estatal. La ejecución de dichas actuaciones, en caso de afectar a las zonas de protección del viario estatal requerirá la previa autorización de la Dirección General de Carreteras.

3. Los servicios para dotaciones de infraestructuras que se dispongan paralelos a la autovía A-2 y sus ramales, deberán ser exteriores a la zona de dominio público viario. En todo caso, si se afectan las zonas de protección de las carreteras estatales, deberán ser objeto de autorización con carácter previo a su ejecución por la Dirección General de Carreteras.

4. Se deberá recoger el nuevo régimen competencial de autorizaciones en los tramos urbanos de carreteras previsto en el artº 47 de la Ley de Carreteras, que establece que corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre de las mismas.

5. Se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artº 28.5 de la citada Ley, que establece: “Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley”.

6. Por motivos de seguridad vial, los cerramientos de las edificaciones colindantes con las autovías estatales habrán de ser de un material que no produzca deslumbramientos en los vehículos que circulan por dichas carreteras.

### TÍTULO 3

#### Condiciones particulares para la urbanización

Art. 64. *Contenido y alcance.*—En el ámbito del presente PPRI, además de las presentes condiciones particulares, los proyectos de urbanización deberán observar las condiciones contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en todo lo que no se opongan a estas.

Las condiciones particulares de urbanización se establecen tanto para los proyectos de urbanización de los suelos en los que el Plan Parcial prevé llevar a cabo una actuación de transformación urbanística de urbanización-parcelas R1, R2, zona verde básica, parcela dotacional de servicios colectivos y nuevos viarios locales- como para los proyectos de reurbanización que pudieran llevarse a cabo en los espacios libres sometidos a la regulación de la NZ3. Volumetría específica, en el marco de las ayudas públicas definidas por el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 a la luz de su declaración como Área de Regeneración y Renovación Urbanas.

Complementariamente al Pliego General de Condiciones, se tendrán en cuenta las siguientes Ordenanzas y documentos municipales y normativa:

- Instrucción para el diseño de la vía pública.
- Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización.
- Pliego de Condiciones Técnicas Generales, aplicable a la redacción de Proyectos y ejecución de las obras municipales.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- Ordenanza General de Mobiliario Urbano.
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres.
- Ordenanza sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías Públicas y Espacios Públicos.

- Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.
- Otras Normas sectoriales.

## Capítulo 1

### *Instrucciones para los proyectos y obras de urbanización*

Art. 65. *Sondeos.*—Los proyectos de urbanización de zonas verdes y espacios libres deberán incluir, con carácter preceptivo, sondeos específicos para determinar la estratigrafía y la hidrología del subsuelo, incorporando los resultados de los mismos a las soluciones de diseño propuestas, de modo que se justifique la eventual mejora de las condiciones geotécnicas del terreno y sus afecciones a las cimentaciones de las edificaciones.

Art. 66. *Condiciones de diseño de zonas verdes y espacios libres.*—El proyecto de urbanización de la nueva zona verde deberá contemplar, para definir la capacidad portante de la base, la posibilidad de un eventual acceso de vehículos de motor a la misma, para permitir, en su caso, el aparcamiento en los espacios libres adyacentes a la edificación residencial situada al norte de la nueva zona verde.

En este supuesto, tanto la franja de acceso, como la zona de aparcamiento deberán ejecutarse con criterios de sostenibilidad ambiental, con empleo de pavimentos permeables y arbolado, posibilitando su integración paisajística con la nueva zona verde.

Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.

Los espacios libres se utilizarán como mecanismo de control climático. El arbolado urbano, la utilización de elementos de agua, la porosidad de los pavimentos así como la elección de los materiales y secciones constructivas deberán contribuir a reducir el efecto “isla de calor”. Se recomienda el empleo de elementos de agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y refrigeración del aire circundante.

Se utilizarán sistemas urbanos de drenaje sostenible a fin de captar agua por procesos de filtración y canalizar las aguas subterráneas del posible curso enterrado del arroyo de Rejas y hacer aflorar el nivel freático, si la cota del mismo lo hace posible, como mecanismo de desecación de los suelos que pudieran estar afectados por el mismo. En este supuesto, se recomienda la integración del curso de agua como elemento paisajístico y de control climático en la zona verde.

Se maximizarán las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas manteniendo en lo posible la porosidad natural del terreno, de modo que se preserve en la medida de lo posible el drenaje natural del terreno. Como mínimo se dispondrá de un 50 por 100 de superficie permeable. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas separadas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc.) que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

Los acabados superficiales de las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Se favorecerán las alineaciones que combinen arbolado caduco y perenne, rápido y lento crecimiento de forma que se favorezca un adecuado sombreado desde el principio. En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

En zonas estanciales, se recomienda la localización de pérgolas con plantas trepadoras, que creen un microclima favorable en período estival de forma rápida.

El diseño y la selección de especies arbóreas deberá minimizar los requerimientos hídricos.

En el diseño y zonificación de las zonas verdes se considerarán los factores de viento y soleamiento ya que estos condicionan el bienestar y uso posible de los mismos.

Se tratará de realizar la selección de especies a utilizar en los proyectos de ajardinamiento de forma que se compatibilice la estética y calidad del paisaje con los condicionantes climáticos y edafológicos. Se utilizarán como referentes en la selección de especies el Manual de Criterios de Sostenibilidad en el Diseño de Zonas Verdes Urbanas y el Manual

de Criterios de Sostenibilidad en el Mantenimiento de zonas verdes urbanas, elaborados por la Dirección de Servicios de Parques y Jardines del Área de Medio Ambiente.

Se deberá considerar la variable tiempo para las zonas verdes, con diseños que favorezcan sus usos desde un principio, la durabilidad de los materiales y la reducción de los costes de mantenimiento.

Se debe facilitar el uso de zonas verdes y espacios libres a la población discapacitada, de forma que la red principal de itinerarios, las entradas, así como sus instalaciones y equipamientos sean accesibles. Se cuidará la señalización e información de forma que se facilite la orientación, pudiendo reforzarse con estímulos sensoriales.

Art. 67. *Condiciones de diseño de red viaria.*—La nueva red viaria propuesta, de carácter local, se ajustará a lo establecido en el Plano de Redes Generales y Locales (PO-3), en cuanto a dimensiones de sección transversal.

El carácter de la vía definida al oeste del ámbito será peatonal, debiendo permitir su capacidad portante el acceso de los vehículos de emergencia, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la edificación.

La nueva vía situada al este del ámbito, deberá diseñarse de tal forma que permita, alternativamente, la implantación de un área estancial o de un aparcamiento en superficie, debiendo permitir su capacidad portante el acceso de los vehículos, en su caso. En este supuesto, la zona de aparcamiento deberá ejecutarse con criterios de sostenibilidad ambiental, con empleo de pavimentos porosos y arbolado, posibilitando su integración paisajística con la nueva zona verde proyectada.

En las nuevas vías públicas, se deberá justificar la permeabilidad de al menos el 20 por 100 de la superficie mediante las áreas reservadas a los alcorques o el empleo de pavimentos porosos, adoquinado sobre camas de áridos, etc.

En la iluminación de la red viaria se recomienda utilizar lámparas eficientes de bajo consumo como las de alta presión-sodio (amarillas) o metal halide (blancas), o de prestaciones similares a las de éstas.

La urbanización garantizará la accesibilidad de todos los grupos de población al transporte público.

El proyecto de urbanización dispondrá las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad de todos los grupos de población a los usos dotacionales públicos de servicios colectivos.

En futuras obras de reurbanización y mantenimiento de las calzadas, deberá propiciarse la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Art. 68. *Plantaciones arbóreas.*—El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

Art. 69. *Medidas de protección del arbolado. Trasplantes.*—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. El proyecto de urbanización llevará incorporado un inventario del arbolado existente en la Actuación de Urbanización que deberá contener un plan de conservación del mismo, y en el que se recojan las condiciones para nuevas plantaciones.

1. Medidas de protección:

- En cualquier trabajo en el que las operaciones o pasos de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles, sin tocar las raíces, con elementos de protección en el perímetro de su tronco y a lo largo del mismo, en función de su altura, y como máximo a 3,00 metros desde el suelo, con tabloncillos, protectores metálicos o de goma, planchas de Poliestireno Expandido, abrazadas con tablas de

madera protegiendo todo el perímetro del fuste, con el fin de evitar posibles destrozos; con el fin de evitar que se les ocasionen daños, particularmente no se deben clavar grapas, clavos o similares. En la proyección de las copas se señalará mediante cinta balizamiento o tipo Stopper. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras y desaparecido el peligro de dañarlos.

- Apertura de zanjas. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado existente, bien sean calles, plazas, paseos u otro tipo de espacios urbanos, deberá respetarse lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Obras e Instalaciones que impliquen afeción de la Vía Pública, y en todo caso la excavación no deberá aproximarse al pie del árbol más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol, medido a una altura normal, 1,20 metros y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En los supuestos en que sea necesario la ocupación del subsuelo a una distancia inferior a la anteriormente señalada, se solicitará el asesoramiento de la Dirección de Parques y Jardines.
- En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
- Si ello es posible, se elegirá para la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, la época de reposo vegetal (diciembre, enero y febrero).
- Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse de forma inmediata o en el plazo más breve posible, procediéndose a continuación a su riego.
- Asimismo, deberá reconstruirse la cobertura inicial de las zonas ajardinadas y afectadas por la apertura de zanjas.
- Tanto en los espacios públicos, como en las parcelas edificables, las tareas de retirada, reposición y trasplante de arbolado, deberán ser previamente informadas por Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento.

2. Trasplantes: En los suelos en los que el Plan Parcial prevé llevar a cabo una actuación de transformación urbanística de urbanización, parcelas R1, R2, zona verde básica, parcela dotacional de servicios colectivos y nuevos viarios locales, deberán evaluarse las características del arbolado existente, así como la posibilidad de su trasplante en condiciones adecuadas para facilitar la supervivencia del mismo.

Art. 70. *Medidas para reducir los ruidos que se producen en la fase de obras de urbanización.*—Teniendo en cuenta que el ámbito se encuentra en una zona urbana consolidada, rodeado de edificaciones de uso residencial, durante la fase de obras, se establecen las siguientes medidas tendentes a minimizar o atenuar los ruidos que se producen en esta fase:

1. Planificación de las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa a fin de evitar o minimizar su impacto en el entorno.
2. Implementación de un Plan de Mantenimiento de todos los elementos capaces de producir ruido, y en particular para los silenciadores.
3. Uso de maquinaria que disponga del certificado de conformidad CE y de un nivel adecuado de insonorización, que minimice los niveles sonoros emitidos por su funcionamiento.
4. Prohibición de la realización de trabajos en horario nocturno. En caso de que por razones de urgencia, seguridad o peligro se deban acometer trabajos en ese período, será necesaria la preceptiva autorización donde se fijarán las medidas correctoras que permitan minimizar las molestias a los vecinos.
5. Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación y pulido dentro de los períodos diurnos menos sensibles. La sustitución de los contenedores se realizará también en estos períodos, siempre que sea posible.
6. Instalación de silenciadores en el caso que la maquinaria supere el nivel de ruido admisible, cumpliendo las características técnicas establecidas por la legislación.
7. Disposición de un Manual para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales, contemplando aspectos tales como el apagado de la maquinaria o la ubicación de las hormigoneras en las áreas más alejadas de las zonas habitadas.
8. Estudio de emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población.
9. Limitación del tránsito de maquinaria de obra por las zonas de viviendas próximas.
10. Establecimiento de un programa de vigilancia y seguimiento ambiental.



## Capítulo 2

*Medidas para una eficaz recogida de las aguas de saneamiento (residuales y pluviales)*

Art. 71. *Objeto.*—1. El presente capítulo tiene por objeto que las nuevas edificaciones estén dotadas de un sistema adecuado y eficaz para desaguar a la red municipal existente las aguas generadas en ellas.

2. A estos efectos, las instalaciones de los nuevos edificios y las instalaciones de los edificios que se rehabiliten, así como sistemas urbanos de drenaje y recogida de pluviales, se proyectarán y ejecutarán de manera que cumplan unos requisitos mínimos para su correcto funcionamiento.

Art. 72. *Sistema de evacuación de los edificios.*—1. Los edificios de nueva construcción (Parcelas R1 y R2, así como las edificaciones a construir dentro del suelo reservado a los equipamientos DSC propuestos por el PPRI), estarán dotados de un sistema de drenaje horizontal (en cubierta) y vertical (en fachada o por el interior), provisto de canalones y tuberías que permitan una evacuación eficaz y directa de las aguas de lluvia hacia la red de saneamiento municipal y/o la nueva red separativa de pluviales, según alternativa descrita más adelante.

2. Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

3. El diseño de los canalones y las tuberías deberá realizarse de acuerdo con el Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación (CTE) o bien utilizando la Norma UNE – EN 12056-3.

4. El punto de acometida de cada finca con la red o redes de saneamiento municipal será establecido por los Servicios técnicos municipales, en función de las infraestructuras y necesidades de planificación urbanística existentes.

5. La red particular de evacuación de aguas residuales y pluviales, que compone la acometida particular de alcantarillado de toda finca urbana, constará de una conducción principal que transporte todas las aguas residuales directamente desde un pozo principal de la finca hasta la red municipal de alcantarillado. En caso de ejecutarse la red separativa, esta red particular se duplicara análogamente, tanto en los edificios de nueva planta como en los que se vayan rehabilitando.

6. La conducción constituyente de cada acometida, deberá estar construida por tubos de material normalizado y homologado por el Ayuntamiento de Madrid. Dichos tubos tendrán un diámetro nominal de treinta (30) centímetros.

Art. 73. *Sistema de evacuación de los espacios libres.*—1. En las zonas de espacios libres públicos se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable de aquellas superficies en las que sea estrictamente necesarios. Esta medida deberá ser aplicable a todas las zonas libres.

2. La utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de la red separativa descrita y su sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

3. Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

4. Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.

5. En el diseño y mantenimiento de zonas verdes urbanas habrán de tenerse en cuenta los Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes urbanas que se recogen en el Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

6. Cualquier desagüe a la red de alcantarillado de elementos situados en los espacios públicos, tales como fuentes públicas, registros e instalaciones inherentes a los servicios de distribución de compañías suministradoras y explotadoras y cualesquiera que lo precisasen,



se ajustarán a las condiciones constructivas establecidas por la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

7. Como criterio de sostenibilidad, se fomentará la captación del agua de lluvia para fines de riego y limpieza y, en su caso, para la recarga de acuíferos.

### Capítulo 3

#### *Condiciones para las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración*

##### *Art. 74. Red de abastecimiento.*

- En los casos en que las infraestructuras de abastecimiento actuales se vean afectadas por las obras de adecuación del ámbito a su nueva configuración, se deberá cumplir con la normativa vigente del Canal de Isabel II Gestión en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc.
- Se deberán sustituir las tuberías existentes dentro del ámbito de actuación que no cumplan con las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II Gestión (2012).
- Las nuevas conducciones para el abastecimiento del ámbito partirán de la red de distribución existente y deberán cumplir igualmente con las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II Gestión (2012).
- El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

##### *Art. 75. Riego de zonas verdes y baldeo de calles.*

- La red de distribución de agua para consumo humano no se podrá utilizar para baldeo de calles.
- En las zonas verdes de uso público, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y dispondrán de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a la Canal de Isabel II para su aprobación.

##### *Art. 76. Red de saneamiento y depuración.*

- La nueva red de alcantarillado que se ejecute deberá ser de tipo unitario. En cualquier caso, y al encontrarse la red de alcantarillado existente al límite de su capacidad de transporte, la conexión de ésta se condicionará a la ejecución de las obras de alivio del actual colector al cauce existente del Arroyo de Rejas, en la zona final de la calle Tauro, aguas abajo del Barrio del Aeropuerto.
- El proyecto de la nueva red de saneamiento del ámbito deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación.
- En caso de que existan discrepancias entre la normativa de Canal de Isabel II Gestión y la normativa del Ayuntamiento de Madrid, se aplicarán las condiciones que resulten más restrictivas.

##### *Art. 77. Condicionantes para el inicio de las obras.*

- El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento, quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión. En estas condiciones técnicas también se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.
- Teniendo en cuenta que es preceptivo por parte del Canal de Isabel II la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.



Art. 78. *Condicionantes para la recepción de la red.*—La recepción de las nuevas redes de distribución de agua de consumo humano ejecutadas, así como la conexión de éstas y de la nueva red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito, entre otras, la ejecución de las obras de alivio del actual colector al cauce existente del Arroyo de Regas, en la zona final de la calle Tauro, aguas abajo del Barrio del Aeropuerto.

#### Capítulo 4

##### *Condiciones para el desarrollo urbanístico relativas a la planificación y gestión de residuos*

Art. 79. *Condiciones para la planificación y la gestión de residuos.*—En el supuesto 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.

Lo que se publica para general conocimiento, con indicación de que, con fecha 8 de mayo de 2017, se ha procedido al depósito del presente Plan Parcial de Reforma Interior en la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local 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 11 de mayo de 2017.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/17.150/17)

