

Plan General  
de Ordenación  
Urbana de Madrid  
1997

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO  
A NIVEL DE PLAN ESPECIAL  
DE ORDENACIONES ESPECÍFICAS

**APE.10.24**  
**PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO**

desarrollo urbano | **MADRID**

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 15/07/2022 13:07:50  
Fecha Firma: 18/07/2022 07:50:40  
Fecha Firma: 18/07/2022 08:14:22  
CSV : 41B677CC9E3AIE4K



NORMAS URBANISTICAS

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997  
Área de Planeamiento Específico APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo"

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA Riestra Rodríguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 15/07/2022 13:07:50  
Fecha Firma: 18/07/2022 07:50:40  
Fecha Firma: 18/07/2022 08:14:22  
CSV : 41B677CC9E3AIE4K



**TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.****CAPÍTULO 1. Naturaleza y finalidad.****Artículo 1. Naturaleza**

Este documento de ordenación pormenorizada (en adelante DOP) contiene las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, por la que se crea el Área de Planeamiento Específico 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" (en adelante APE 10.24).

**Artículo 2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.**

1. El ámbito territorial de la ordenación pormenorizada es el APE 10.24 Paseo de la Ermita del Santo, cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica.
2. Las normas urbanísticas del DOP se componen de los siguientes Capítulos:
  - I. Disposiciones de carácter general.
  - II. Desarrollo y ejecución del DOP
  - III. Régimen urbanístico del suelo.
  - IV. Condiciones particulares de la edificación y los usos. Ordenación específica del APE 10.24.
3. A las normas urbanísticas del DOP se adjuntan los siguientes anexos normativos:
  1. Cuadros de características y superficies
  2. Condiciones particulares de la urbanización (U)
  3. Condiciones particulares de la edificación (E)
4. En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las fichas de la Modificación de Plan General que establece el APE 10.24 y las que se regulan en este DOP, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras, en virtud de su mayor especificidad.

**Artículo 3. Vigencia y modificaciones de las determinaciones del DOP.**

1. Las determinaciones del DOP entrarán en vigor en las condiciones que establece el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).
2. Para las modificaciones o alteraciones de la presente modificación se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 69 de la LSCM.
3. No se consideran modificaciones del DOP los reajustes puntuales y de escasa entidad que el proyecto de parcelación y urbanización puedan introducir de forma justificada en la definición final de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

**Artículo 4. Contenido gráfico y escrito. Interpretación del valor normativo.**

1. Los distintos documentos del DOP 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 de la ordenación.
2. Para interpretar cualquier duda, se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos conforme a lo especificado en el artículo 1.1.5 de las NNUU del PG97.
3. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.
4. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas normas se remiten a las demás ordenanzas municipales y legislación sectorial, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados en este documento y como subsidiarias en tanto no se contradigan con él, particularmente a 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").

**Artículo 5. Cumplimiento de la normativa vigente.**

1. Los usos del suelo y la edificación establecidos en el DOP vendrán obligados a cumplir las condiciones generales definidas en el PG97, así como todo lo referente a los conceptos generales regulados por él para el uso, edificación, parcelación y urbanización.
2. La redacción del DOP se ajusta a lo establecido en la LSCM, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.



TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOP.

Artículo 6. Unidad y sistema de ejecución.

1. Se delimita una única unidad de ejecución coincidente con la totalidad del ámbito.
2. La gestión de planeamiento de la unidad de ejecución se llevará a cabo por el sistema de compensación.

Artículo 7. Coeficientes de homogeneización

El uso Residencial Vivienda Libre es el global o cualificado característico del Ámbito de Actuación y, por tanto, su coeficiente de homogeneización es 1,00.

Respecto de este uso el resto de los coeficientes se fijan conforme al cuadro siguiente:

CUADRO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
USO cualificado	ZONA	DESCRIPCIÓN Uso pormenorizado	COEFICIENTE
RESIDENCIAL	R	VIVIENDA LIBRE	1,00
RESIDENCIAL	R-VPPL	VIVIENDA CON PROTECCIÓN DE PRECIO PÚBLICO LIMITADO	0,37
TERCIARIO	T-TC	COMERCIAL	1,06
TERCIARIO	T	RESTO DE TERCARIO	1,00
DOTACIONAL PRIVADO	EP	DOTACIONAL PRIVADO	0,63

Artículo 8. Parcelas con calificación superpuesta

3. En el plano O-02. Calificación Planta Baja, se representa la localización de parcela de EQ RL 2 de la red pública local de dotación de equipamiento situada en la manzana R5.  
  
Esta calificación superpuesta se regulará mediante un complejo inmobiliario urbanístico. Sobre la parcela representada se podrán organizar accesos y servicios a los usos ubicados en plantas superiores y/o inferiores con la condición de mantener para el uso de dotación la superficie asignada.
4. En el mismo plano se indican las zonas susceptibles de ser ocupadas bajo rasante por el uso de aparcamiento.
5. Además del conjunto de exigencias contempladas en la legislación urbanística, el documento que formalice la equidistribución del ámbito deberá recoger los siguientes extremos:
  - a. La descripción de las parcelas con calificaciones superpuestas así como de las fincas de resultado a efectos de su inscripción registral y de su constitución como complejo inmobiliario urbanístico respecto de la parcela EQ RL 2 y del régimen jurídico que proceda respecto de las parcelas privadas sin calificación pública.

- b. Tanto el complejo inmobiliario urbanístico como el instrumento jurídico que regule las relaciones de propiedad de las parcelas privadas deberá contener las previsiones necesarias en orden a garantizar su autonomía funcional.

Artículo 9. Cesiones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través de este documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado. Así mismo, produce la afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y debidamente urbanizadas a favor del Ayuntamiento de Madrid de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en este caso referidas a redes generales y locales.

Se produce la afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo. Dicha afectación se producirá en la correspondiente distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios, y se materializará mediante el procedimiento reparcelatorio o convenio, destinándose los terrenos de la reserva de viviendas con algún régimen de protección pública a dicha cesión.

Artículo 10. Proyecto de urbanización.

La ejecución de las obras de infraestructura previstas requerirá la aprobación de un proyecto de urbanización único para la totalidad del ámbito.

Las condiciones generales de urbanización se complementan con las normas particulares de urbanización que se detallan en el Anexo nº2 de las presentes Normas.

Artículo 11. Proyectos de Edificación.

Una vez los terrenos hayan adquirido la condición de solar podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento de Madrid autorización para simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas resultantes, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la LSCM.

Artículo 12. Estudios de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle podrán fijarse la posición de la edificación dentro de la parcela, y la disposición de las áreas libres privadas, con el contenido y alcance que prevé el artículo 8.0.3 de las NNUU del PG 97 siempre en adecuación a la legislación del suelo vigente en lo que se refiere a dichos instrumentos de planeamiento (artículo 53 de la LSCM). También mediante Estudio de Detalle podrá plantearse la consecución de espacios interpuestos según se regulan en el artículo 6.2.10 de las NNUU.



TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 13. Calificación del suelo.

- 1. La subdivisión del ámbito ordenado por el APE en zonas diferenciadas mediante Zonas de Ordenación en razón del uso/usuarios cualificados y de las tipologías edificatorias características que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.
- 2. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Normas en su Título IV establecen de modo diferenciado las correspondientes condiciones y exigencias relativas a los usos pormenorizados e intensidad edificatoria según cada una de las Zonas de Ordenación que se recogen en los planos O-01 Calificación, O-02 Calificación planta baja, O-03 Calificación subsuelo y O-05 Condiciones de la edificación.
- 3. Los suelos de titularidad privada actualmente calificados como dotaciones públicas serán de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal.

Artículo 14. Suelo de redes públicas.

Se definen las redes públicas del ámbito y el régimen de usos cualificados y compatibles:

- 1. Zonas verdes Singulares:
  - Parcelas VS-RG 1 y VS-RG 2: Parcelas calificadas de dotacional servicios colectivos en su clase de zona verde, nivel singular. Para lo no regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.8 de las NNUU del PG97. Red pública general de zonas verdes y espacios libres.
- 2. Zonas verdes Básicas:
  - Parcelas VB-RL 1, VB-RL 2 y VB-RL 3: Parcela calificada de dotacional servicios colectivos en su clase de zona verde, nivel básico. Para lo no regulado en las presentes normas, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.8 de las NNUU del PG97. Red pública local de zonas verdes y espacios libres.
- 3. Equipamiento Básico:
  - Parcela EQ-RL 1: Parcela calificada de dotacional servicios colectivos en su clase de equipamiento, nivel básico. Para lo no regulado en las presentes normas, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.10 de las NNUU del PG97. Red pública local de equipamientos sociales.
  - Parcela EQ-RL 2: Parcela situada en la planta baja de la manzana R5 según calificación superpuesta, la cual se regulará mediante un complejo inmobiliario urbanístico. Sobre la parcela representada se podrán organizar accesos y servicios a los usos ubicados en plantas superiores y/o inferiores con la condición de mantener para el uso de dotación la superficie asignada.
- 4. Dotacional para la vía pública local:

- Parcelas VPS-RL: Parcela calificada de dotacional del uso para la vía pública secundaria, en su clase de red viaria. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.14 de las NNUU del PG97. Red pública secundaria.
- Parcela AE-RL: Parcela calificada de dotacional del uso para la vía pública secundaria en su clase de área estancial. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.14 de las NNUU del PG97. Red pública secundaria.

Artículo 15. Suelo de uso y dominio privado.

Se definen las siguientes parcelas de dominio privado y usos lucrativos:

- 1. Uso residencial libre:
  - Parcela R1
- 2. Uso residencial vivienda protegida precio limitado:
  - Parcela RVPPL2
- 3. Uso residencial libre/terciario:
  - Parcelas R3, R5 y M1.
- 4. Uso residencial vivienda protegida precio limitado/terciario:
  - Parcela RVPPL4
- 5. Equipamiento privado:
  - EP

Artículo 16. Edificabilidad máxima del APE "Paseo de la Ermita del Santo".

- 1. En aplicación del TRLSRU.15, de la LSCM y del PG 97 se establece una edificabilidad máxima lucrativa no homogeneizada de 73.200 m2c en el ámbito.
- 2. A los efectos de la gestión del planeamiento quedarán excluidas de la superficie computable a efectos de equidistribución las superficies de dotaciones existentes que sean de titularidad municipal.
- 3. La superficie edificada real máxima del área homogénea es de 73.200 m2c, techo que resulta independiente de variaciones o ajustes que pudieran afectar a la superficie del ámbito en posteriores fases de gestión y ejecución.

Artículo 17. Aprovechamiento máximo del ámbito y aprovechamiento susceptible de apropiación

- 1. La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito referida al uso global será el resultado de sumar los productos de las diferentes edificabilidades de usos cualificados por sus respectivos coeficientes de homogeneización. El aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultado de multiplicar el aprovechamiento por 0,9.





2. El coeficiente de edificabilidad homogeneizada máxima del ámbito es de 1,29 m<sup>2</sup>uc/m<sup>2</sup>s. En el APE se ordenada una superficie homogeneizada edificable total de 63.141,10 m<sup>2</sup>uc referido al uso global residencial vivienda libre, de los cuales la superficie edificable homogeneizada susceptible de apropiación asciende a 56.826,99 m<sup>2</sup>uc y la superficie edificable homogeneizada o aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento es de 6.314,11m<sup>2</sup>cuc.

Artículo 18. Edificabilidad de las Zonas de Ordenación.

A efectos de regular la edificación de cada una de las Zonas de Ordenación serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en el Anexo nº 1 de las presentes Normas, figurando desglosada en los mencionados Cuadros para cada una de las manzanas con regulación diferenciada.

Artículo 19. Usos y remisión al PG 97.

El uso global o cualificado característico del APE es el Residencial de vivienda libre.

A efectos de esta Normativa, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos, entre los que se incluyen todos los previstos en el APE, será la que se expresa en el Título 7, Régimen de los usos, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por el presente APE.

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.  
ORDENACIÓN ESPECÍFICA DEL APE 10.24.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 20. Ámbito y características.

Las condiciones particulares aplicables a la edificación de este DOP se extenderán a todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del APE 10.24. Éstas regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Artículo 21. Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

A efectos de las condiciones de la edificación, lo no regulado de forma particular se regulará por lo señalado en las NNUU del PG 97.

Además de las condiciones particulares reguladas en el Título 5 de estas normas, serán también de aplicación las contenidas en el Anexo nº 3 “Condiciones particulares de la edificación (E)”.

Artículo 22. Zonas de ordenación. Regulación específica

El APE, mediante el trazado de la vía pública y de los espacios libres públicos, establece un conjunto de manzanas o Zonas, cuyo detalle se recoge en la serie de planos O-01 Calificación, O-02 Calificación planta baja, O-03 Calificación subsuelo y O-05 Condiciones de la edificación. Para cada manzana el APE establece una regulación específica a los efectos de aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, fijándose las siguientes Zonas de Ordenación para los usos lucrativos:

ZONA DE ORDENACIÓN APE	USO CUALIFICADO
R	RESIDENCIAL
M	MIXTO TERCIARIO, DOTACIONAL Y RESIDENCIAL
EP	DOTACIONAL PRIVADO

y las siguientes Zonas de Ordenación para los usos dotacionales:

ZONA DE ORDENACIÓN APE	USO PORMENORIZADO
VS / VB	SERVICIOS COLECTIVOS: ZONA VERDE
EQ	SERVICIOS COLECTIVOS: DEPORTIVO/ EQUIPAMIENTO EDUCATIVO/EQUIPAMIENTO SALUD/EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL/SERVICIO PUBLICO/SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN
GA	GARAJE APARCAMIENTO
VP/AE	VÍA PUBLICA PRINCIPAL/ SECUNDARIA/ ÁREAS ESTANCIALES



**Artículo 23. Superficie edificable de carácter lucrativo por usos pormenorizados.**

La superficie edificable se asigna en el ámbito de ordenación del APE a los usos pormenorizados según se define e el cuadro siguiente:

Uso pormenorizado	Superficie edificable lucrativa máxima (m²c) /%	
Residencial-Vivienda Libre	42.702	59,16
Residencial-VPPL	15.726	21,48
Terciario-Comercial (pequeño-mediano comercio)	3.800	5,19
Resto Terciario	9.772	13,35
Dotacional Privado	1.200	0,82
<b>TOTAL</b>	<b>73.200</b>	<b>100%</b>

La asignación de esta edificabilidad por usos a cada Zona de Ordenación y manzana a manzana es la contenida en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

**Artículo 24. Condiciones de cálculo de la superficie edificada de las construcciones.**

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificada, se estará a lo previsto, en el Capítulo 6.5 de las NNUU del PG 97, o norma análoga que en el momento de la redacción del proyecto sea de aplicación, con las siguientes particularidades:

**Artículo 25. Protección del patrimonio histórico y cultural.**

1. Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Consejería en materia competente. A tal fin se tendrán en cuenta los estudios arqueológicos correspondientes, así como las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en materia de protección del medio arqueológico y normativa vigente (Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y demás normativa que la desarrolle o la sustituya).
2. La nueva construcción prevista en recuerdo de la Quinta del Sordo empleará un lenguaje arquitectónico tal que, en ningún caso, induzca a un falso histórico.
3. Se deberá llevar a cabo un control arqueo-paleontológico de los movimientos de tierras de todas las zonas necesarios para la ejecución de las obras. Para ello, el titular de la licencia deberá solicitar a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y artículos 4.2.8 a 4.2.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, la preceptiva autorización bajo la dirección de un profesional cualificado.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN****Artículo 26. Obras admisibles en las zonas.**

En todas las Zonas de ordenación son admisibles las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PG 97.

Los edificios y actuaciones provisionales que se acometan en ejecución de la urbanización y/o la edificación del APE se ajustarán a las actuaciones contempladas en el artículo 1.4.11.2 de las NNUU del PG 97.

Son también obras admisibles las que se regulan mediante las Disposiciones Transitorias de la presente Normativa.

**Artículo 27. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes se establecen en el plano O-04 Alineaciones y Rasantes.

**Artículo 28. Cerramiento de parcelas.**

Para las parcelas de las zonas que no tengan regulación específica en este punto se observará lo siguiente:

1. El diseño del cerramiento será unitario para cada manzana y se definirá junto con el primer proyecto que se presente a solicitud de Licencia, fijando de manera conjunta su composición, proporción de elementos macizos y/o visualmente permeables y los materiales a emplear.
2. Los cerramientos macizos no superarán nunca la altura de un (1) metro.
3. El cerramiento se podrá completar hasta una altura máxima de dos y medio (2,50) metros con elementos visualmente permeables no macizos: entramados o rejas metálicas, setos, plantaciones arbóreas u otros.
4. En el caso particular de los cerramientos vegetales, la cadencia, malla o marco de plantación deberá asegurar la permeabilidad visual a ambos lados del cerramiento.

**Artículo 29. Determinaciones contenidas en el plano O-05 Condiciones de la edificación.**

En el plano O-05 Condiciones de la Edificación se fijan las condiciones generales de posición, volumen y forma de la edificación, definiendo áreas de movimiento y alturas máximas.

Se aportará justificación del cumplimiento del nivel mínimo de asoleo, según se define en el artículo 8.5.6.5.e) de las NNUU del PG 97 en las fachadas con piezas habitables de los edificios residenciales de su entorno a los que pueda afectar.

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN "R y RVPPL".****Artículo 30. Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas con el código R en el plano O-0 Calificación.



2. Su uso cualificado principal es el residencial.
3. Su uso cualificado secundario es el de Servicios Terciarios, incluida la clase comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio conforme a lo dispuesto en el artículo 7.6.1.2.b de las NNUU del PG 97.
4. La tipología edificatoria es de edificación aislada o en bloque abierto tal como se definen en el artículo 6.6.17 de las NNUU del PG 97. Se respetará en cualquier caso el área de movimiento y las condiciones de la edificación definidas en el Plano O-05 Condiciones de la edificación, con el único requisito de que los edificios en bloque han de responder a la tipología de doble fachada que asegure la ventilación cruzada de las viviendas.
5. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº3: Condiciones particulares de la Edificación (E).

## SECCIÓN 1º Obras.

### Artículo 31. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NNUU del PG 97. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

## SECCIÓN 2º Condiciones de la nueva edificación.

### Artículo 32. Edificabilidad.

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las parcelas en que pueda resultar subdividida, será la que aparece en el siguiente cuadro, recogido también en Anexo 1 de estas Normas. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

En el mismo cuadro se señala para el uso Residencial el régimen de las viviendas al que se destina, ya sea vivienda libre (R) o sometida a régimen de protección pública de precio limitado (R VPPL), así como la superficie de suelo de cada manzana.

Número de manzana	Zona	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m²)	Edificabilidad (m²c)		
			Total	Residencial	Comercial
1	R	1.967,76	6.070	6.070	0,00
2	R VPPL	1.930,78	5.280	5.280	0,00
3	R	2.967,69	17.250	15.450	1.800
4	RVPPL	3.731,24	10.994,75	10.446	548,75
5	R	3.838,05	20.300	19.000	1.300
<b>TOTAL</b>		<b>14.435,52</b>	<b>59.894,75</b>	<b>56.246,00</b>	<b>3.648,75</b>

### Artículo 33. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

A efectos de e reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

1. La parcela mínima tendrá una superficie de ochocientos (800) metros cuadrados.
2. Las parcelas resultantes deberán disponer de frente a tres vías o espacios públicos, con frentes igual o superior a veinte (20) metros.

Las parcelas en esquina contendrán como mínimo veinte (20) metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles o espacio público que la limiten.

### Artículo 34. Posición de la edificación.

1. Posición de la edificación en la manzana:
  - a. En el plano O-05 Condiciones de la Edificación se señala gráficamente el *área de movimiento de la edificación* y sus alturas máximas dentro de cada manzana.
2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial:
  - a. La posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial, excepto en las plantas bajas calificadas como Usos Terciarios, las cuales deberán situarse sobre la alineación oficial, no siendo necesariamente extensible esta condición al resto de plantas.
3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes:
  - a. Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.
  - b. Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:
    - i. Condiciones de adosamiento:

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PG 97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.
    - ii. Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación e igual o superior a H/3 respecto del lindero de parcela, con un mínimo de separación a lindero de seis (6) metros.
4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela.
  - a. Se remite al cumplimiento del artículo 8.5.6 apartado 5 de las NNUU del PG 97.



41B677CC9E3AIE4K





**Artículo 35. Condiciones de ocupación.**

1. Ocupación sobre rasante: será la definida por la superficie del área de movimiento de la edificación recogida en el plano O-05 Condiciones de la edificación. Como mínimo, el 30% de la superficie del espacio libre de parcela sobre rasante deberá desarrollarse sobre terreno natural, no pudiendo ocuparse bajo rasante.
2. Ocupación bajo rasante: la ocupación máxima bajo rasante podrá ser de hasta el 100%.

**Artículo 36. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación, definida en número de plantas, es la señalada en el plano O-05 Condiciones de la Edificación. Sobre ella se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9, 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.
2. Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta de ático incluida en el cómputo de la edificabilidad, con la obligación de guardar un retranqueo igual o superior a tres (3) m. al plano de fachada.
3. La altura máxima de cornisa en metros será el resultado de multiplicar el número máximo de plantas por 3,5 metros más 1 metro:

$N = \text{Número de plantas}$        $\text{Altura máxima de cornisa} = (N \times 3,5\text{m}) + 1\text{m}.$

4. Los entrepisos de uso técnico se regularán conforme al artículo 6.6.15.7 de las NNUU del PG9

**Artículo 37. Cota de origen y referencia**

1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera o espacio público al que de frente en dicho punto.
2. En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
3. En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.
4. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
5. En parcelas con fachadas a calles o espacios públicos opuestos, entendiéndose por tales aquellos cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para cada calle o espacio público, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales o la línea paralela intermedia si fuera el caso.
6. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

**Artículo 38. Condiciones de planta baja**

1. Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PG 97 y atendiendo a las determinaciones particulares de las presentes normas.
2. Las plantas bajas destinadas a otros usos distintos del residencial deberán situarse sobre la alineación oficial. No se admiten en ellas plantas bajas porticadas.
3. En las manzanas donde se permite el uso residencial en planta baja, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de dos (2) metros a la vía o zona verde pública.
4. Se establece la vinculación de localización de uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación conforme a las determinaciones contenidas en el plano O-05 Condiciones de la Edificación.
5. Cuando la planta baja no esté ocupada por uso alguno, su fachada a vía pública o espacios libres públicos se resolverá en continuidad y coherencia con la fachada del resto del edificio, y de manera coordinada con el tratamiento del cerramiento de manzanas/parcelas.

**Artículo 39. Altura libre de pisos**

La altura libre mínima de pisos será de:

1. Planta baja: trescientos veinte (350) centímetros. Esta cifra se ajustará en función del uso urbanístico a que finalmente se destine esta planta de la edificación.
2. Planta de piso: trescientos (300) centímetros.

**Artículo 40. Espacio libre de parcela**

1. El espacio libre de parcela será la superficie de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.
2. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse en su totalidad permitiéndose las instalaciones definidas en el apartado siguiente. El ajardinamiento garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalados para las plantas bajo rasante.
3. El espacio libre de parcela podrá ocuparse por piscinas, instalaciones deportivas descubiertas y construcciones destinadas a porterías.
  - a. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.
  - b. Las construcciones destinadas a portería tendrán unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.



Artículo 41. Salientes y vuelos

- 1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, balcones, balconadas y terrazas según se regulan en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PG 97, pudiendo los balcones sobresalir hasta setenta y cinco (75) cm.
- 2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 42. Condiciones estéticas

- 1. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.
- 2. Las cubiertas de las edificaciones de los bloques lineales deberán presentar un tratamiento y acabados acordes con su visibilidad desde el espacio urbano circundante con soluciones preferentemente ajardinadas. Las instalaciones deberán quedar integradas en la edificación de tal forma que no generar un impacto visual negativo.

Artículo 43. Dotación de aparcamiento, depósito de bicicletas y vehículos ligeros

- 1. La dotación de aparcamiento será como máximo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PG 97 y del artículo 36.6 la LSCM.
- 2. El acceso a aparcamiento bajo rasante de las manzanas se hará exclusivamente desde las vías públicas exteriores: Paseo de La Ermita del Santo, calle Sepúlveda y nuevo viario ordenado por el ámbito.

Artículo 44. Condiciones de las viviendas

- 1. La orientación será predominante sur y los huecos serán apropiados para cada orientación en cuanto a optimización de la radiación solar en invierno, iluminación interior y protección solar adecuada en verano.
- 2. Al menos el 80% de las viviendas tendrán ventilación cruzada a fachadas opuestas o a dos orientaciones distintas en el caso de las viviendas de esquina Régimen de los usos compatibles.

SECCIÓN 3º Régimen de los usos

- 1. Se establece como uso cualificado secundario el de Servicios Terciarios Comercial (pequeño y mediano comercio) en planta baja en las manzanas R3, RVPPL4 y R5 según el plano O-02 Calificación planta baja.
- 2. No se admite el uso residencial en planta baja en las manzanas y/o parcelas R3, R5 y en los frentes a plaza central de la manzana RVPPL4, excepto en lo regulado en el artículo siguiente.

Artículo 45. Usos compatibles

- 1. Los usos compatibles atenderán a las siguientes prescripciones:

- 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 del PG 97.
- b) USO COMPLEMENTARIO
  - i) Industrial:
    - En sus clases de Industria en general, excepto taller de automoción, y de Servicios empresariales en planta inferior a la baja, baja y primera con acceso independiente regulado según las condiciones del artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997.
  - ii) Servicios Terciarios:
    - Hospedaje en parte de la edificación según lo indicado en Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje (PEH) para el ámbito del Anillo 3 en parcelas con uso cualificado residencial.
    - Oficinas en cualquier situación.
    - Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
    - Recreativo, en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja, y en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PG 97.
    - Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
  - iii) Dotacional:  
En todas sus clases y categorías, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda, a excepción de servicios infraestructurales privados que se limitan a la baja e inferior a la baja.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial en planta baja será el mismo que el aplicable al uso principal, debiendo limitarse entonces el uso residencial en dicha planta al estrictamente necesario para el desarrollo de:

- Accesos peatonales y de vehículos a las zonas comunes de las viviendas, incluyendo en su caso, instalaciones de seguridad, portería, cuartos de contadores, basuras o instalaciones.
- Zonas comunitarias incluidas en el artículo. 7.3.4 de las NNUU del PG97.

- c) USO ALTERNATIVO
  - i) Dotacional:  
En edificio exclusivo.



**CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN “M”.****Artículo 46. Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código M en el Plano O-01 Calificación.
2. Su uso cualificado principal es el de Servicios Terciarios en todas sus clases excepto el Comercial en Grandes Superficies Comerciales.
3. Su uso cualificado secundario es el de residencial.
4. La tipología edificatoria es libre. Cada uso se podrá materializar en edificaciones independientes o bien en edificaciones conjuntas con secciones mixtas.
5. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº3: Condiciones particulares de la Edificación (E).

**SECCIÓN 1º Obras.****Artículo 47. Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NNUU del PG 97. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

**SECCIÓN 2º Condiciones de la nueva edificación.****Artículo 48. Edificabilidad.**

La superficie máxima edificable de la manzana, o de la suma de las parcelas en que pueda resultar subdividida por razón de grado, es la que aparece en el cuadro siguiente, recogido también en el Cuadro de Características del Anexo 1 de estas Normas.

Número de manzana	Zona	Superficie SUELO de las parcelas resultantes (m2)	Edificabilidad (m2c)			
			Total	Residencial	Servicios Terciarios	Comercial
1	M	4.354,06	12.705,25	2.182,00	9.772	151,25

Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

**Artículo 49. Parcela mínima y condiciones de parcelación.**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

1. La parcela mínima tendrá una superficie de mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados.
2. Las parcelas resultantes deberán justificar su capacidad para asegurar el cumplimiento en relación a la ubicación de la dotación obligatoria de aparcamiento y su accesibilidad de manera directa desde vía pública o espacio privado interior interpuesto.
3. Las parcelas en esquina contendrán como mínimo 20 metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles o espacio público que la limiten.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales al servicio de la edificación.

**Artículo 50. Posición de la edificación.**

1. Posición de la edificación en la manzana:
  - a. En el plano O-05 Condiciones de la Edificación se señala gráficamente el área de movimiento de la edificación dentro de cada manzana.
2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial:
  - a. La posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial no siendo necesaria la consolidación de la alineación con edificación.
3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes:
  - a. Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja.

Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.
4. Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:
  - a. Condiciones de adosamiento:
    - i. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM 97.
    - ii. Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.
  - b. Cuando no existan condiciones de adosamiento:
    - i. Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación e igual o superior a H/3 respecto del lindero de parcela, con un mínimo de separación a lindero de seis (6) metros.
5. Separación entre edificios dentro de la misma parcela.
  - a. Se remite al cumplimiento del artículo 8.5.6 apartado 5 de las NNUU del PG 97.



### Artículo 51. Condiciones de ocupación

1. Ocupación sobre rasante: la ocupación máxima será del ochenta y cuatro (85%) por ciento sobre rasante.
2. Ocupación bajo rasante: la ocupación máxima será del cien (100%) por ciento bajo rasante.

### Artículo 52. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación es la señalada en los planos de la serie O-05 Condiciones de la Edificación. Sobre ella se podrán disponer áticos, torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en el Título 6 de las NNUU del PG 97.

La altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes medidas en metros, establecida en función del número de plantas (N):

1. Para el uso residencial:  $4,50m + (N^{\circ} \text{ Plantas por encima de P Baja} \times 3,5m) + 1m$
2. Para el uso terciario o dotacional:  $4,50m \times (N^{\circ} \text{ Plantas} - 1) + 7$ .

### Artículo 53. Cota de origen y referencia

1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera o espacio público al que de frente en dicho punto.
2. En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
3. En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.
4. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
5. En parcelas con fachadas a calles o espacios públicos opuestos, entendiéndose por tales aquellos cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para cada calle o espacio público, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales o la línea paralela intermedia si fuera el caso.
6. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

### Artículo 54. Condiciones de planta baja

Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PG 97 y atendiendo a las determinaciones particulares de las presentes normas.

### Artículo 55. Altura libre de piso

La altura libre mínima de piso será de:

Para el uso terciario o dotacional:

- a. Planta baja: Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- b. Planta de piso: Trescientos cincuenta (350) centímetros.

Para el uso residencial:

- a. Planta baja: trescientos veinte (350) centímetros. Esta cifra se ajustará en función del uso urbanístico a que finalmente se destine esta planta de la edificación.
- b. Planta de piso: Trescientos (300) centímetros.

### Artículo 56. Espacio libre interior

1. El espacio libre de parcela será la superficie de parcela edificable no ocupada por la edificación.
2. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse en su totalidad permitiéndose las instalaciones definidas en el apartado siguiente. El ajardinamiento garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante.
3. El espacio libre de parcela podrá ocuparse por piscinas, instalaciones deportivas descubiertas y construcciones destinadas a porterías.
  - a. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.
  - b. Las construcciones destinadas a portería tendrán unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

### Artículo 57. Salientes y vuelos

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, balcones, balconadas y terrazas según se regulan en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PG 97, pudiendo los balcones sobresalir hasta setenta y cinco (75) cm.
2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

### Artículo 58. Condiciones estéticas

1. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.





2. Se dará un tratamiento adecuado a las cubiertas de la edificación, dando preferencia a las soluciones de acabados vegetales.
3. Cualquier elemento de instalaciones en cubierta deberá quedar integrado en la edificación.

**Artículo 59. Dotación de aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros**

1. La dotación de aparcamiento será como máximo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PG 97 y en el artículo 36 de la LSCM.
2. El acceso a aparcamiento bajo rasante se hará desde las calles existentes o, en su caso, desde un espacio interior interpuesto.

**SECCIÓN 3º Régimen de los usos**

1. Se establece como uso cualificado secundario el Residencial.
2. No se admite el uso residencial en planta baja excepto en lo regulado en el artículo siguiente.

**Artículo 60. Usos compatibles**

Los usos compatibles atenderán a las siguientes prescripciones:

- 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 del PG 97.
- b) **USO COMPLEMENTARIO**
  - i) **Industrial:**
    - En sus clases de Industria en general, excepto taller de automoción, y de Servicios empresariales en planta inferior a la baja, baja y primera con acceso independiente regulado según las condiciones del artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997.
  - ii) **Dotacional:**
    - En todas sus clases y categorías, en cualquier situación.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario residencial será el mismo que el aplicable al uso terciario principal, si bien con las condiciones de posición de la zona residencial.

El uso residencial en planta baja deberá limitarse al estrictamente necesario para el desarrollo de:

- Accesos peatonales y de vehículos a las zonas comunes de las viviendas, incluyendo en su caso, instalaciones de seguridad, portería, cuartos de contadores, basuras o instalaciones.
- Zonas comunitarias incluidas en el artículo. 7.3.4 de las NNUU del PG97.

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN "EP".**

**Artículo 61. Ámbito y características**

1. Pertenece a esta zona el área grafiada con el código EP en el Plano O-01 Calificación.
2. Su uso cualificado principal es el de Dotacional Privado en su clase de Equipamiento categoría Cultural con nivel de implantación privado. La alteración de la categoría de este Equipamiento requerirá tramitar una Modificación Puntual del Plan General en el APE 10.24.
3. La tipología edificatoria tenderá a la réplica de la volumetría, orientación y posición originales de la "Quinta del Sordo" según planos de la misma anexos.
4. Para lo no regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la Norma Zonal 5 del PG 97, Edificación en Bloques Abiertos, con carácter supletorio.
5. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº3: Condiciones particulares de la Edificación (E).

**SECCIÓN 1º Obras**

**Artículo 62. Obras admisibles**

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NNUU del PG 97. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

**SECCIÓN 2º Condiciones de la nueva edificación**

**Artículo 63. Edificabilidad**

La superficie máxima edificable de la manzana es la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo 1 de estas NNUU. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total.

SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE ZONA DE ORDENACIÓN "EP"			
Zona	Superficies SUELO de la parcelas (m2)	Edificabilidad (m2c)	
		Total	Dotacional equipamiento cultural privado
EP-EQ	903	1.200	1.200

**Artículo 64. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

La parcela es indivisible.





#### Artículo 65. Posición de la edificación

1. Posición de la edificación en la manzana:
  - a. En el plano O-05 Condiciones de la Edificación se señala gráficamente el área de movimiento de la edificación dentro de cada manzana.
  - b. La edificación deberá replicar la orientación y posición originales de la "Quinta del Sordo" según planos anexos.
2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial:
  - a. La posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial no siendo necesaria la consolidación de la alineación con edificación.

#### Artículo 66. Condiciones de ocupación

1. Ocupación sobre rasante: la ocupación será la resultante de replicar la volumetría original de la "Quinta del Sordo" según planos anexos.
2. Ocupación bajo rasante: la ocupación podrá ser del cien (100%) por cien bajo rasante.

#### Artículo 67. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación es la señalada en los planos de la serie O-05 Condiciones de la Edificación.

La altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes medidas en metros, establecida en función del número de plantas (N):

1. 4,50m x (Nº Plantas-1) +7.

#### Artículo 68. Cota de origen y referencia

1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante del espacio público al que de frente en dicho punto.

#### Artículo 69. Condiciones de planta baja

Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PG 97 y atendiendo a las determinaciones particulares de las presentes normas.

#### Artículo 70. Altura libre de piso

La altura libre mínima de pisos será de:

1. Planta baja: Trecientos cincuenta (350) centímetros.

#### Artículo 71. Espacio libre interior

1. El espacio libre de parcela será la superficie de parcela edificable no ocupada por la edificación.
2. Los espacios libres de parcela deberán garantizar el cumplimiento dispuesto en el CTE y resto de normativa vigente en materia de seguridad y extinción de incendios.

3. Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse en su totalidad permitiéndose las instalaciones definidas en el apartado siguiente. El ajardinamiento garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante.

#### Artículo 72. Salientes y vuelos

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, balcones, balconadas y terrazas según se regulan en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PG 97, pudiendo los balcones sobresalir hasta setenta y cinco (75) cm.
2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

#### Artículo 73. Condiciones estéticas

1. No se podrán reproducir los materiales históricos de la Quinta del Sordo con la finalidad de evitar que se comprenda la edificación resultante como un falso histórico, debiendo quedar claro que no se trata de la Quinta original.
2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.
3. Dada su posición en la ordenación la composición y acabados de la edificación deberán de responder a su carácter de singularidad.

### SECCIÓN 3º Régimen de los usos

#### Artículo 74. Usos compatibles

Los usos compatibles atenderán a las siguientes prescripciones:

- 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 del PG 97.
- b) USO COMPLEMENTARIO
  - i) Terciario:
    - Oficinas en cualquier situación.
    - Comercial categoría de pequeño comercio, en planta inferior a la baja, baja y primera.
    - Recreativo en categoría i) e ii), en planta inferior a la baja, baja y primera, y categoría iii), en planta inferior a la baja.



Artículo 75. Condiciones particulares de vínculo con la parcela “G-A”

Dada la singularidad de la manzana EP, equipamiento privado cultural, se establece una condición particular entre ésta y la GA de garaje-aparcamiento ubicada enteramente subterránea, según señala el plano O-03 Calificación subsuelo, de tal forma que en la manzana GA se reservarán las plazas de aparcamiento necesarias para dar cumplimiento al estándar de la parcela EP.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN “SI”.

Artículo 76. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código SI en el Plano O-01 Calificación.
2. Su uso cualificado es el dotacional de servicios infraestructurales, en su clase de energía eléctrica, conforme al artículo 7.13.1 del PG 97, de carácter privado, para instalaciones de suministro eléctrico, centros de reparto y de transformación.
3. Su tipología corresponde a edificación enteramente subterránea.
4. Para lo no regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General para el uso dotacional de servicios infraestructurales y sus condiciones particulares, en especial en los artículos 7.13.4., 7.13.5. y 7.13.8. de las mismas.
5. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº2: Condiciones particulares de la Urbanización (U) y en el Anexo normativo nº3: Condiciones particulares de la Edificación (E).

SECCIÓN 1º Condiciones de la nueva edificación.

Artículo 77. Parcela mínima.

Parcela indivisible y de dimensiones sujetas a sus necesidades funcionales.

Artículo 78. Posición de la edificación.

La edificación sólo podrá situarse bajo rasante, a excepción de acometidas, instalaciones auxiliares o registros en superficie por necesidades funcionales, y en cualquier posición.

Artículo 79. Ocupación.

Sólo se admite ocupación bajo rasante, con el 100% de la parcela, a excepción de accesos de registro y mantenimiento que ocuparán sobre rasante la superficie funcionalmente necesaria.

Artículo 80. Edificabilidad.

No se asigna edificabilidad.

SECCIÓN 2º Régimen de los usos

Artículo 81. Usos compatibles

Se estará a lo dispuesto en el capítulo 7.13 de las normas urbanísticas del PG 97.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS, ZONAS DE ORDENACIÓN “VS”, “VB” Y “EQ”.

Artículo 82. Ámbito y características.

1. Son manzanas y/o parcelas de uso de dotaciones públicas de servicios colectivos. Para lo no regulado en las presentes normas se estará a lo dispuesto en las NNUU del PG 97 para el uso dotacional de servicios colectivos y sus condiciones particulares según los capítulos 7.8, 7.9, 7.10 y 7.11 de las mismas, así como al artículo 7.5.35 en cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento.
2. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº2: Condiciones particulares de la Urbanización (U).

Artículo 83. Cuantificación de las redes.

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

Artículo 84. Zonas verdes.

1. Ámbito y características.
  - a. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-01 Calificación con las Zonas de Ordenación VS y VB.
  - b. El uso cualificado es zona verde con las siguientes categorías:
    - i. Zona Verde Singular (VS RG)
    - ii. Zona Verde Básica (VB RL)
  - c. La regulación de esta zona se remite al Título 7 de las normas urbanísticas del Plan General y en particular al Capítulo 7.8, con las precisiones normativas del presente APE.
2. Condiciones complementarias del uso dotacional de servicios colectivos públicos de zona verde básica:
  - a. Las zonas verdes colindantes con manzanas de uso lucrativo posibilitarán el paso peatonal de acceso a los portales y el libre movimiento y circulación de servicios de emergencia y similares. A tal fin el proyecto de urbanización establecerá las zonas de paso y tratamientos de pavimentos para su adecuada integración con el sistema de zonas verdes de barrio.



- b. En las situaciones en las que se admite el uso de garaje bajo las zonas verdes, con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros por debajo de la rasante del terreno, debiendo rellenarse este espacio con una capa de tierra vegetal de ese espesor.

**Artículo 85. Equipamientos.**

**1. Ámbito y características.**

- a. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-01 Calificación con la Zona de Ordenación EQ.
- b. El uso cualificado es dotacional de servicios colectivos en las clases de equipamiento básico, deportivo básico y servicios públicos básicos.
- c. La regulación de esta zona se remite al Título 7 de las NNUU del PG 97 y en particular a los Capítulos 7.9, 7.10, y 7.11, con las precisiones normativas de las presentes Normas.
- d. Con carácter supletorio se establece la regulación de la Norma Zonal 5 en su grado 3º de las NNUU del PG 97.

**2. Regulación del complejo inmobiliario:**

- a. La parcela EQ-RL 2 se ordena en complejo inmobiliario en la manzana R5.
- b. Con el fin de garantizar el debido cumplimiento de las condiciones previstas en el presente artículo y las restantes de estas normas, se articulará el régimen jurídico a través del instrumento que se considere más adecuado a tal objeto y que, al mismo tiempo, facilite la perfecta viabilidad y compatibilidad de las actividades constructivas de las distintas edificaciones e instalaciones de dichas parcelas y manzanas y su adecuado funcionamiento una vez terminadas las obras, lo que preferentemente se hará mediante la constitución de un complejo inmobiliario.
- c. Además del conjunto de exigencias contempladas en la legislación urbanística, el/los proyectos de Reparcelación o parcelación deberán atender a los siguientes requisitos:
- i. La descripción y constitución de las parcelas con calificaciones superpuestas, bien como complejo inmobiliario, bien sometidas a otro régimen jurídico distinto en razón del carácter de la superposición.
- ii. El régimen jurídico que se establezca contendrá aquellas previsiones que garanticen la funcionalidad y seguridad de las distintas superficies superpuestas, definiendo las limitaciones recíprocas que fueren de aplicación, así como la estructura respectiva del dominio de las parcelas superpuestas. En ningún caso podrán determinarse limitaciones que sean incompatibles o hagan inviable la autonomía funcional de las dotaciones públicas ni afecten al desarrollo de la actividad.

**CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA DE LA VÍA PÚBLICA, ZONAS DE ORDENACIÓN "VPP" Y "VPS" Y "AE"**

**Artículo 86. Ámbito y características.**

**1. Ámbito y características.**

- a. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-01 Calificación del suelo, con las Zonas de Ordenación VPP Y VPS y AE
- b. El uso cualificado es el dotacional para la vía pública en sus clases de vía pública principal (VPP RG), vía pública secundaria (VPS RL) y vía pública secundaria en su categoría de Área Estancial (AE)
- c. Se regula por lo establecido en el Capítulo 7.14 Condiciones Particulares del Uso Dotacional de la Vía Pública, del Título 7 de las NNUU del PG 97.
- 2. Condiciones complementarias del uso dotacional para la vía pública:**
- a. Las infraestructuras de comunicaciones viarias admiten bajo rasante la compatibilidad del uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, siempre y cuando no impidan el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional.
- b. Admiten también el uso de garaje aparcamiento, en las condiciones reguladas para este uso por las NNUU del PG 97.
- c. En las situaciones en las que se admite el uso de garaje bajo las Áreas Estanciales (AE), con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros por debajo de la rasante del terreno, debiendo rellenarse este espacio con una capa de tierra vegetal de ese espesor.
- 3. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº2: Condiciones particulares de la Urbanización (U).**

**CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA DE GARAJE-APARCAMIENTO, ZONA DE ORDENACIÓN "GA".**

**Artículo 87. Ámbito y características.**

**1. Ámbito y características.**

- a. Opera en subsuelo sobre las áreas grafiadas en el plano O-03 Calificación subsuelo, con la Zona de Ordenación GA.
- b. El uso cualificado es el de garaje-aparcamiento mixto.
- c. Se regula por lo establecido en el Capítulo 7.5 Uso De Garaje-Aparcamiento, del Título 7 de las NNUU del PG 97.

**2. Condiciones complementarias del uso garaje-aparcamiento.**

- a. Las infraestructuras de comunicaciones viarias admiten bajo rasante la compatibilidad del uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, siempre y cuando no impidan el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional.
- b. El garaje-aparcamiento que se desarrolle deberá cumplir la condición de ser enteramente subterráneo.

**3. En el desarrollo de estas condiciones particulares se estará a lo dispuesto en el Anexo normativo nº2: Condiciones particulares de la Urbanización (U).**



**Artículo 88. Condiciones particulares de vínculo con la parcela “EP”**

Dada la singularidad de la manzana EP, equipamiento privado cultural, se establece una condición particular entre ésta y la GA de garaje-aparcamiento ubicada enteramente subterránea, según señala el plano O-03 Calificación del subsuelo, de tal forma que en la manzana GA se reservarán las plazas de aparcamiento necesarias para dar cumplimiento al estándar de la parcela EP.



Información de Firmantes del Documento

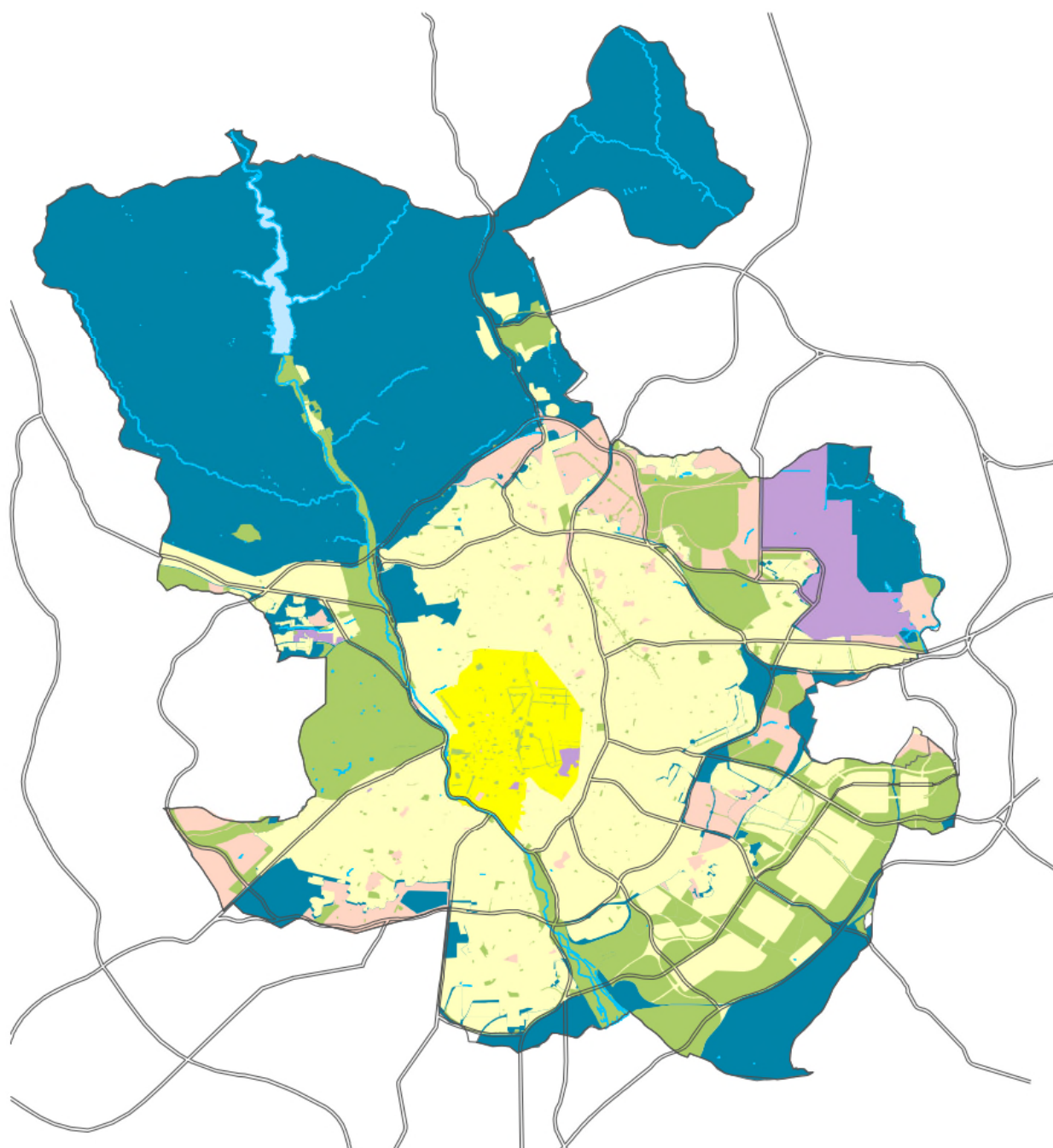


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 15/07/2022 13:07:50  
Fecha Firma: 18/07/2022 07:50:40  
Fecha Firma: 18/07/2022 08:14:22  
CSV : 41B677CC9E3AIE4K







Plan General  
de Ordenación  
Urbana de Madrid  
1997

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO  
A NIVEL DE PLAN ESPECIAL  
DE ORDENACIONES ESPECÍFICAS

**APE.10.24**  
**PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO**

desarrollo urbano | MADRID

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 15/07/2022 13:08:42  
Fecha Firma: 18/07/2022 07:50:38  
Fecha Firma: 18/07/2022 08:16:22  
CSV : 4A4J3KQ16AROCQM0







ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997  
Área de Planeamiento Específico APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo"

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA Riestra Rodríguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 15/07/2022 13:08:42  
Fecha Firma: 18/07/2022 07:50:38  
Fecha Firma: 18/07/2022 08:16:22  
CSV : 4A4J3KQ16AROCQM0



DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN

A los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resulten disconformes con el mismo, les será de aplicación, hasta el momento de su necesaria desaparición por razón de la ejecución de la urbanización de acuerdo con lo previsto al efecto en el Proyecto de Urbanización, el régimen jurídico contenido en el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Capítulo 2.3 de las NNUU del PGM 97, con las siguientes particularidades:

- Conforme a lo establecido por el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las autorizaciones que amparen las intervenciones antes citadas estarán condicionadas a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras o al aumento de valor de la indemnización que corresponda como gasto de urbanización en el instrumento reparcelatorio.
- conforme al artículo 20, en relación con el 64, de la LSCM, las obras y usos autorizados en ellas habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente.

ANEXO NORMATIVO N°1. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES

- CUADRO N° 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE “PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”
- CUADRO N° 2: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN “R”
- CUADRO N° 3: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN “M”
- CUADRO N° 4: SUPERFICIE DE SUELO DE REDES DOTACIONALES PÚBLICAS Y PRIVADAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN “VS/VB, EQ y VP/VS”

1. CUADRO N° 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE “PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”:

CUADRO N° 1:		CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE “PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”						
		CLAVE	USO	SUP. (m²s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2c)			
					Res	Servicios Terciarios	Terciario Comercial	DP EQ
DOTACIÓN RED GENERAL(G)	VPP	Vía Pública	1.559,63					
	VS	Zonas Verdes existentes repuestas	4.427,85					
		Zonas Verdes nueva creación	61,44					
SUBTOTAL			6.048,92					
DOTACIÓN RED LOCAL(L)	VB	Zonas Verdes	12.170,91					
	EQ	Equipamiento en parcela	2.365,29					
		Equipamiento en complejo inmobiliario	1.900,00					
		Total Equipamiento	4.265,29					
	VPS	Vía Pública, espacios estanciales y servicios urbanos	8.455,62					
SUBTOTAL			24.891,82					
SUBTOTAL DOTACIONAL		Existente	4.427,85					
		Propuesto	26.512,89					
USOS PRIVADOS LUCRATIVOS	R	Residencial	14.435,52	56.246,00	0	3.648,75	0	
	M	Mixto (T/R)	4.354,06	2.782,00	9.772	151,25	0	
	DP EQ	Dotacional	903,00		00	0	600	



USOS PRIVADOS NO LUCRATIVOS	DP SI	Dotacional privado Servicio Infraestructural	35,00	0	0	0	0
SUBTOTAL USOS PRIVADOS			19.745,58	59.028	9.772	3.800	600
TOTAL			48.768,32*	73.200			

\* Descontada la superficie del equipamiento en complejo inmobiliario

2. CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN “R”

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN “R”							
Número de manzana	Uso	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m²)	Edificabilidad (m²c)			Nº indicativo de Viviendas	
			Total	Residencial	Comercial		
						120m²	90m²
1	R	1.967,76	6.070	6.070	0,00	51	
2	RVPPL	1.930,78	5.280	5.280	0,00		59
3	R	2.967,69	17.250	15.450	1.800	129	
4	RVPPL	3.731,24	10.994,75	10.446	548,75		116
5	R	3.838,05	20.300	19.000	1.300	158	
TOTAL		14.435,52	59.894,75	56.246,00	3.648,75	338	175

3. CUADRO Nº 3: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN “M”

CUADRO Nº 3: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN “M”							
Número de manzana	Uso	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m2)	Edificabilidad (m2c)				Nº indicativo de Viviendas
			Total	Residencial	Servicios Terciarios	Comercial	120m²
1	M	4.354,06	12.705,25	2.182,00	9.772	151,25	23

4. CUADROS Nº 4: SUPERFICIE DE SUELO DE REDES DOTACIONALES PÚBLICAS Y PRIVADAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN “VS/VB, EQ y VP/VS”

CUADRO 4.1: SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS VB/VS				
DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS				
Número manzana y submanzana	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m²)
VS RG 1	V	S	ZONA VERDE	3.662,40
VS RG 2	V	S	ZONA VERDE	826,89
VB SL 1	V	B	ZONA VERDE	9.446,66
VB SL 2	V	B	ZONA VERDE	1.442,10
VB SL 3	V	B	ZONA VERDE	1.282,15
TOTAL ZONA VERDE				16.660,20



CUADRO 4.2: SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS EQ			
DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS			
(Continuación)			
Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Categoría	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m²s)
1	EQ	SIN DESIGNAR	2.365,29
2 (Complejo inmobiliario)	EQ	SIN DESIGNAR	1.900,00
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS PROPUESTOS			4.265,29

CUADRO 4.3: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS VP					
DOTACIONALES PARA LA VÍA PÚBLICA					
Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LSCM)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m²s)
Sin número	VPP	-	VÍA PÚBLICA PRINCIPAL	Gnral.	1.559,63
Sin número	VPS	-	VÍA PÚBLICA SECUNDARIA	Local	5.322,62
Sin número	VPS-AE	-	VÍA PÚBLICA ÁREAS ESTANCIALES	Local	3.133,00
TOTAL VÍA PÚBLICA					10.015,25

ANEXO NORMATIVO Nº2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN (U)

ARTÍCULO U.1. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

La propuesta incorporará las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables de acuerdo a la ordenanza municipal 4/2021 de calidad de aire y sostenibilidad.

Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y contribuir a la lucha contra la contaminación por medio de soluciones basadas en la naturaleza.

ARTÍCULO U.2. NORMAS COMUNES RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN DE TODO EL ÁMBITO

1. Serán las contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 1.4.3, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General, estén vigentes en el momento de la solicitud de la iniciativa urbanizadora.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LS 01 y en este APE.

3. En relación con las redes de saneamiento y depuración, todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes. En caso de que la reutilización de aguas depuradas fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

4. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

5. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

6. La recepción de las obras de urbanización y edificación, de cada una de las Etapas o Unidades de Ejecución, requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se



hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras, para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

7. Previo a la elaboración del Proyecto de Urbanización se contactará con el actual Departamento de Tecnologías del Tráfico del Ayuntamiento de Madrid que determinará la necesidad de ubicar cámaras de gestión de tráfico y su integración con el sistema de visionado de la circulación mediante CCTV integrado en el Centro de Gestión de Movilidad municipal. Los servicios técnicos determinarán si es necesaria la instalación y su informe deberá ser vinculante a efectos de ser tenido en cuenta en los proyectos. Se deberá contemplar como mínimo los distintos elementos a instalar (cámara báculo o columna, etc.), la obra civil asociada, cableado y comunicación (fibra óptica, conexiones a nodos, etc), así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

8. Medidas preventivas a considerar en los Proyectos de Urbanización y Edificación durante la fase de las obras:

Tanto en actuaciones de demolición como en la fase de ejecución de las obras se deberán adoptar las siguientes medidas preventivas:

- a. Calidad del Aire, medidas para el control de emisiones de gases de combustión de vehículos y maquinaria de obra, así como de partículas en suspensión especialmente en días ventosos y en zonas habitadas:
  - Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las zonas residenciales existentes.
  - Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
  - Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
  - La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.
  - El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con antigüedad limitada con el fin de reducir emisiones atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.
- b. Contaminación acústica y vibraciones; medidas preventivas y correctivas frente a la emisión de ruidos y vibraciones procedentes del normal desarrollo de las obras, principalmente en el entorno de las zonas residenciales colindantes:
  - Se prohíbe la realización de trabajos en horario nocturno -entre las 23:00 y las 07:00 horas ó entre las 23:00 y las 08:00 h en días festivos- (Artículo 5 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Madrid). En caso de que por razones de urgencia, seguridad o peligro se deban acometer trabajos en ese periodo, será necesaria la preceptiva autorización.
  - Para los elementos potencialmente ruidosos y, en particular, para los silenciadores, se implementará un Plan de Mantenimiento.

- La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor.

- Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.

- El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.

- Los desplazamientos de los vehículos de obra por los viarios de las zonas residenciales existentes se planificarán temporalmente minimizando dichos desplazamientos en horas de descanso.

- La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que la transmisión de vibraciones está dentro de los límites reglados por la normativa en vigor.

c. Contaminación de los suelos e hidrogeología; medidas para el control de vertidos accidentales y aguas de escorrentías contaminadas.

- Se garantizará que las excavaciones no se lleven a cabo por debajo del nivel freático para evitar la posible contaminación del acuífero.

- Medidas de protección del suelo y las aguas subterráneas en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:

- Pavimento resistente a hidrocarburos.
- Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
- Gestión de residuos según tipología.

- Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:

- Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
- Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

- En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

- Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
- Priorización de actuaciones in-situ frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas.

- Para evitar vertidos incontrolados en las parcelas pendientes de desarrollar se controlará el acceso a las mismas.

- Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.

- El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.

- Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.





- Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.

- El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

d. Protección del arbolado:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar daños en tronco, raíces y ramas en el arbolado que haya quedado preservado de las actuaciones constructivas.

- Una vez se determinen los pies a conservar, el área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma.

e. Residuos generados durante la fase de las obras:

- Se establecerán las medidas para su correcta segregación, acopio y gestión, evitando la aparición de depósitos de residuos no controlados.

- Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

f. Contaminación lumínica:

- Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.

- El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.

- El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso

g. Regulación de tráfico de maquinaria de obra: Se establecerán las medidas necesarias para garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas con la adecuada previsión de itinerarios y accesos de camiones y maquinaria, lo más alejado posible de las zonas residenciales o de usos dotacionales deportivos y de equipamiento, existentes en el momento de las obras.

Se establecerá un programa de vigilancia ambiental en la fase de obras mediante la comprobación continuada del cumplimiento de las medidas anteriores, y determinando medidas correctoras complementarias si fuera el caso.

ARTÍCULO U.3. ACTUACIONES EXTERIORES A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DE INTEGRACIÓN ENTRE REDES

A los solos efectos de su inclusión en el proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución única del APE, y ejecución de las correspondientes obras, el ámbito de dicho proyecto de Urbanización incluirá las siguientes actuaciones en el exterior y de integración entre redes públicas del APE, de forma que quede completamente garantizada la coherencia de la actuación y el tratamiento conjunto y homogéneo de los espacios públicos:

- En la calle de Sepúlveda en el lado SurOeste, entre el extremo Norte del APE y la avenida de los Caprichos, integrando la ampliación del aumento de acera propuesto.
- En el Paseo de la Ermita del Santo, en el frente del APE, afectando a la reorganización de la sección de la calle.
- En las calles de San Rufo y San Conrado, entre el paseo de la Ermita del Santo y Madrid Río, en el tratamiento de peatonalización y mejora de la urbanización
- En el borde con el Parque de la Cuña Verde, asegurando la continuidad y remate del parque.

ARTÍCULO U.4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO U.4.1: CONDICIONES GENERALES:

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático y garantice la integración de las zonas verdes dentro de la infraestructura verde de la ciudad de Madrid.

- Se utilizarán como referente el “Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad” del Ayuntamiento de Madrid y el “Manual de Criterios para una jardinería sostenible en la Ciudad de Madrid”, elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios de la Ciudad de Madrid. Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua “Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes” o normativa que lo sustituya.
- Se cumplirán las directrices de la “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua y sistemas de riego. La superficie de césped será un 20% menor que la superficie máxima establecida en la Ordenanza.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico justifique la implementación de sistemas de drenaje sostenible según los criterios de diseño definidos en las “Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II. 2016 Anexo 2. Técnicas de drenaje urbano sostenible” o normativa que le sustituya, así como la “Guía básica para el diseño de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales en Zonas Verdes” o guía que le sustituya.

En relación a la permeabilidad de las superficies, los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las directrices de la “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Adicionalmente a los mínimos fijados en la Ordenanza, se deberá cumplir con un mínimo en los siguientes supuestos:

- Como mínimo un 50% de la superficie total dedicada a plazas de aparcamiento en el Proyecto de Urbanización deberá contar con pavimentos porosos o permeables. La superficie total dedicada a plazas de aparcamiento contabiliza tanto el aparcamiento en viario como el exento (excluyendo viales).
- El 100% de la superficie para el tránsito peatonal dentro de las zonas verdes deberá contar con pavimentos porosos o permeables.

Se deberá proporcionar, mediante solicitud informada favorablemente por el órgano municipal ambiental competente, una red de pluviales que recoja las aguas pluviales de zonas verdes y espacios libres públicos (sin incluir viario) y los excedentes de las instalaciones de pluviales de los edificios. Esta red está conectada con las siguientes redes:



- Red de riego
- Red de Saneamiento: para el vertido de caudales pico de periodos de retorno superiores a 10 años

Los Proyectos de Urbanización deberá diseñar esta red de pluviales, considerando intensidades de lluvia de periodo de retorno de 10 años, de manera que el agua de lluvia se autogestionará en el ámbito:

- El caudal pico, para un periodo de retorno hasta 10 años, se gestionará mediante su retención temporal en áreas de inundación estacional. Posteriormente parte del agua se infiltrará en zonas verdes contribuyendo a la recarga de acuíferos y parte se verterá de manera laminada a la red de saneamiento, evitando el pico de descarga.
- Los elementos de captación y almacenamiento de la red de pluviales retendrán el caudal medio para su posterior reutilización en el ámbito.

Los Proyectos de Urbanización deberán diseñar esta red de pluviales incluyendo aquellos tratamientos necesarios para cumplir con los estándares de calidad exigida por la normativa vigente para su empleo posterior en la urbanización (bien en riego, baldeo o bien en otros usos), tanto a nivel de almacenamiento, tratamiento y control de la calidad. Será necesario estudiar los sistemas de conexión de esta red de pluviales con la red de riego de parques y jardines públicos. Se podrá valorar su conexión con la red de riego de parcela privada siempre que esta red garantice la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación.

Las redes de hidrantes contra incendios se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimiento al Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios aprobado en el RD 513/2017 o normativa específica que se encuentre en vigor en su momento, además de lo previsto en la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid o normativa que la sustituya.

En lo relativo a las fuentes parra beber, los proyectos de urbanización instalarán unidades teniendo en cuenta la distribución y la cercanía da las zonas de máxima utilización. Se dará cumplimiento a la Orden VIV/561/2010 de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos ajardinados, o normativa que la sustituya. Para ello, se dará cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Ubicación de elementos fuera de areneros.
- Modelos homologados o singularizados por el Ayuntamiento de Madrid, con elementos anti-vandálicos.
- Deberán integrar recubrimiento aislante térmico en las tuberías interiores de suministro de agua.
- Estarán conectadas con la red de agua potable. Con carácter previo a la recepción de las obras, se realizará un análisis de potabilidad del agua con un laboratorio acreditado, obteniéndose el informe pertinente.

En lo relativo a la red de riego y sus puntos de acometida, se deberá cumplir la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua, en especial el consumo de agua de riego, así como los Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid y la Guía Técnica para la prevención y control de la Legionelosis en instalaciones, o documentos que los sustituyan. Se deberá cumplir lo descrito en los Artículos del Canal de Isabel II de la presente normativa.

Las instalaciones de riego estarán adaptadas al uso del agua regenerada, cumpliendo con la normativa que regula este tipo de uso, en especial a la independencia de las redes (incluso con trazados diferentes) de agua potable, la señalización y la identificación de los elementos e instalaciones.

No se deben instalar redes de bocas de riego en la vía pública.

El Proyecto de Urbanización deberá realizar un estudio de los diferentes consumos de agua que se producirán, por ejemplo, riego, fuentes ornamentales, fuentes de beber, al igual que usos privados por concesiones administrativas en suelo público, además de prever puntos de consumo específicos para futuras celebraciones en los espacios públicos. Los usos se independizarán con diferentes acometidas, diferenciando claramente:

- Fuentes de beber: acometida desde la red de agua potable
- Uso Riego: proveniente de la red de agua regenerada o de la red de pluviales, tratado al respecto para obtener la calidad necesaria
- Fuentes ornamentales: se analizará las fuentes en el correspondiente proyecto de urbanización

Las acometidas de agua se situarán lo más próximas posible a los puntos de consumo y zonas verdes a las que suministren, debiendo incorporar los equipos de medida ubicados en arquetas perfectamente señalizadas. Los equipos de medida serán compatibles con sistemas de tele-lecturas.

Cuando el número de acometidas con el Canal de Isabel II sea inferior al número de usos, cada uno de ellos deberá incorporar un contador o medidor electrónico. Dichos equipos se instalarán preferentemente en arquetas que deberán tener un sistema de cierre sin posibilidad de apertura al público.

Se instalarán sistemas automáticos para el control del tiempo del riego estudiando e instalando sistemas centralizados de automatismos y de tele-gestión, teniendo en cuenta las posibilidades de ampliación y los costes de mantenimiento que dichos sistemas requieren. Se incorporarán automatismos en los elementos de corte de suministro de agua de la red general. No podrán instalarse Sistema de riego con programadores autónomos. Todos los componentes serán antivandálicos o estarán protegidos en arquetas antivandálicas.

Las instalaciones de control del aporte de la cantidad de agua deben ser lo más autónomas posibles. Se deben utilizar tecnologías disponibles en los elementos de control del gasto y de los cálculos automáticos de las necesidades de riego: estaciones climatológicas, sistemas informatizados, válvulas robotizadas de control del gasto y de cierre automático.

Los acabados superficiales de todas las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros de alto albedo que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Se deberá reservar un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento en viario público a aquellas asociadas a la incentivación de modos de transporte alternativos como vehículos eléctricos o similares. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y/o futura tecnología limpia cero emisiones, para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento o bien para un 5% adicional sobre el porcentaje de vehículos eléctricos del parque total de turismos en Madrid (la dotación que sea mayor), según las estadísticas más recientes publicadas por la Dirección General de Tráfico u organismo responsable, en el momento de diseño.

Se deberá demostrar la máxima calificación energética del alumbrado exterior según la Instrucción Técnica Complementaria "ITC - EA - 01 Eficiencia Energética" del "Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior" aprobado por el Real Decreto 1890/2008, o normativa que lo sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico sobre la selección de materiales de construcción, valorando la selección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

- Materiales de proximidad, de extracción y manufactura local, priorizando materiales de origen regional (radio aproximado de 160 km), o en segundo lugar materiales nacionales.
- Priorizar la selección de materiales recuperados o reciclados.
- En caso de empleo de madera, se deberá priorizar la selección de aquellas con Certificación Forestal.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición



(RCD) que defina el balance de tierras y cuantifique los volúmenes de residuos que se prevea generar durante la ejecución del ámbito, así como la gestión prevista de los mismos, estableciendo las medidas de recogida separativa necesarias para el correcto acopio y clasificación de los distintos tipos de residuos.

Se deberá posibilitar la implantación de la infraestructura de datos necesaria para el despliegue de una ciudad inteligente, garantizando la conectividad de las infraestructuras y servicios urbanos, al menos para el transporte, tráfico, alumbrado público, agua y energía, así como para los edificios, garantizando la infraestructura mínima necesaria para posibilitar el posterior desarrollo de edificios inteligentes en fase de Proyecto de Edificación, siguiendo los criterios de las normas UNE publicadas por El Comité Técnico de Normalización sobre Ciudades Inteligentes de AENOR, el AEN/CTN 178 o normativa que las sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar la inclusión de elementos para mejorar la calidad del espacio público en al menos los siguientes aspectos:

- Mejora de la seguridad, evaluando al menos aspectos como:
  - o Visibilidad y niveles de iluminación en calles y especialmente en zonas de transición (entradas de metro)
  - o Seguridad de cruce para peatones en intersecciones con la circulación rodada.
- Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.
- Provisión de elementos que contribuyan a la facilidad de orientación, especialmente para personas mayores.

#### ARTÍCULO U.4.2: CONDICIONES RELATIVAS AL SUMINISTRO DE AGUA.

En virtud de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, en la fase de ejecución del planeamiento, se deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de los recursos suficientes para satisfacer las demandas de agua.

#### ARTÍCULO U.4.3: CONDICIONES RELATIVAS A LAS INSTALACIONES DE VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

#### ARTÍCULO U.4.4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN DE LOS SUELOS Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

##### Fase de obras:

Como parte del preceptivo Plan de Control de la Erosión según se establece en la OGUA se adoptarán las siguientes medidas:

- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:
- Pavimento resistente a hidrocarburos.
  - Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.

- Gestión de residuos según tipología.

##### Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:

- Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
- Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

##### En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

- Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
- Priorización de actuaciones in-situ y on-site frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas (*off-site*).

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad del suelo y las aguas subterráneas para la fase de obras.

##### Fase de funcionamiento:

Medidas de prevención de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas en actividades de nueva implantación o que se reubiquen en el ámbito:

- Restricción del empleo de sistemas de almacenamiento y trasiego subterráneo de sustancias peligrosas.
- Adopción de sistemas anti-fugas para los almacenamientos aéreos, como cubetos de retención y sistemas de detección de fugas.

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad de las aguas subterráneas para la fase de operación, y coordinación de éste con los planes de control y seguimiento de las APCS implantadas.

#### ARTÍCULO U.4.5. SANIDAD AMBIENTAL

Para todo proyecto de construcción de una nueva red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 m), o remodelación de la existente, la autoridad sanitaria (D.G. de Salud Pública) elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor (art 13.2 del R.D. 140/2003).

Durante los trabajos de instalación de infraestructuras de servicios y su consecuente movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.

En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Madrid.

Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la



salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".

Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

## ARTÍCULO U.5. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LAS ZONAS VERDES.

### ARTÍCULO U.5.1 ZONAS VERDES

La reutilización de aguas procedentes de depuración o reutilización de la red de pluviales, con el consiguiente tratamiento, para el riego de las zonas verdes para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de habitabilidad y confort, que justifique la inclusión de elementos para aumentar la calidad de las zonas verdes y espacios públicos, entre otros:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y/o con elementos temporales o permanentes de sombreado que posibiliten un adecuado sombreado de los espacios desde la recepción de la urbanización. Todos los elementos artificiales de sombreado tendrán acabados de tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores o bien contarán con paneles fotovoltaicos integrados. Se deberán garantizar dos horas de soleamiento en el solsticio de invierno, a excepción de cuando por la forma urbana circundante no sea posible, y dos horas de sombra en al menos un 20% de la superficie en el solsticio de verano.
- Empleo de elementos de agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y refrigeración del aire circundante en verano, en los espacios de máximo tránsito y estancia peatonal. Se incluirán fuentes públicas de agua potable de manera que en todos los puntos haya un mínimo de una fuente en un radio de 500 metros
- Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.

En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios residenciales durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

### ARTÍCULO U.5.2 ARBOLADO

Se priorizará mantener los ejemplares valiosos integrados en zonas verdes resultantes, para lo cual no solo se ha de tener en cuenta su coincidencia planimétrica, sino también su compatibilidad con las nuevas rasantes que se generen.

La retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.

El diseño de los nuevos espacios verdes y arbolamientos debe contemplar las prescripciones del Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad, en particular del Plan Director de Zonas Verdes.

Si estuviese presente algún árbol singular, se tendrán en cuenta las obligaciones administrativas y técnicas pertinentes antes de realizar acción alguna sobre dichos elementos.

La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de edificación) y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación.

Deberá tenerse en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras a la hora de determinar los taxones a implantar en las zonas verdes. Igualmente, debería procederse de forma general en el transcurso del desarrollo proyectado, a la retirada, previa autorización, de los ejemplares pertenecientes a las especies del catálogo.

Debe considerarse la plantación de especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.

Para el arbolado de alineación, en caso de diseñarse tipologías de alcorques corridos, elegirá correctamente su ubicación sin generalizar su utilización.

### ARTÍCULO U.5.3 DISPONIBILIDAD DEL RECURSO HÍDRICO

En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.





## ARTÍCULO U.6. NORMAS SECTORIALES

### ARTÍCULO U.6.1 CANAL DE ISABEL II

Será necesario informe previo y vinculante de Canal de Isabel II para la aprobación de los respectivos proyectos de urbanización, el cual versará sobre la suficiencia y estado de desarrollo de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la correcta prestación de los servicios que gestiona en la ciudad de Madrid y en su ámbito de competencia. Del mismo modo, los proyectos de urbanización en los que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano, de saneamiento de agua residual y de reutilización deberán contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A.

Toda vez que la red de saneamiento y su conexión exterior constituyen, según el artículo 1.4.4.2 de las NNUU del PGM97, servicios urbanos propios de la urbanización básica, será precisa su ejecución con carácter previo a la concesión de licencia de edificación cuando se optará por la urbanización y edificación simultánea. Así, para el ámbito del APE será condición para llevar a cabo la recepción de las correspondientes obras de urbanización de los ámbitos de planeamiento que esté finalizada la ejecución de las infraestructuras hidráulicas para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito urbanístico a tramitar.

El Proyecto de red de distribución de agua se remitirá a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II.

El Proyecto de la red de saneamiento se remitirá al Departamento de Tecnología de Alcantarillado del Canal de Isabel II.

El Proyecto de red de agua regenerada requerirá la conformidad técnica de la Dirección General del Agua del Ayuntamiento de Madrid.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.

Será necesario obtener autorización por parte del Canal de Isabel II para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento o a suelos adscritos a Canal de Isabel II.

#### Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Tanto en las arterias y canales existentes como en los que vayan a retranquearse, la altura de tierras sobre ellas no podrá ser mayor de 3 metros sobre la generatriz superior.

Se instalarán prismas de 6 tubos de 110 mm en el retranqueo de las conducciones existentes, así como en las nuevas grandes conducciones a ejecutar.

Los proyectos de las nuevas conducciones y de las redes de distribución de agua para consumo humano incluidos en los Proyectos de Urbanización deberán recoger la parte de las conexiones anteriormente descritas que les correspondan, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

#### Respecto a la afección a infraestructuras de abastecimiento existentes:

En cuanto a las infraestructuras hidráulicas existentes de abastecimiento y pertenecientes a la Red General de Infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A. que puedan verse afectadas se deberá solicitar al Área Cartografía y GIS de Canal de Isabel II los planos actualizados de las redes.

El trazado de las conducciones retranqueadas será tal que el codo máximo sea de 45°.

Para coordinar las afecciones a las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento existentes y realizar las adecuaciones, retranqueos, protecciones y demás actuaciones necesarias de las infraestructuras y conducciones que se pudiesen ver afectadas por la ordenación del ámbito o por las obras de urbanización a desarrollar en él, se deberán poner en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de Canal de Isabel II S.A. para definir los trabajos, actuaciones a realizar y la vigilancia de las mismas.

Respecto a las afecciones a terrenos propiedad de Canal de Isabel II deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Patrimonio de esta Empresa.

#### Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

Se deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior* a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Conforme al Real Decreto 1620/2007, sólo se destinará el agua regenerada al riego de las zonas verdes públicas contempladas en el ámbito del APE.

En los proyectos de urbanización, el diseño de la red de agua regenerada deberá cumplir con el Plan Hidrológico del Tajo, Anexo nº1 de las normas para redes de reutilización; R.D. 1620/07 sobre el régimen jurídicos de la reutilización de las aguas depuradas; Condiciones de cada concesión de E.D.A.R. y autorización de uso emitida por la CH del Tajo, además de la normativa del Canal de Isabel II y el Título V-Recursos Hídricos Alternativos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del agua en la Ciudad de Madrid, o normativas que las sustituyan.

Se deberá solicitar informe de viabilidad de conexión exterior a la red de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II S.A. y su uso para riego de zonas verdes públicas.

Para la determinación del volumen de regulación de agua regenerada se atenderá a los volúmenes que finalmente serán autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la reutilización de aguas depuradas, autorización que deberá solicitar el Ayuntamiento de Madrid como titular de la EDAR del Sistema "Madrid" de Saneamiento y Depuración.

Se deberá dejar un camino transitable para vehículos sobre las trazas de arterias que discurran por zonas verdes, con el fin de garantizar la correcta explotación de las conducciones.

#### Respecto a la red de alcantarillado:

La red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir con los requisitos técnicos desarrollados en la *Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos* del Ayuntamiento de Madrid y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación. En cualquier caso, dichos proyectos deberán incluir un modelo de la red aguas abajo para poder determinar si la red unitaria es capaz de asumir los caudales de agua residual, sin comprometer

11





los andenes en tiempo seco, y si la escorrentía que generará el ámbito podrá asumirse por los colectores unitarios sin provocar inundaciones para el periodo de retorno al menos 10 años.

Así mismo, se deberán plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen.

**Respecto a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A.:**

Se contempla el régimen establecido por el artículo 7.13.6 de las NNUU PG 97 sobre “Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua”.

Se dispone la necesidad de obtener conformidad técnica previa de Canal de Isabel II para cualquier intervención y/o afección sobre las infraestructuras que tiene adscritas, así como las autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y reutilización. Dicho precepto establecerá que el coste por los retranqueos de las infraestructuras hidráulicas será asumido por los sujetos obligados por el ordenamiento jurídico-urbanístico a costear los gastos de urbanización de la actuación de transformación urbanística, sin que pueda ser imputado y/o repercutido a Canal de Isabel II.

Para las zonas verdes que se vean afectadas por las BIA y FP se establece la prohibición de efectuar plantaciones de especies vegetales cuyas raíces puedan comprometer la indemnidad estructural de las conducciones que discurran por aquellas. A tales efectos, se recabará la conformidad técnica previa de Canal de Isabel II respecto de los proyectos de ajardinamiento de las citadas zonas, en los cuales se procurará establecer recorridos interiores cuyo trazado coincida con las arterias de abastecimiento, sin plantaciones y accesibles para los vehículos de Canal de Isabel II, a fin de facilitar su acceso.

Se deberá dejar un camino transitable para vehículos sobre las trazas de arterias que discurran por zonas verdes, con el fin de garantizar la correcta explotación de las conducciones.

**ARTÍCULO U.6.2 ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE SANEAMIENTO (DECRETO 170/98)**

Se diseñará una red de saneamiento unitaria, con capacidad suficiente para absorber tanto las aguas fecales como pluviales generadas en el APE, y que conectará con la red unitaria de saneamiento municipal del Ayuntamiento de Madrid.

*Afección a los cauces receptores:*

Se garantizará que las dimensiones de la red de saneamiento unitaria no afectarán a los cauces por vertidos de aguas residuales sin depurar. A estos efectos, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes del sistema de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

El establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

*Aguas de escorrentía:*

De acuerdo con el art. 259 ter b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias.

**ANEXO NORMATIVO Nº 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN (E)**

**ARTÍCULO E.1. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

Tanto la urbanización como la edificación diseñada contribuirán al objetivo señalado de desarrollo sostenible, incorporando una construcción sostenible que reduzca el impacto local sobre el medio ambiente, con medidas de diseño pasivo, eficiencia energética, de reducción del impacto ambiental y economía circular.

Las nuevas edificaciones se considerarán “*edificio de consumo de energía casi nulo*” conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética de los edificios en lo referente a la limitación de consumo energético.

Con el fin de aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética y la optimización de la eficiencia energética, todas las nuevas edificaciones deberán diseñarse y construirse:

- La orientación será predominante sur, huecos apropiados para la cada orientación en cuanto a optimización de la radiación solar, iluminación interior y protección solar adecuada en verano.
- Favoreciendo las ventilaciones naturales entre las fachadas de orientación opuesta en los edificios y el aprovechamiento de los vientos predominantes. Al menos el 80% de las viviendas tendrán ventilación cruzada a fachadas opuestas o a dos orientaciones distintas en el caso de las viviendas de esquina.
- Priorizando las medidas pasivas frente a las activas para mejorar la calificación energética del edificio.

Las edificaciones residenciales contarán mayoritariamente con ventilación cruzada, un mínimo de dos horas de soleamiento de las viviendas a 21 de diciembre, y medidas de reducción del impacto ambiental como terrazas verdes, gestión del agua, recogida de agua de lluvia, tratamiento de aguas grises, refrigeración pasiva, eficiencia energética y tratamiento de residuos.

**ARTÍCULO E.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

Será de aplicación lo determinado en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Madrid, complementada por los siguientes condicionantes:

- Cimentación:

Las cimentaciones de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.

- Prohibición de ocupación de terreno vial:

No podrá sobresalir fuera de la alineación exterior ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto lo regulado en relación con salientes, vuelos, cornisas y aleros.

- Ocupación de la vía pública por causa de las obras:

En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la calle y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de un (1) metro de ancho mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.



Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos:

Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de las obras.

- Injertos y acometidas a los servicios urbanos:

Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal del Ayuntamiento o de las propias Compañías suministradoras de los servicios, o bajo su supervisión.

- Limpieza de obras:

No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos:

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones:

Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

ARTÍCULO E.3. NORMAS DE COMPATIBILIDAD PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Serán compatibles con todos los usos lucrativos, en las condiciones establecidas en esta Norma, los siguientes servicios infraestructurales:

- Centros de transformación de energía eléctrica
- Redes de calor y frío centralizadas de alta eficiencia
- Instalaciones de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, explotación del potencial energético del subsuelo y aprovechamiento energético de residuos o vertidos
- Instalaciones que permitan la reducción de emisiones de la gestión de residuos.

Para los usos no lucrativos será de aplicación lo establecido en los artículos 7.13 y 7.14.3 de las NNUU del PG 97.

ARTÍCULO E.4. NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

ARTÍCULO E.4.1. CONDICIONES GENERALES

1. El Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá considerar la superficie vegetal de la urbanización en los espacios libres interiores de manzana o parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal.
2. Para el ajardinamiento del espacio interior libre de la manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.
3. Se utilizará como referente el manual “Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid”, elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad de Madrid.
4. Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua “Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes” o normativa que lo sustituya.
5. Se cumplirán las directrices de la “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua. Se establecerá una reducción adicional del 20% respecto a la reducción de la superficie de césped fijada en la Ordenanza.
6. La urbanización interior de parcela deberá incluir una superficie permeable equivalente a un mínimo de un 50% de la superficie total libre de la parcela, si la hubiera, excluyendo la huella del edificio, piscinas o elementos de mobiliario urbano o juegos de niños. Tendrán la consideración de superficies permeables las que establece la “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, así como las superficies vegetales. Los acabados superficiales de las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros 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.
7. Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o Anexo específico para valorar prioritariamente la reutilización de aguas pluviales y/o grises de generación propia o cualquier otra fuente hídrica para usos compatibles dentro de la parcela y/o de los inmuebles según las directrices de la Ordenanza de Gestión y uso



Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006, BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, siempre que los recursos hídricos de generación propia u otras fuentes garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación.

8. El diseño del ajardinamiento interior de parcela deberá cumplir las directrices de “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Para el uso de riego privado se deberá priorizar el uso de recursos hídricos alternativos generados in situ en la propia parcela o de manera mancomunada para varias parcelas con base en sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia y sistemas de reciclado de aguas grises, o cualquier otra fuente hídrica, siempre que estos garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Únicamente, cuando se justifique ante el órgano municipal competente la inviabilidad del uso de recursos hídricos alternativos generados in situ, se podrá emplear agua para consumo humano.
9. Todos los inmuebles, cualquiera que sea su uso, deberán incorporar elementos de fontanería para reducción de consumos de agua según los requisitos establecidos en la “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, con una reducción adicional del 10% sobre los caudales máximos establecidos para grifos y duchas.
10. Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico sobre medidas pasivas, ahorro, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de electrificación y disminución de la demanda energética, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables “in situ”, con el objetivo de garantizar que el edificio cumpla el nivel más alto de calificación energética vigente, superando el estándar de “edificio de consumo energético casi nulo” y aspirando a conseguir edificios de energía positiva. En dicho estudio se justificará el cumplimiento del nivel más alto de calificación energética según la normativa local/nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directrices posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.
11. El consumo de energía primaria no renovable (Cep,nren) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio del APE, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 70% del valor límite (Cep,nren, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya. A tales efectos, se podrá considerar en el balance la generación de energía renovable fuera del ámbito, si está ligada al ámbito del APE por acuerdos de suministro compatible con la filosofía de Cero Emisiones asociadas al ámbito.
12. El consumo de energía primaria total (Cep,tot) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 85% del valor límite (Cep,tot, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya
13. Los acabados superficiales no vegetales de la envolvente de los edificios y de las superficies pavimentadas en los espacios libres de parcela utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.
14. Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar al menos los siguientes aspectos:

- a. Seguridad de las zonas libres de parcela y de zonas comunes del inmueble mediante estrategias de visibilidad y comunicación.
- b. Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.

15. Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo – solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
16. En este mismo sentido, en los futuros proyectos de edificación también deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de las personas como de las tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrá en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030 IN: 2005 " Guía para la prevención y control de la proliferación y diseminación de legionela en instalaciones.
17. Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación, permitiéndose su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía.

ARTÍCULO E.4.2. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL USO RESIDENCIAL

1. Se deberá dotar a los aparcamientos con la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52 o normativa que la sustituya. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable. Se deberá proporcionar asimismo la pre-instalación eléctrica necesaria para posibilitar las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento.
2. Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.
3. Además del nivel de calificación energética exigido según se dispone en Condiciones Generales, los edificios residenciales deberán justificar el cumplimiento con los criterios de demanda térmica y hermeticidad del estándar Passivhaus en su adaptación a climas meridionales, vigente en su momento, siempre que en dicha fecha estos criterios fuesen más restrictivos que en el CTE o normativa que lo sustituya vigente.



4. Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará en función de la superficie construida del edificio mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
- a. Para edificios de hasta 15 plantas al menos el 50% mayor a la calculada
  - b. El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela, así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.
  - c. Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

#### ARTÍCULO E.4.3. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL USO TERCIARIO

1. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.
2. Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.
3. Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
- a. Para edificios de hasta 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada.
  - b. El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela, así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.
  - c. Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

#### ARTÍCULO E.4.4. CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL USO DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS “EQ”

1. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.
2. Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
- a. Para edificios de hasta 10 plantas al menos 4 veces la potencia calculada.
  - b. Para edificios mayores de 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada
  - c. El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela, así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.
  - d. Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

