

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2019-02010.

Aprobación definitiva del Plan Especial de la modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 12.06/M “Subestación Puente de la Princesa”, distrito Usera (Madrid).

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 12.06/M “Subestación Puente de la Princesa”, distrito de Usera, promovida Cogein, S.L, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística».

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística:

TEXTO REFUNDIDO NORMATIVO TRAS LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

7. Normativa y ordenanzas

7.1. Disposiciones generales.

La Normativa Urbanística a la que se somete el ámbito objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es, con carácter general, la Normativa del PGOUM vigente y, en concreto, los títulos 6 y 7 de las mismas. Tan solo en las ordenanzas particulares de la edificación residencial se realizan los ajustes necesarios, debidos a las características particulares de la edificación propuesta.

7.2. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior habrá de ejecutarse mediante el Sistema de Compensación, de acuerdo con lo que señala la Modificación Puntual del Plan General y, a su vez, este mediante Convenio. También se acuerda expresamente así en el presente documento.

Para el desarrollo del presente Plan de Reforma será preciso redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el Proyecto de Urbanización y los de Edificación.

El contenido de dichos proyectos deberá atender a las Normas definidas por el presente documento y aquellas de rango superior que les afecten.

La ejecución de las Obras de Urbanización, a tenor de los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión, será por cuenta de los promotores. A tal efecto, redactarán el correspondiente Proyecto de Urbanización de la totalidad de las Redes Locales y Servicios Urbanos. Este proyecto supondrá una concepción unitaria para el ámbito y deberá contemplar la ejecución total del mismo.

Podrán simultanearse las Obras de Urbanización con las Obras de Edificación siempre que se cumplan las condiciones del Artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Ge-

neral y se preste fianza económica, en cuantía suficiente, para garantizar la ejecución de la totalidad de las mismas.

Asimismo, será exigible a los promotores adjudicatarios de derechos de edificación residencial el cumplimiento del contenido de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Los espacios libres de propiedad privada se desarrollarán mediante proyectos complementarios al del Proyecto de Obras, a redactar por los promotores de la edificación correspondiente. Su realización será llevada a cabo conjuntamente con la edificación de cada lote edificatorio, como mínimo, hasta los límites de los espacios libres colindantes o límites de viario, garantizando el correcto funcionamiento independiente de dicha unidad edificatoria.

7.3. Régimen de las Dotaciones Locales.

Las Dotaciones Locales se hallan sometidas a la Normativa de rango superior que les afecte y en particular a los artículos 3.5.8 y 3.5.9 de la Normativa Urbanística del PGOUM.

7.4. Régimen de los usos. Usos admitidos.

Los usos admitidos en el ámbito del presente Plan de Reforma son los que a continuación se señalan, de acuerdo con la Normativa del PGOUM:

- Uso Residencial.
- Uso Dotacional de Infraestructuras (Subestación eléctrica y edificaciones vinculadas, de titularidad privada y Centros de Transformación de titularidad privada).
- Uso Dotacional Zona Verde.
- Uso Dotacional Vía Pública.

7.4.1. Régimen del Uso Residencial.

El Uso Residencial vendrá regulado por la Ordenanza, gráfica y escrita, específica del presente PPRI y por el contenido de la Normativa Urbanística del Plan General, y más concretamente, lo que refiere el “Capítulo 7.3. Uso Residencial”, artículos 7.3.1 a 7.3.11. El Uso Residencial será del tipo vivienda colectiva libre.

7.4.2. Régimen del Uso Dotacional Zona Verde.

Las Zonas Verdes que así vienen calificadas en el plano de Zonificación del presente documento vendrán reguladas por lo especificado en el capítulo 7.8. Condiciones Particulares del Uso Dotacional Zona Verde, artículos 7.8.1 a 7.8.4 de la Normativa Urbanística del Plan General.

7.4.3. Régimen del Uso Dotacional para la Vía Pública.

Se califican como Viario Público en el plano de zonificación aquellos espacios constituidos por las aceras, calzadas, aparcamiento asociado a viario y espacios de tránsito peatonal en general. Vendrán regulados por lo que establece el “Capítulo 7.14. Condiciones Particulares del Uso Dotacional para la Vía Pública”, artículos 7.14.1 a 7.14.13 de la Normativa Urbanística del Plan General.

7.4.4. Régimen del Uso Dotacional de Infraestructuras.

La parcela que así viene calificada en el plano de zonificación se regulará por el artículo 7.13.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Complementariamente a esta normativa, y en cumplimiento de las condiciones vinculantes de las fichas para el desarrollo del APR 12.06/M, sobre la parcela privada resultante de la ordenación, destinada a uso de Infraestructuras, además de la existente, podrá construirse una edificación de cuatro plantas y ático retranqueado cuyo uso estará vinculado a la explotación, mantenimiento y administración de las redes eléctricas, hasta alcanzar una edificabilidad máxima de 1,4 m²/m², aplicada sobre la superficie de la parcela resultante.

El resto de las Infraestructuras del Sector se regularán por el contenido general del capítulo 7.13 de dichas Normas Urbanísticas.

7.5. Ordenanza de aplicación.

Edificación residencial de vivienda colectiva en bloques abiertos (R-1, R-2, R-3 y R-4). Posicionados dentro de las áreas de movimiento definidas en la ordenanza gráfica que figura en el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

7.5.1. Ámbito y características.

Regula los usos de la edificación en las áreas de movimiento de la misma grafadas con las siglas R-1 a R-4, en el plano de Ordenación.

La regulación prevista se basa en las condiciones particulares del presente PPRI y además a las genéricas de los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM vigente.

El uso cualificado es el residencial.

La tipología edificatoria parte del bloque abierto organizado libremente dentro de las áreas de movimiento definidas en el plano de Alineaciones y Determinaciones Volumétricas. Dichas áreas de movimiento se definen en su distancia a viario público o espacio verde público y entre ellas mismas, según Ordenanza específica basada en algunos aspectos de la Norma Zonal 5 del PGOUM.

La altura será hasta once plantas.

7.5.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición total y de nueva edificación (Nueva Planta y Ampliación), contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9, y 1.4.10 del vigente PGOUM.

7.5.3. Parcela mínima.

Se establece como superficie mínima de parcela 900 metros cuadrados, pudiendo construirse cumpliendo las restantes condiciones particulares de la Ordenanza.

7.5.4. Condiciones de la parcelación.

Se vincula la parcelación a la ordenación existente en el presente Plan Parcial, de forma que las distancias de los linderos de las parcelas resultantes a cada área de movimiento de la edificación son libres. Dichos linderos podrán, incluso, posicionarse sobre la propia línea del área de movimiento. En este caso deberán establecerse las correspondientes servidumbres de luces y vistas entre parcelas resultantes.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establece como condiciones de las parcelas destinadas a uso residencial las siguientes:

- I. Superficie mínima: 900 metros cuadrados.
- II. Lado mínimo: 20 metros.
- III. Condiciones de forma: la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 15 metros.

7.5.5. Posición de la edificación.

1. Las nuevas edificaciones, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, guardarán las separaciones a los viales colindantes y a las zonas verdes públicas colindantes que se establecen en el plano de Alineaciones y Determinaciones Volumétricas.

2. Posición respecto a la alineación: los planos de las fachadas exteriores se podrán posicionar sobre la alineación oficial, si estas guardan una separación igual o superior a H/3, respecto al eje de la calle o zona verde pública a la que dé frente de fachada.

3. Posición respecto a las parcelas colindantes: en caso de existir parcelación interna de la manzana residencial, la nueva edificación se dispondrá en el interior de cada parcela respetando siempre el área de movimiento definida en el plano de alineaciones. Esta disposición de la edificación prevalece sobre cualquier otra circunstancia.

La edificación se adosará a los linderos laterales cuando se produzca una parcelación que divida el área de movimiento de la edificación.

El adosamiento se producirá sobre el plano medianero de las parcelas colindantes.

El fondo de las edificaciones colindantes, en el adosamiento, será aquel que acuerden los propietarios de las parcelas afectadas, mediante descripción expresa del mismo, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, respetando siempre los límites del área de movimiento de la edificación.

En caso de no existir acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, el adosamiento se producirá en un fondo, mínimo para ambas edificaciones, de 20 metros.

Una vez concertado el adosamiento, las edificaciones podrán optar por mantener el fondo del adosamiento en toda la longitud de las mismas, o por ampliar o reducir el mismo, de manera que, el fondo saliente o el entrante queden contenidos dentro del ámbito definido por los planos verticales trazados a 45° sexagesimales, hacia el exterior o hacia el interior de la edificación, desde la intersección del plano de fachada, límite del fondo del adosamiento, con el plano medianero. La separación mínima del entrante o saliente al lindero medianero será de 4 metros.

4. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: cuando en una misma parcela se proyectan más de un edificio, que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas enfrentadas igual o superior a H, siendo H la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta H/3, con un mínimo de 4 metros, cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos, en una

o ambas fachadas, correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre las edificaciones.

7.5.6. Ocupación.

La edificación no podrá rebasar una ocupación en plantas sobre rasante del 60 por 100 de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante la edificación podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela edificable.

El espacio libre de parcela deberá cumplir las medidas que establece el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

7.5.7. Edificabilidad.

Es la asignada en los cuadros del presente PPRI sobre cada área de movimiento de la edificación de la manzana residencial. Se admiten transvases de edificabilidad entre las áreas de movimiento sin superar la edificabilidad total asignada a la manzana.

7.5.8. Condiciones volumétricas. Aspecto exterior.

No se establece fondo máximo edificable. No obstante, las fachadas de los edificios recayentes al espacio libre privado interior deberán guardar, entre sí, las distancias definidas por las diferentes áreas de movimiento de la edificación.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al espacio libre interior, la forma del mismo y su acceso desde el exterior permitirán, en planta baja, el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios a través de una embocadura y un área pavimentada interior, de conformidad con el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, la CPI-96 y el nuevo Código Técnico de la Edificación.

7.5.9. Altura de la edificación.

La edificación no rebasará la altura de once plantas definida en los Planos de Ordenación, ni una altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, de 35,50 metros.

No se permite planta de ático por encima de la última planta (XI), admitiéndose un retranqueo de fachadas libremente en las últimas plantas.

7.5.10. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 300 centímetros.

7.5.11. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del Artículo 6.6.15-1b de las Normas del PGOUM.

7.5.12. Condiciones higiénicas.

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo cumplir las condiciones del capítulo 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

7.5.13. Salientes y vuelos.

1. Se permite sobresalir de las fachadas definidas por el área de movimiento de la edificación, con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUM.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 80 centímetros. Podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación del edificio.

7.5.14. Régimen de los usos.

Se permite como uso compatible el uso.

- Terciario-Comercial en su categoría de comercio hasta 750 m2 de superficie.
- Terciario de Oficinas.
- Terciario-Recreativo: en su categoría i) Salas de reunión, y en su categoría ii) Establecimiento para consumo de bebidas y comidas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos deberán localizarse en planta baja e inferior a la baja y solo en aquellos casos en que su fachada presente frente a viario público o zona verde pública.

Se autoriza como uso alternativo el Dotacional en edificio exclusivo.

8. *Sistema de actuación*

El Sistema de Actuación señalado por el Plan General de Ordenación Urbana y el presente Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) es el de Compensación, regulado por los artículos 104 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 2001. Por existir unanimidad entre los propietarios de la Unidad, se actúa mediante Convenio, cuyo contenido viene regulado por el artículo 246 de la mencionada Ley.

En este Sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el documento de planeamiento y el Convenio y se constituyen en Sociedad Mercantil, si procede. Según esto, el Ayuntamiento interviene como titular, de las redes locales públicas establecidas en el presente PPRI y como Administración Actuante.

No se produce la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento, ya que, como señala el Convenio para la Ejecución de los Compromisos Contratados por la Comunidad de Madrid, el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid y Unión Fenosa, dicho aprovechamiento se encuentra monetizado en el conjunto del pago total realizado por Unión Fenosa al Ayuntamiento de Madrid.

9. *Plan de etapas*

El desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial de Reforma Interior ha sido previsto en una única fase, a realizarse según los plazos que a continuación se detallan:

Urbanización:

Se realizará en un plazo máximo de dieciocho meses desde la aprobación del Convenio, y en todos los casos, dieciocho meses después de la aprobación del Proyecto de Urbanización, si este se produjera con posterioridad a la aprobación del Convenio.

Edificación:

Las Obras de Edificación se ejecutarán en el plazo de los cinco años desde la recepción municipal de las Obras de Urbanización.

No obstante, lo anterior, los plazos fijados podrán adelantarse y simultanearse las Obras de Urbanización con las de Edificación bajo las condiciones reguladas por el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

10. *Condicionantes ambientales*

- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II), se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.
- Se deberán cumplir los valores de aislamiento mínimo que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido DB-HR.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-

Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 6 de octubre de 2020.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/25.824/20)

