

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO
REMITIDO (APR) 16.02 "LOS ALMENDROS M40" DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE MADRID.

NORMAS URBANISTICAS



THERUS

18 septiembre 2024

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO
REMITIDO (APR) 16.02. “LOS ALMENDROS M.40” DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE MADRID.**

NORMAS URBANISTICAS.

INDICE

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1.- NATURALEZA, OBJETO Y FUNDAMENTO

Artículo 1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.3.- VIGENCIA, EFECTOS Y ALCANCE

Artículo 1.4.- DOCUMENTACIÓN, DETERMINACIONES E INTERPRETACIÓN

Artículo 1.5.- NORMATIVA VIGENTE

CAPITULO 2.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PPRI

Artículo 2.1.- NORMAS GENERALES

2.1.1.- Iniciativa. Sistema de actuación. Delimitación de la unidad de ejecución

2.1.2.- Plazos en la gestión y ejecución.

2.1.3.- Instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución.

2.1.4.- Proyecto de Reparcelación.

2.1.5.- Suelos Públicos de Cesión y Cesión obligatoria del 10%.

Artículo 2.2.- NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO

Artículo 2.3.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DEL ÁMBITO

CAPITULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1.- CONDICIONES GENERALES.

3.1.1.- Calificación del suelo. Usos cualificados lucrativos y dotacionales

3.1.2.- Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico y de la Memoria Inmaterial.

3.1.3.- Condiciones para la protección del Medio Ambiente

3.1.4.- Servidumbres aeronáuticas

3.1.5.- Condiciones generales de la edificación y de los usos

Artículo 3.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Artículo 3.3.- NORMA ZONAL 9.3* - SERVICIOS TERCIARIOS DE OFICINA

3.3.1.- Normativa de aplicación.

3.3.2.- Condiciones particulares.

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) 16.02 “LOS ALMENDROS M.40” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID

NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1.- NATURALEZA, OBJETO Y FUNDAMENTO

El presente Plan Parcial de Reforma Interior es el instrumento de planeamiento con capacidad suficiente para, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PG97), establecer la ordenación pormenorizada en el ámbito de suelo urbano no consolidado previsto en dicho planeamiento general.

El Plan Parcial se fundamenta en la función característica de esta figura de planeamiento, señalada en el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, consolidada, que es la definición de dicha ordenación pormenorizada teniendo por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas, como ese el caso. Conforme al artículo 7 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 (TRLSRU 2015) se trata de una actuación de urbanización para la transformación urbanística de estos suelos.

Las normas urbanísticas y la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial de Reforma Interior se redactan conforme a lo dispuesto por la mencionada Legislación del Suelo, tanto estatal como de la Comunidad de Madrid, a la normativa sectorial de aplicación y de una manera coherente con las determinaciones y la ordenación estructurante del PG97.

Artículo 1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas normas urbanísticas es el delimitado por el presente Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.02 “Los Almendros” en el Plano de Ordenación “*P.1. Plano de Delimitación del Ámbito sobre Cartográfico*”.

Artículo 1.3.- VIGENCIA, EFECTOS Y ALCANCE

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

No se consideran modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que puedan introducir de forma justificada los proyectos de urbanización o parcelación

en la definición final del trazado de nuevo viario o de linderos interiores al ámbito, siempre que no alteren las condiciones reguladas por aquél.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos por la LSCM 9/2001.

Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la LSCM 9/2001 siempre que quede patente su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.

Artículo 1.4.- DOCUMENTACIÓN, DETERMINACIONES E INTERPRETACIÓN

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. 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.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si tras lo expuesto subsistiera alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio y mayor cuantía de espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad. El instrumento de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas es el PG97.

Las determinaciones contenidas en la documentación del Plan Parcial tienen el alcance establecido en la vigente legislación urbanística, con el siguiente orden de prevalencia:

- 1.- Normativa Urbanística (Ordenanzas)
- 2.- Planos
- 3.- Memoria

Con carácter general, en los documentos gráficos predomina la cota sobre la medición a escala.

Artículo 1.5.- NORMATIVA VIGENTE

En el presente Plan Parcial de Reforma Interior será de aplicación lo establecido en el TRLSRU 2015, la LSCM 9/2001 y el PG97, así como en la normativa y legislación sectorial específica sobre las materias propias de su alcance, conforme se expresa en el apartado 1.6 “Marco Legal y Normativa de aplicación” de la Memoria.

La edificación y los usos del suelo establecidos en el territorio afectado por el presente Plan Especial vendrán obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General y,

en concreto, las contenidas en el **Título 5** “Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano”, **Título 6** “Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el entorno” y **Título 7** “Régimen de los Usos” de sus Normas Urbanísticas, incluyendo las condiciones particulares que no contradigan las reguladas específicamente por las presentes normas así como todo lo referente a los conceptos regulados por él para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y en lo relativo al ejercicio de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

En la fase posterior de ejecución del planeamiento, para la urbanización y la edificación resultante, se cumplirá la legislación y normativa vigente que sea de aplicación, así como las determinaciones del propio Plan Parcial de Reforma Interior.

El Plan Parcial incorpora las prescripciones derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental, al que se somete el presente planeamiento conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, vinculando también a su desarrollo.

El aprovechamiento susceptible de materialización es el definido por este Plan Parcial de Reforma Interior y las normativas de aplicación particulares y generales del PG97. La limitación de altura que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento no generara ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

CAPITULO 2.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PPRI

Artículo 2.1.- NORMAS GENERALES

El presente Plan Parcial de Reforma Interior ordena los suelos del Área de Planeamiento Remitido 16.02 “Los Almendros M-40” (APR 16.02) que se desarrollarán mediante actuación sistemática, cuyo régimen urbanístico, conforme al artículo 3.2.13 de las NNUU del PG97, viene referido a la Ficha de Condiciones para el desarrollo del área que establece ese planeamiento general para el APR 16.02 y conforme a las cuales se redacta este documento.

2.1.1.- Iniciativa. Sistema de Ejecución. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La iniciativa del presente Plan Parcial de Reforma Interior es privada y se formalizará conforme al artículo 106 de la LSCM 9/2001, pudiendo sustituirse la propuesta de estatutos y bases de actuación por propuesta de convenio conforme a lo dispuesto en su apartado 2 y con el contenido previsto en el artículo 246.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial de Reforma Interior se establece el sistema de Compensación, regulado en el Artículo 104 y siguientes de la LSCM 9/2001. Atendiendo a las específicas condiciones de titularidad del suelo del ámbito podrá emplearse, en su caso, por extrapolación de lo fijado en la legislación, la posibilidad de simplificar el sistema de actuación mediante una propuesta de convenio urbanístico en caso de conformidad de los titulares de los terrenos, previsto en el artículo 106.2 de la LSCM 9/2001, planteando el correspondiente Convenio Urbanístico.

El ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior constituye una única área de reparto, coincidente, a efectos de su gestión urbanística, con una sola unidad de ejecución. El Plan Parcial de Reforma Interior delimita dicha unidad de ejecución conforme a los límites que se definen en el Plano de Ordenación P.1 “Plano de Delimitación del Ámbito sobre cartográfico”. Escala 1:2.000.

2.1.2.- Prioridad y plazos en la gestión y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior.

El plazo para la presentación de la propuesta de Proyecto de Reparcelación o, en su caso, del Convenio Urbanístico será de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, cuyo contenido será el previsto en la LSCM 9/2001e incluirá los siguientes plazos:

- a) El Proyecto de Urbanización se presentará a tramitación en el plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) Ejecución de obras de urbanización: Se comenzará las obras de urbanización en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior deberán sujetarse al orden de los plazos generales antes señalados, si bien la definición precisa de las fases y los plazos se establecerán en dicho Convenio o en el propio Proyecto de Urbanización.

2.1.3.- Instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial no se establece la obligación de redactar y aprobar ninguna otra figura de planeamiento, sin perjuicio de que puedan realizarse, al igual que las modificaciones del presente plan, para las funciones y en las condiciones establecidas en la LSCM 9/2001. Únicamente será precisa, en la fase de gestión y ejecución del presente planeamiento, la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

Para su materialización el Plan Parcial delimita una etapa única de ejecución, si bien se precisa que podría desarrollarse en dos o más fases de urbanización. En su caso, la definición de estas fases las establecerá el Proyecto de Urbanización, con la posibilidad de edificación simultánea a las obras de urbanización si se cumplieran las condiciones y procedimiento señalados en la LSCM 9/2001.

El Plan Parcial de Reforma Interior se ha redactado con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, se puedan conceder las licencias municipales de obras y actividades para las futuras edificaciones, conforme a la legislación autonómica y normativa municipal que regulan dicha materia.

2.1.4.- Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación tiene como objeto la equidistribución de beneficios y cargas, redefiniendo la parcelación y posibilitando el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y edificación, para destinar el suelo a los fines específicos derivados de la ordenación definida en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, manteniendo en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo, así como las determinaciones, criterios y procedimiento definidos en los artículos 86 y siguientes de la LSCM 9/2001.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por este Plan Parcial de Reforma Interior y las normativas de aplicación particulares y generales del PG97. Las posibles limitaciones que pudiera establecer el informe del Ministerio de Fomento en relación con las Servidumbres Aeronáuticas no generarán ningún tipo de derecho a indemnización por parte del propio Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

2.1.5.- Suelos Públicos de Cesión y Cesión Obligatoria del 10% del aprovechamiento

Conforme a lo establecido en el artículo 90 a) y 91.1 y 95 de la LSCM 9/2001, serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Madrid las superficies de suelos destinadas a las redes públicas.

Además de lo anterior, deberá cederse al Ayuntamiento terrenos urbanizados, libres de cargas, que sean adecuados para albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Plan Parcial de Reforma Interior.

Artículo 2.2.- NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos, memoria y normas urbanísticas del presente Plan Parcial de Reforma Interior. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, además de la legislación del suelo, estatal y autonómica, así como el resto de reglamentos y normativas sectoriales.

Aunque la ejecución del presente planeamiento se prevé en una etapa única, podrán plantearse fases en la urbanización que posibiliten la edificación simultánea conforme al procedimiento y condiciones señaladas en la LSCM 9/2001.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren, si resultan de manera justificada como consecuencia del mayor nivel de detalle del propio proyecto, o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Cuando por los condicionantes topográficos sea imprescindible realizar cambios de nivel mediante contención de tierras o banquetes se recurrirá, salvo justificación técnica, a soluciones con tierra armada, gaviones de piedra o similares, resolviendo los desniveles de forma progresiva.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y de las redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente. Es el caso de la Conexión Norte para el paso de peatones y bicicletas hasta la red viaria existente en Las Cárcavas, materializada en una Pasarela Peatonal sobre la línea del ferrocarril y sobre la M-11.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del Proyecto de Urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

El Proyecto de Urbanización contendrá como anexo el Estudio y Control de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas exigidas por la legislación ambiental de aplicación con un Programa de Vigilancia Ambiental que garantice el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Se tendrá presente para la elaboración de dicho programa, el seguimiento de los aspectos ambientales señalados en el informe de Evaluación Ambiental que emita la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad y el cumplimiento del Decretos 170/98, sobre Gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, y del Decreto 55/2012, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.

Los condicionantes establecidos en la Memoria del Plan Parcial de Reforma Interior con relación a las infraestructuras y servicios, contemplados en los epígrafes correspondientes del presente Plan Parcial de Reforma Interior estarán recogidos en el Proyecto de Urbanización.

Se aplican las normas generales establecidas en el Capítulo 1.4 Instrumentos de Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y resto de normativa complementaria.

Todo el diseño y características de los elementos viarios se realizarán cumpliendo con las recomendaciones de aplicación de la Instrucción de Vía Pública, de 21 de diciembre de 2000, del Ayuntamiento de Madrid.

Para las obras que se puedan encuadrar como ***Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización***, se estará a lo dispuesto en el “Artículo 1.4.5” y siguientes de las NNUU del PG97.

Artículo 2.3.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO.

A todos los efectos son de aplicación las Normas Generales de la Edificación del PG97, establecidas en los Títulos 5, 6, 7 y resto de normativa complementaria y específicamente lo dispuesto en el Capítulo 8.9 Condiciones Particulares de la Zona 9: Actividad Económica para el área regulada por la NZ 9, grado 3º con las condiciones particulares establecidas en las presentes normas.

Se cumplirán las condiciones de sostenibilidad y determinaciones adicionales que resulten de los informes sectoriales que se incorporen al Plan antes de su aprobación definitiva.

CAPITULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1.- CONDICIONES GENERALES.

3.1.1.- Calificación del suelo. Usos cualificados lucrativos y dotacionales

El Plan Parcial de Reforma Interior establece en el ámbito los siguientes usos cualificados:

El uso cualificado característico del ámbito es el único uso lucrativo previsto:

- SERVICIOS TERCIARIOS – OFICINAS

El resto de los usos cualificados previstos en el ámbito son los siguientes usos dotacionales públicos:

- DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS – ZONA VERDE
- DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS – EQUIPAMIENTO
- DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA
- DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE FERROVIARIO

3.1.2.- Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico y de la Memoria Inmaterial

3.1.2.1.- Actuación arqueológica

De acuerdo con la Hoja Informativa para Actuaciones Arqueológicas, emitida con fecha 18/05/2020 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, la solicitud formal de actuación arqueológica por parte de la propiedad deberá ir acompañada de la documentación que se relaciona en la misma y se prescribe lo siguiente:

“...teniendo en cuenta que el proyecto de referencia se localiza en las inmediaciones del yacimiento arqueológico del Paleolítico Medio “Los Almendros” (CM/079/0144), las actuaciones arqueológicas consistirán en lo siguiente:

- Control arqueológico de los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de las diferentes propuestas de reforma.
- En caso de localizarse restos arqueológicos se protegerá y balizará el frente positivo y se notificará el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Histórico, junto a una propuesta de las actuaciones arqueológicas a realizar.
- Todos los restos deberán ser georreferenciados y acotados en la planimetría oficial del PG97.”

3.1.2.2.- Protección de la Memoria Inmaterial

Al objeto de mantener viva la memoria inmaterial del lugar y con referencia en lo señalado en el plano “*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*”, se establecen las siguientes determinaciones normativas adicionales para el suelo dotacional público y las parcelas de uso terciario de la forma siguiente:

A) SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

- ZONA VERDE Y VIARIO

La urbanización de la zona verde y del viario contendrá referencias a los personajes, acontecimientos, fechas, lugares o usos que pertenecen a la memoria colectiva ligada a la Huerta o Casa de Mena y posterior finca de Los Almendros, incorporándose a su diseño mediante recorridos, señalética, trazas, tratamiento de pavimentos,... e incorporando el arbolado existente, en particular cuando se trate de ejemplares significados por su porte.

- EQUIPAMIENTO

Conforme a lo señalado en el plano “*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*” se establece en la parcela de equipamiento un *Área de movimiento para la nueva edificación* que deja en su extremo sureste un Espacio Libre o área ajardinada según una línea divisoria que mantiene la dirección de los linderos que definieron en su día las Huertas de Mena y posteriormente la finca de Los Almendros, cuyas referencias históricas, culturales y sociales se incorporarán al lugar como en el caso anterior.

- Sobre el *Área de movimiento para la nueva edificación* se dispondrá la futura edificación correspondiente al equipamiento que se implante en su momento.
- Sobre el *Espacio Libre* se mantendrá la arboleda de almendros existente integrando en la solución del equipamiento los ejemplares sanos existentes, pudiendo realizarse el trasplante, sustitución o eliminación de aquellos ejemplares atendiendo a sus condiciones fitosanitarias y conforme al criterio de los servicios municipales competentes, plantándose siguiendo las direcciones principales definidas por el trazado histórico. Esta arboleda podrá ser accesible desde el viario público circundante estableciéndose los horarios pertinentes.

B) SUELO DE USO TERCIARIO:

Conforme a lo señalado en el plano “*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*” se establece en la manzana de uso terciario un *Área de movimiento para la nueva edificación* que deja en la proximidad a la M-40 un *espacio libre de parcela*, así conceptualizado, en el que se recoge el edificio principal preexistente junto a su entorno.

Sobre el *Área de movimiento para la nueva edificación* se dispondrá la futura edificación correspondiente a los usos terciarios que en su momento se implanten en las condiciones normativas establecidas en la norma zonal 9.3°*.

Sobre las áreas y contenedores existentes en el *Espacio Libre de parcela* se actuará de la forma siguiente:

- EDIFICIO PRINCIPAL EXISTENTE

Se mantendrá la envolvente del edificio. Las intervenciones que se realicen deberán ser coherentes con la morfología y composición exterior del mismo. Se admite alterar la envolvente del edificio para la eliminación de impactos negativos en fachadas y cubiertas y mejorar su volumetría, estando permitidas las obras exteriores y de reconfiguración que atiendan a la composición del edificio existente.

Los materiales a emplear podrán mejorar los que actualmente presenta la construcción, manteniendo siempre la comprensión del edificio original. Con las limitaciones aquí señaladas se admiten sobre la edificación todas las obras señaladas en el artículo 1.4.8 de las NNUU del PG97 y las demoliciones asociadas a las mismas.

Justificadamente podrá solicitarse la sustitución parcial de la envolvente que excepcionalmente podrá admitirse cuando se demuestre una motivación clara con mejora de sus condiciones exteriores e interiores y siempre conservando la posición, volumetría y características arquitectónicas del conjunto.

El destino del edificio será libre, bien con el uso cualificado terciario de oficinas de la parcela donde quede integrado o a través del régimen de usos compatibles para ella señalada, de modo que la superficie edificable que se consume en el mismo computará con la de la del resto de la edificación para el cálculo de la superficie edificable total.

- ENTORNO DEL EDIFICIO PRINCIPAL

Se mantendrá la plataforma o podio de la edificación, la escalinata de acceso y los elementos del jardín circundante, pudiendo mejorarse su composición, materiales y disposición, e incluso rediseñarse, siempre evocando las referencias a preservar.

Este entorno señalado en el plano "*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*" será indivisible y quedará integrado con el suelo terciario correspondiente. En caso de parcelación este área quedará incorporada a alguna de las parcelas resultantes, pudiendo, en su caso, asignarse a más de una de forma mancomunada, repartiéndose proporcionalmente la superficie de suelo a efectos de sumar para cumplir la condición de parcela mínima, y también la superficie edificada en el edificio preexistente, sin que la suma supere la superficie edificable total de cada una.

3.1.3.- Condiciones para la protección del Medio Ambiente

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, y en especial a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, incorporando las prescripciones que señale el informe ambiental estratégico que emita la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Igualmente serán de aplicación todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del Plan General que regulen aspectos ambientales, en particular al Título 5 “Sostenibilidad Ambiental”.

3.1.4.- Servidumbres aeronáuticas

La altura máxima de la edificación será de seis (6) plantas y veinticinco (25) metros al nivel de cornisa, condicionado al cumplimiento del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo de servidumbre aeronáuticas y en su caso, al informe favorable de AESA.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

3.1.5.- Condiciones generales de la edificación y de los usos

Serán de aplicación el Título 6 “Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno” y el Título 7 “Régimen de los Usos” de las Normas Urbanísticas del PG97, así como la normativa sectorial vigente.

Artículo 3.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

3.2.1.- Uso Dotacional Zona verde. (ZV) (red local)

Para el suelo así calificado se remite al cumplimiento del Capítulo 7.8 del PGOU y normativa complementaria del PG97.

Para la redacción del *Proyecto de Urbanización* en lo relativo a la *zona verde* se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3.1.

3.2.2.- Uso Dotacional Equipamiento Público (E) (red local)

Para el suelo así calificado se remite al cumplimiento del Capítulo 7.10 y normativa complementaria del PG97.

Se puede implantar cualquier categoría de uso definidos en el Artículo 7.10.1 del PG97 abarcando también todas las tipologías contempladas en el Artículo 7.10.3 del PG97 para los niveles de implantación básico y singular.

Para la redacción de los correspondientes *Proyectos de Edificación* se estará a lo prescrito en el Plano “*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*” y a lo dispuesto en el Artículo 3.1.

3.2.3.- Uso Dotacional para la Vía Pública.

Para el suelo así calificado se remite al cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo 7.14 de las NNUU del PG97.

En función de su funcionalidad se establecen las siguientes categorías de vía pública:

Uso Dotacional Vía Pública Principal (VPP): superficie de suelo necesaria para la regularización del borde de la M-40. A efectos de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía conforme al artículo 7.14.6 de las NNUU del PG97 tiene nivel de Red Viaria Metropolitana y según el artículo 36 de la LSCM 9/2001 se considera una Red Supramunicipal.

Uso Dotacional Vía Pública Secundaria (VP): superficie de suelo destinada a atender la movilidad del ámbito y en la cual se pueden dar las diferentes categorías definidas en artículo 7.14.1.3. A efectos de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía conforme al artículo 7.14.6 de las NNUU del PG97 tiene nivel de Red Viaria Local y según el artículo 36 LSCM 9/2001 forma parte de la Red Local.

La red viaria se ajustará en lo relativo a su perfil y trazado a lo establecido en el Plano de Alineaciones y Rasantes (P3), así como a lo establecido en el Plano de Secciones Tipo Viales (P.I.1), salvo causa justificada, en cuanto a las dimensiones de su sección transversal.

Para la redacción del *Proyecto de Urbanización* en lo referente a la Vía Pública Secundaria se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 3.1, con especial atención del apartado 3.1.2.1. de las presentes Normas.

3.2.4.- Uso Dotacional para el Transporte Ferroviario (TF).

Para el suelo así calificado se remite al cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo 7.15 de las NNUU, Sección Segunda, Transporte Ferroviario y normativa complementaria del PG97 y conforme al artículo 36 de la LSCM 9/2001 en lo que se refiere a su encuadre como Red Supramunicipal.

Atenderá a los contenidos del Estudio Informativo de la Remodelación del Sistema de Transporte Ferroviaria de Mercancías, Remodelación de la Terminal de Vicálvaro y accesos viarios y Cuadruplicación de la Vía de Contorno del Ministerio de Fomento.

La reserva de suelo amplía la superficie ya prevista mediante la Acción TF - SG 16T001 (02) - 02 del PG97.

Artículo 3.3.- NORMA ZONAL 9.3°.* - SERVICIOS TERCIARIOS DE OFICINA

3.3.1.- Normativa de aplicación

Las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación se regulan por la norma *Zonal 9 grado 3° con asterisco (*)*. Mediante esta normativa se remite al cumplimiento del Capítulo 8.9 de las NNUU del PG97 “Condiciones Particulares de la Zona 9: Actividad Económica”

y su regulación para el grado 3º y de otras condiciones particulares establecidas por el presente PPRI en el siguiente epígrafe, que prevalecen sobre las anteriores:

3.3.2.- Condiciones particulares de la Normativa Zona 9 grado 3º con asterisco (*).

Las condiciones particulares son las siguientes:

- Uso cualificado: uso de Servicios Terciarios de Oficinas.
- Superficie edificable: se asigna un valor absoluto que asciende para el conjunto del suelo lucrativo a 36.272,60 m²e. El coeficiente de edificabilidad será igual para todas las parcelas resultantes, al ser consecuencia de dividir la edificabilidad que finalmente se asigne “de forma proporcional” a cada de ellas por la superficie neta real de la parcela resultante.

El Proyecto de Reparcelación podrá distribuir esta superficie edificable entre las parcelas resultantes en dicho suelo, haciéndolo de forma proporcional a su superficie. El coeficiente de edificabilidad será igual para todas las parcelas resultantes, al ser consecuencia de dividir la edificabilidad que finalmente se asigne a cada una de ellas por la superficie neta real de la parcela resultante.

- Altura de la edificación: se cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 8.9.10 del PGOU, con sujeción a las limitaciones siguientes: La altura máxima de la edificación será de seis (6) plantas y veinticinco (25) metros al nivel de cornisa. Condicionado al cumplimiento del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo de servidumbre aeronáuticas y en su caso, al informe favorable de AESA, con las prescripciones señaladas en el epígrafe 3.1.4 del presente Capítulo.

- Condiciones de parcelación: superficie mínima cinco mil (5.000) metros cuadrados, frente mínimo de parcela treinta (30) metros. La formación y geometría de las parcelas resultantes será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.

- Para la redacción de los correspondientes Proyectos de Edificación y las condiciones de parcelación se estará a lo prescrito en el Plano “*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*” y a lo dispuesto en el Artículo 3.1 de las presentes Normas.

Las principales condiciones particulares de la norma zonal 9 grado 3º * de aplicación, se incluyen en el cuadro siguiente como refundido de las determinaciones específicas del PPRI y de las remitidas al Plan General de aplicación de la NZ 9, grado 3º:

Principales determinaciones que conforman las condiciones fundamentales para la nueva edificación de la NZ 9, grado 3º *		
Condiciones de parcelación	La superficie mínima de parcela cinco mil (5.000) metros cuadrados, frente mínimo de parcela treinta (30) metros. La formación y geometría de las parcelas resultantes será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.	
Separación a linderos	La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.	
	La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.	
Posición del Edificio respecto a la alineación oficial N-2	La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.	
Separación entre edificios (N-2)	En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15.	
Superficie Edificable	La superficie edificable se asigna en valor absoluto sin establecer coeficiente de edificabilidad.	
Altura de la Edificación (N-2)	La altura máxima de la edificación será de seis (6) plantas y veinticinco (25) metros al nivel de cornisa.	
	Condicionado al cumplimiento del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo de servidumbre aeronáuticas y en su caso, al informe favorable de AESA.	
Medición de la altura (N-2)	La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.	
	En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8.	
	En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15.	
Altura de pisos (N-2)	La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.	
Salientes Permitidos	Con respecto a la alineación oficial no se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.	
Uso	CUALIFICADO	- Servicios Terciarios clase de oficinas.
	ASOCIADO	Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso de uso residencial. para el que solo se admite una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
	COMPLEMENTARIO	Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. - Terciario Comercial: en categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios. En situación de planta inferior a la baja, baja y primera. - Dotacional: En cualquier situación.
	ALTERNATIVO	- Terciario en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo. La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel. - Dotacional en edificio exclusivo.

En Madrid, a 18 de septiembre de 2024

