

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Con fecha 11 de noviembre de 2020, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adopta acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del Área de Planeamiento Específico 08.17 “Clesa”, en el Distrito de Fuencarral-El Pardo.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 13 de noviembre de 2020 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 278).

Según el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del Plan que exija la legislación de Régimen Local. Es por lo que, mediante el siguiente anuncio, se procede a dar cumplimiento al mismo publicando la normativa urbanística aplicable, y que es la siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—1. Estas normas urbanísticas regulan las condiciones de ordenación en el ámbito del APE 08.17, CLESA, que se señala en la Hoja O-44/6 del Plano de Ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante, PGOUM 97).

2. Para todo lo no que no esté recogido en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en los títulos 4, 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).

Art. 2. *Usos.*—1. Los usos cualificados del ámbito son servicios terciarios y dotacional de servicios colectivos, siendo el uso característico de servicios terciarios el mayoritario.

2. La parcela calificada con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento de carácter singular se regula de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 7.10, Condiciones particulares del uso de equipamiento y en cuanto a sus determinaciones específicas serán también de aplicación las condiciones particulares de la norma zonal 9, grado 4º y el título 4. Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural, de las NN. UU.

3. La parcela calificada con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde nivel básico se regula de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 7.8, Condiciones particulares del uso dotacional zona verde, de las NN. UU, con la siguiente determinación complementaria bajo dicha zona verde se admite la localización del uso de garaje aparcamiento de dotación obligatoria correspondiente al Equipamiento Singular colindante en situación enteramente subterránea y sus accesos correspondientes. Con objeto de salvarguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

4. La parcela edificable, calificada con uso de servicios terciarios, cuya tipología edificatoria es de edificación aislada en bloque abierto, se regula de acuerdo con lo dispuesto en los apartados siguientes:

SECCIÓN PRIMERA

Obras

Art. 3. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones de la nueva edificación

Art. 4. *Parcela mínima*.—No se establece superficie mínima para la parcela existente, entendiéndose como tal la recogida en el ámbito del APE que figuran en el plano PO-1 Parcelación y Cesiones.

Art. 5. *Condiciones de la parcela*.—A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones, se establecen las siguientes condiciones para la parcela P4:

- a) La superficie mínima será de mil (1.000) metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de diez (10,00) metros y su forma permitirá inscribir un círculo de veinte (20,00) metros de diámetro.

Art. 6. *Ocupación y posición de la edificación*.—1. Las edificaciones sobre rasante se dispondrán dentro de las áreas de movimiento señaladas en el Plano OP-02 de Ordenación de la Edificación. Las plantas bajo rasante podrán llegar a ocupar la totalidad de la parcela edificable.

2. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan a continuación, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas.

3. La posición de la nueva edificación se define en función de 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. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o espacio público al que hace frente la parcela.

5. Cuando en un área de movimiento existan varias construcciones que guarden continuidad física, y tengan planos de fachada enfrentados, o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15, con un mínimo de seis (6) metros.

6. Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de seis (6) metros.

7. Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

8. La edificación se ajustará, en las cinco primeras plantas sobre rasante, a la línea que definen las áreas de movimiento en las calles Xaudaró y su prolongación, Estrada e Isla Sicilia.

9. En los espacios libres de parcela, además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20 de las NN. UU, solo se autorizan fuera del área de movimiento los vuelos permitidos por el artículo 6.6.19 de las NN.UU. del vigente Plan General, además de los núcleos de evacuación ascendente de las plantas de sótano destinadas a garaje, y las casetas de control de acceso en los espacios libres de la parcela, estas últimas con 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.

Art. 7. *Edificabilidad*.—1. La edificabilidad máxima lucrativa del ámbito es de 88.702,44 m² edificables.

2. Se definen cuatro áreas de movimiento (AM) para la edificación dentro de la parcela P4, estableciendo el siguiente reparto de edificabilidades:

	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD(m ² e)	ALTURAS MAXIMAS
AM1	1692,22	7.500,00	V+AT
AM2	3561,52	41.000,00	XXV+AT
AM3	2871,52	20.102,44	XII+AT
AM4	2179,25	20.100,00	XV+AT
		88.702,44	

3. La edificabilidad entre las áreas de movimiento podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o reparcelación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos 15 por 100 (15 %) de la

edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

Art. 8. *Altura de las edificaciones.*—1. Las edificaciones no rebasarán en número de plantas y altura de coronación de las alturas recogidas en el plano P-02 Ordenación de la edificación, medidas desde la cota de nivelación de planta baja.

2. Se admite una planta de ático en la parcela P4.

Art. 9. *Cota de origen y referencia.*—Las cotas de origen y referencia para la medición de las alturas coinciden con las cotas de nivelación de la planta baja para cada una de las edificaciones y figuran señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-02, Ordenación de la edificación.

Art. 10. *Altura de piso.*—La altura mínima de pisos será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Art. 11. *Espacio libre interior de parcela.*—1. El espacio libre interior de la parcela se dimensionará de tal manera que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros.

No obstante, podrán admitirse otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad exigibles.

2. El tratamiento del espacio interior libre de parcela se realizará de acuerdo con las disposiciones de la Ley 8/1993, de 28 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como cumplirá el resto de las disposiciones sectoriales

3. El espacio libre de uso público situado en el interior de la parcela privada edificable, figura grafiado en el plano P-02, Ordenación de la Edificación.

4. Este espacio, de titularidad privada, es de acceso público libre, por lo que no podrá ser vallado ni cerrado, garantizándose su accesibilidad continua y la conexión con el entorno circundante.

5. El diseño y tratamiento del mismo, que deberá incluirse en el proyecto de edificación, y ser objeto de la correspondiente licencia, deberá ser informado por la Dirección General de Vías Públicas, Obras e Infraestructuras.

6. De acuerdo con el artículo 136 LSCM, el propietario o propietarios de la parcela privada deberá constituirse en entidad urbanística de conservación suscribiendo el oportuno convenio de gestión urbanística de acuerdo con el artículo 246.3 LSCM.

SECCIÓN TERCERA

Régimen de los usos

Art. 12. *Uso de servicios terciarios.*—El uso de servicios terciarios figura como uso cualificado, siendo asimismo el uso característico.

1. Se admite la implantación de una o varias clases de uso terciario en un mismo edificio.
2. Se admite todas las clases de servicios terciarios, de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Se admite el uso de hospedaje, en todas sus categorías, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificable total del ámbito.
 - b) Se admite el uso comercial en sus categorías primera y segunda (pequeño y medio comercio) en planta inferior a la baja, baja y primera. Se prohíbe expresamente la implantación de la categoría de gran superficie comercial.
 - c) Se admite la clase de terciario recreativo en todas sus categorías en los Tipos I, II, III y IV en planta inferior a la baja, baja y planta primera.

Art. 13. *Sistema de usos compatibles.*

1. Usos Asociados: 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 NN.UU.

2. Usos Complementarios:

- a) Se admite el uso industrial en plantas inferior a la baja y baja en sus clases de:
 - Industria general, en las categorías de taller artesanal y taller de automoción, Tipo I (superficie menor o igual que 350 m²).
 - Almacenaje, Tipo II (superficie menor o igual que 700 m²).

- b) Se autoriza el uso dotacional en sus clases de equipamiento, servicios públicos y servicios de la administración pública, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- 3. Uso Alternativo: se autoriza el uso dotacional en sus clases de equipamiento, servicios públicos y servicios de la administración pública en edificio exclusivo.
- 4. Uso garaje aparcamiento: por tratarse de un suelo urbano consolidado, la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de dichas normas, siempre en el interior de la parcela.

SECCIÓN CUARTA

Régimen de protección

Art. 14. *Condiciones específicas de protección.*—Se asigna al edificio de la antigua fábrica de la Central lechera española el nivel 3 grado parcial de catalogación, con el siguiente régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos:

- 1. Elementos de restauración obligatoria:
 - a) Estructura vertical y horizontal de hormigón (pilares y vigas), incluyendo la estructura estérea situada al suroeste del edificio.
 - b) Forjados con sus niveles, admitiéndose la nivelación horizontal de los mismos.
 - c) Volumetría de cubierta.
 - d) Fachada principal recayente a la avenida Cardenal Herrera Oria, así como las plantas superiores de la fachada oeste y las fachadas originales recayentes al muro de carga y descarga.
 - e) Escalera original diseñada por Alejandro de la Sota, situada paralela a la fachada norte en el cuerpo de acceso.
- 2. Áreas y elementos protegidos:
 - a) Las dos naves centrales, incluidas las cubiertas de las mismas.
- 3. Áreas de protección auxiliar:
 - a) Zona original situada al noroeste del edificio, destinada a accesos y vestuarios.
 - b) Nave sur de las naves centrales.
 - c) Edificio de laboratorios.
- 4. Edificación no protegida:
 - a) La nave lateral adosada al este de los cuerpos centrales, así como el extremo este de la nave transversal situada al sur del edificio principal, el volumen de edificación añadido al sur de la misma y el resto de las edificaciones secundarias, construidas con posterioridad, distribuidas por la parcela.
 - b) Los volúmenes no originales, añadidos en el cuerpo de acceso y vestuarios.
 - c) La entreplanta añadida en la nave de fabricación.
- 5. Prescripciones:
 - a) Se mantendrán incorporándolas al nuevo proyecto las puertas originales diseñadas por Alejandro de la Sota, existentes en la actualidad, que se encuentren en buen estado o sean susceptibles de restauración.
 - b) La posible sustitución de carpinterías de fachada por cumplimiento de requerimientos técnicos constructivos se estudiará en el momento de solicitud de la correspondiente licencia de obras.
 - c) Las nuevas escaleras de las naves centrales que se propongan adaptadas a la normativa de accesibilidad se deben situar en las mismas ubicaciones que las actuales, respetando materiales y diseño originales.

SECCIÓN QUINTA

Otras prescripciones

Art. 15. *Respecto del abastecimiento y depuración de las aguas.*—1. El abastecimiento de agua de consumo humano deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse al Área Construcción de Redes de Abastecimiento de dicho organismo.

2. La depuración de aguas residuales cumplirá el decreto 170/98 sobre gestión de la infraestructura de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. El vertido generado por el ámbito podrá ser tratado en el Sistema Depuración Madrid.

3. Las redes de aguas negras se conectarán a la red de alcantarillado existente, de tipo unitario, las futuras redes deberán ser tipo unitario.

Art. 16. *Respecto de otras medidas medioambientales.*—1. Deberá darse cumplimiento a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y los Reales decretos que la desarrollan.

2. Los proyectos constructivos de los edificios deberán incluir un estudio específico de vibraciones, tanto a nivel de calle como en el interior de las construcciones.

3. Los proyectos de obras deberán tener en cuenta las exigencias del CTE, así como la Directiva 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los nuevos edificios. Los edificios de nueva construcción cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que establezcan las legislaciones de aplicación, así como contarán con las medidas oportunas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable.

4. Deberá garantizarse la viabilidad de los nuevos usos previstos elaborando, con carácter previo a las obras, un informe preliminar de situación del suelo (RD 9/2005, de 14 de julio por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados).

5. Las actuaciones previstas para eliminar 128 ejemplares arbóreos deberán dar cumplimiento a la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano y se estará a lo dispuesto en la Norma Granada de aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid, evitando la afección de las dos encinas (*Quercus ilex*) y los tres pinos (*Pinus spp*) ubicados en el límite del ámbito junto al talud del ferrocarril. Las actuaciones deberán ser informadas por la DG de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid.

6. Todos los residuos generados se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos, de la Comunidad de Madrid, debiendo quedar garantizada la gestión del incremento de residuos urbanos.

7. El desmontaje y retirada de las cubiertas de fibrocemento del edificio existente deberá dar cumplimiento al RD 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos de riesgo de exposición al amianto, así como una adecuada gestión de los residuos.

8. Se implantarán las mejores prácticas disponibles en la demolición de las instalaciones para minimizar polvo, ruido, plagas, etc., realizando una Evaluación de riesgo ligada al proyecto de demolición y de ejecución.

9. Se implantará un sistema de gestión integrada de la calidad del ambiente interior en el ámbito de los edificios destinados a uso público, mediante procedimientos de gestión y auditoría y planes de autocontrol en todas las fases de vida del edificio.

10. Se dará cumplimiento al Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis y Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones térmicas de los edificios.

Art. 17. *Criterios de sostenibilidad.*—1. Para el ajardinamiento del espacio interior de 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. 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.

2. 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) – (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Se establecerá una reducción adicional del 20 % respecto a la reducción de la superficie de césped fijada en la Ordenanza.

Adicionalmente, no se podrá utilizar para riego de zonas verdes privadas la red de distribución de agua para consumo humano. Para el uso de riego privado solo se permitirá el uso de recursos hídricos alternativos con base en sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia y sistemas de reciclado de aguas grises.

3. Se maximizará la superficie permeable en la urbanización interior de las parcelas. 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) (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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. Solo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

4. Los Proyectos de Edificación deberá demostrar la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela de gestión propia, mediante sistemas de infiltración y/o captación, almacenamiento y reutilización, para un período de retorno de 10 años. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento.

5. Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio específico para valorar la potencial reutilización de aguas pluviales y/o grises de generación propia 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, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 21/6/2009) o normativa que la sustituya.

6. 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) – (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 21/6/2009) o normativa que la sustituya, con una reducción adicional del 10% sobre los caudales máximos establecidos para grifos y duchas.

7. Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio específico sobre el ahorro y eficiencia energética en el que se demuestre 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. El consumo de energía primaria no renovable (Cep,nren) 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 75 % 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 por acuerdos de suministro compatible con la filosofía medioambiental del ámbito. 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 90% del valor límite (Cep,tot, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya.

8. 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.

9. 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.

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 legionella en instalaciones”.

10. 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 DGT en el momento de diseño.

11. Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja y si no fuera posible, en el primer nivel bajo rasante, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visual-

mente 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%.

SECCIÓN SEXTA

Gestión del ámbito

Art. 18. *Modalidad de gestión.*—De conformidad con lo previsto por el artículo 244 b) de la LSCM, tras la aprobación definitiva de la MPG se formalizará un convenio para la ejecución del planeamiento que explicitará de forma expresa las condiciones en que ha de producirse el cumplimiento de esta monetización.

Art. 19. *Plazos.*—Se incorpora una estimación de la programación temporal de los gastos e ingresos previstos, conforme al siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

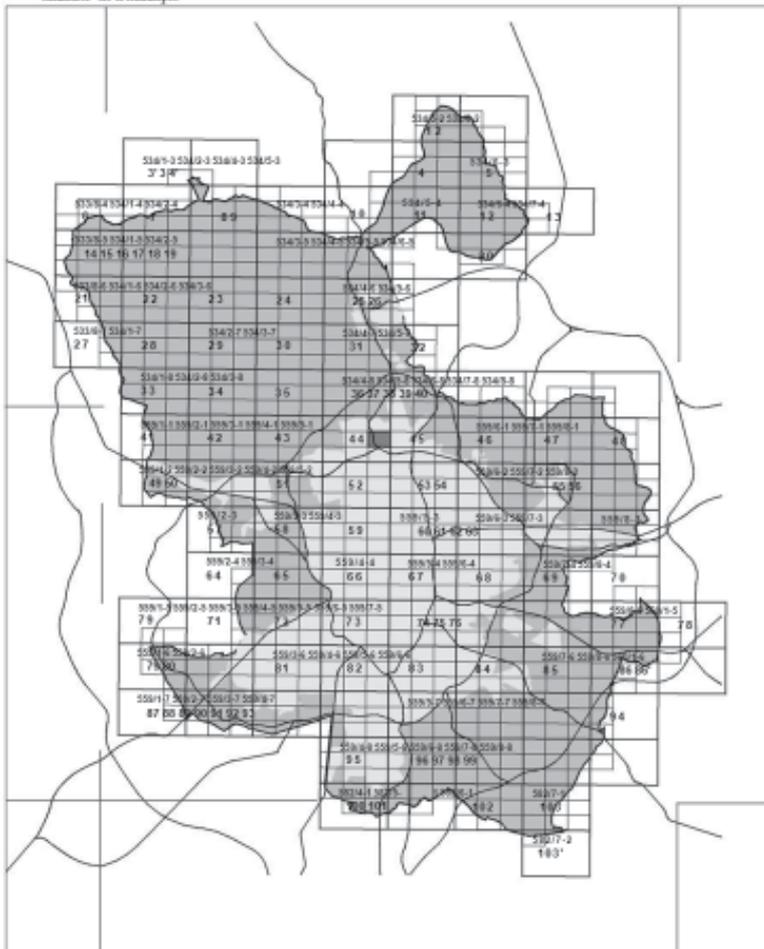
- 2020 Tramitación urbanística.
- 2021-2024 Ejecución de obras de edificación.

La ejecución por el propietario del suelo se iniciará a continuación de la publicación de la aprobación definitiva de la MPG, estimándose en tres años el plazo previsto para las obras que se iniciarán en 2020.

FICHA APE 08.17

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN . SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Código de Plan General	APE.08.17
Nombre:	CLESA
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 08. Fuencarral-El Pardo	Hoja referencia del Plan General O-44/6

Situación en el municipio



Información de Firmantes del Documento



TERESA NUESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO Fecha Firma: 06/07/2020 13:13:33
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/sgv/CSV> - 98024E4ED2411A44



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN . SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Código de Plan General	APE.08.17
Nombre:	CLESA
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 08.Fuencarral-El Pardo	Hoja referencia del Plan General: O-44/6

Ordenación propuesta



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL



Información de Firmantes del Documento



TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO Fecha Firma: 06/01/2020 13:13:33
URL de Verificación: <http://sede.madrid.es/qr/CSV:98024E4E02411AF4>



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SUELO · URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Condiciones particulares	
Código del Plan General:	APE.08.17
Nombre:	CLESA
Figura de Ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito:	FUENCARRAL Hoja referencia del Plan General: 44/6
Superficie del ámbito (m ²): 37.926,70	
Uso característico: SERVICIOS TERCIARIOS	
Usos cualificados: Dotacional <input type="checkbox"/> servicios colectivos Indus <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Servicios terciar <input checked="" type="checkbox"/>	
Objetivos	
LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA FÁBRICA CLESA, MEDIANTE SU CATALOGACIÓN Y SU OBTENCIÓN PARA DOTACIÓN PÚBLICA, Y LA REORDENACIÓN DE LA ZONA MEDIANTE LA ASIGNACIÓN DEL USO TERCIARIO QUE SIRVE PARA PALLAR NECESIDADES DEL ENTORNO, DE MODO QUE SE FAVOREZCA LA REVITALIZACIÓN Y REGENERACION MEJORANDO SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.	
Gestión	
Sistema de Actuación:	
Área de reparto: APE.08.17	
Aprovechamiento Tipo: 2,40	
Nº de unidades de ejecución: 0	
Superficies estimadas de suelo actuales (m²)	
SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES 967,35	
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES 36.959,36	
Superficies de suelo de usos lucrativos (m²)	
RESIDENCIAL 0	
INDUSTRIAL 0	
TERCIARIO 19.566,52	
DEPORTIVO PRIVADO 0	
EQUIPAMIENTO PRIVADO 0	
Total superficies de usos lucrativos: 19.566,52	
Edificabilidades de usos lucrativos (m²)	
RESIDENCIAL 0	
INDUSTRIAL 0	
TERCIARIO 88.702,44	
OTROS 0	
Total edificabilidad usos lucrativos: 88.702,44	
Superficies de suelo de usos dotacionales públicos (m²)	
ZONAS VERDES 10.379,29	
DEPORTIVO PÚBLICO 0	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO 7.013,54	
SERVICIOS PÚBLICOS 0	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 0	
SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS 0	
VÍAS PÚBLICAS 359,97	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE 607,38	
Total superficie usos dotacionales públicos: 18.360,18	



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Información de Firmantes del Documento



TERESA REGINA RODRIGUEZ LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO Fecha Firma: 30/07/2020 12:12:33
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/sgv>; CSV: 98024E4E02411AF4



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SUELO · URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:	APE.08.17
Nombre:	CLESA
Figura de Ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Districto:	FUENCARRAL Hoja referencia del Plan General: 44/6

Observaciones y determinaciones complementarias (Hoja 1)

1. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO SERÁ LA ESTABLECIDA EN LA CASILLA DE "EDIFICABILIDADES DE USOS LUCRATIVOS". EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO RESULTA DE DIVIDIR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO, EXCLUIDOS LOS TERRENOS AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS YA EXISTENTES.
2. LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SE RECOGE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OP).
3. LA OCUPACION Y LAS ALTURAS MÁXIMAS SE RECOGEN EN EL PLANO OP-2 DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
4. LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA, ASÍ COMO EL RÉGIMEN DE USOS, SE REGULARÁN DE ACUERDO CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL APE 08.17. EN LO NO REGULADO POR ELLAS SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL 1997.
5. SON ADMISIBLES TODAS LAS OBRAS CONTEMPLADAS EN LOS ARTÍCULOS 1.4.8, 1.4.9 Y 1.4.10 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM.
6. PARA EL EDIFICIO PROTEGIDO DE LA ANTIGUA FÁBRICA CLESA SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN LAS NORMAS DEL APE Y EN EL TÍTULO 4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL 1997.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL**

Información de Firmantes del Documento



TERESA RIEIRA RODRIGUEZ-LEGADA - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO Fecha Firma: 22/12/2020 12:12:22
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/scr/scr/98024E02411AF4>



FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Carta Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenida de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1995. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especialidades de catalogación conforme a lo regulado en los artículos 4.2.1. y 4.3.10 de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: "CLESA" Nº de Catálogo: 29146
 Dirección Principal: Avda. Cardinal Herrera Orta, 67 Nº de Manzana: 080601



Escala 1:1000

Hoja Plan General: 044/6 (559/4-1/6) Hoja-Cuarto Plano Parcelario (Escala 1:500): 196 N

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Parcial
 Protecciones en otros Catálogos: Conjunto Homogéneo
 Establecimientos comerciales: Protecciones Normativas:
 Elementos singulares: De Rango Superior
 Parques y Jardines: Protección Arqueológica:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades o otros análogos.

NORMATIVA:
 Normativa: APE.08.17 Superficie Estimada de la Parcela: 7.013,54 m²
 Nivel: - Área de reparto:
 Aprovechamiento Tipo:
 Uso y Tipología Característica:
 Constante de Asunción de Cargas:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Coficiente Z:

Coficiente C:

Ocupación máxima:

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	m ²	m ² /m ²
Aprovechamiento Particiable:	m ²	-

Observaciones

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Información de Firmantes del Documento



TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 04/07/2020 19:20:38
 CSV: 96024E4E023C9E50



ANEXO CONSIDERACIONES INFORMES SECTORIALES

A. Ministerio de Fomento. Secretaría General de Infraestructuras*Subdirección General de Planificación Ferroviaria*

En relación a la pasarela peatonal prevista, se recuerda que cualquier actividad que se pretenda llevar a cabo en las zonas de protección ferroviaria, así como el cruce aéreo sobre la propia infraestructura, deberá ser previamente autorizada por ADIF, como administrador de la infraestructura ferroviaria.

B. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad*Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático*

Se han considerado los criterios del artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, haciendo los siguientes condicionantes ambientales:

Condicionantes a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual:

1. Planificación y Gestión de Residuos.

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos obrante en el expediente, debe tenerse en cuenta la siguiente observación: “En contra de las conclusiones del documento remitido la actividad desarrollada en el emplazamiento si se encuentra incluida en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, y por tanto está sometida a sus preceptos”, tal y como reconoce el propio informe emitido por la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

En cuanto a las condiciones para el desarrollo urbanístico, hay que destacar lo siguiente: De acuerdo con los antecedentes obrantes en esta Consejería, CLESA, S. L. presento el 7 de febrero de 2007, el Informe Preliminar de situación del suelo, en aplicación del artículo 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, dictándose Resolución por el Director General de Medio Ambiente con fecha 11 de febrero de 2009, estableciéndose en 5 años la periodicidad de los informes a presentar en aplicación del artículo 3.4 de Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Dicho informe no ha sido presentado en plazo, requiriéndose mediante escrito de 1 de abril de 2015, que no ha sido recibido por el titular.

Dado que en la instalación han finalizado las actividades industriales procede, en aplicación del artículo 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, la realización del correspondiente informe de caracterización detallada.

La inclusión del estudio de caracterización analítica se impondrá como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales que lo desarrollen, y deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental (Dirección General de Economía Circular en la actualidad).

Además, con carácter general en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2. Informe del Área de Sanidad Ambiental.

Deberán constar en el documento los requisitos relativos a la red general de abastecimiento de agua de consumo humano, en los que se indica el cumplimiento del Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, que es la norma básica del Estado para la protección sanitaria de la población, a través de la que se regula los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias del agua.

Por otro lado, en el Documento Ambiental Estratégico presentado, en el apartado correspondiente al Programa de Vigilancia Ambiental (Medidas previstas para el seguimiento ambiental), no han sido incluidas las correspondientes medidas de vigilancia y control de plagas (roedores y artrópodos), de gran relevancia en el ámbito debido al riesgo potencial

de que proliferen en el centro hospitalario, por lo que deberán incorporar la ficha de vigilancia incluida en el informe.

3. Informe de IBERDROLA.

De acuerdo con el informe obrante en el expediente, dado que la red existente en la zona no tiene capacidad para asumir la demanda eléctrica de este desarrollo se requieren nuevas conexiones a subestación para dar cumplimiento a la Ley 2/2007, de 27 de marzo, por la que se regula la garantía del suministro eléctrico en la Comunidad de Madrid, y al Decreto 19/2008, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se desarrolla la Ley 2/2007, es necesario que todo punto de suministro en zona urbana pertenezca al mercado principal de una subestación y al mercado secundario de otra.

Esto implica que todos los puntos de suministro en zona urbana deben estar conectados a dos subestaciones de forma que, ante el fallo completo de la subestación que alimenta el mercado principal, pueda restablecerse el servicio desde el resto de subestaciones efectuando las maniobras necesarias dentro de los tiempos establecidos.

A fin de satisfacer la demanda prevista se necesita ampliar potencia en ST Deportiva de 220/20kV con un nuevo transformador de 50 MVA. Esta ampliación está supeditada a la autorización de acceso a la Red de Transporte, por parte de Red Eléctrica de España.

Para la alimentación al APE 08.17 CLESA habrá que implantar una nueva red de cables alimentadores, un nuevo centro de reparto (CR), circuitos distribuidores y centros de transformación (CT) que posibiliten una posterior alimentación hasta todos los puntos de suministro que sean requeridos tanto en Media como en Baja Tensión.

La ubicación de los CR y CT deberán consensuarse con los Servicios Técnicos de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. El CR tendrá simple barra partida con 2 semibarras, alimentadas por cables de Al 400 mm² de distinta subestación.

Dicho CR, dispondrá de espacio necesario para posibles ampliaciones de posiciones futuras. Se detectan posibles afecciones de la red de Media Tensión de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. Se analizarán individualmente una vez se definan las solicitudes de suministros, adoptando una solución específica de sustitución, desvío o soterramiento según las características de cada línea afectada.

Por último, cabe destacar que en la documentación recibida se hace mención a una subestación transformadora y/o Reparto (STR) inexistente, lo que deberá corregirse.

4. Inspección de Prevención de incendios de la Jefatura del Cuerpo de Bomberos de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil.

El informe de la Jefatura de Bomberos obrante en el expediente pone de manifiesto la carencia de documentación técnica que contemple las condiciones de seguridad contra incendios.

Respecto a las necesidades de accesibilidad para vehículos contra incendios debiera referirse como documento de apoyo a lo reflejado en el CTE DB-SI 5 que marca mínimos (que no óptimos) en proyectos de urbanización, caso que no es el presente. Igualmente debería tener en cuenta las características reales de los CTE como en las Normas Urbanísticas.

Con carácter general se deberá diseñar la accesibilidad para vehículos contra incendios teniendo en cuenta sus condiciones de maniobrabilidad. Como complemento a lo reflejado en el CTE-DB-SI 5 se indica que:

En zonas de edificación de más de cuatro alturas se debe prever el acceso y maniobrabilidad de vehículos Autoescala. Estas son operativas a distancias entre 7,5 m y 22,0 m. El posicionamiento debe disponer de un ancho mínimo de 5,00 m y longitud de 11,00 m con pendiente lateral máxima de 3.º para permitir el despliegue de apoyos y su operatividad debiendo disponer de todo el espacio superior libre de cualquier elemento.

Estos vehículos tienen unas condiciones de circulación que implican giros entre elementos fijos con un radio interior mínimo de 7,5 m y un radio exterior mínimo entre muros de 18,5 m (ambas mucho más exigentes que las reflejadas en el CTE-DB-SI 5: 12,5 m y 7,20 m respectivamente) y que permita la inserción de un rectángulo de 11,00 m × 3,00 m.

En caso de alturas inferiores que no impliquen el necesario uso de autoescalas, estas dimensiones pueden reducirse ampliamente hasta radio interior mínimo de 5,5 m y un radio exterior mínimo entre muros de 8,5 m (inferiores a las reflejadas en el CTE-DB-SI 5) con inserción de un rectángulo de 8,00 m × 3,00 m.

5. Informe de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

De acuerdo con el informe emitido por la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

La construcción de 2.736 plazas de aparcamiento puede producir un empeoramiento de las condiciones ambientales del ámbito en cuanto a contaminación acústica y calidad del aire, por eso en el propio informe proponen como medida disuasoria la limitación de la dotación de plazas de aparcamiento.

Se deberá prever la realización de un Estudio de Gestión de RCDs para la fase de obras, tal y como se establece en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Este estudio deberá tener en cuenta la retirada y eliminación de elementos con fibrocemento que deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, en e que se establecen disposiciones de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Será necesario llevar a cabo un informe preliminar de situación del suelo antes del proyecto de construcción, tal y como se indicó en la prescripción establecida en el informe emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental en fecha 24/07/2015, en donde se indicaba:

“De acuerdo con la documentación aportada, en la fábrica de CLESA se disponía de una estación de servicio, de la que no se indica capacidad de almacenamiento, y de una zona de talleres, que podrían condicionar los usos propuestos. De acuerdo con el RD 9/2005, de 14 de julio, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los almacenamientos de combustible para uso propio con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros requieren la presentación de un informe preliminar de situación ante el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, que determinará si es necesaria la realización de un informe más detallado para poder evaluar el grado de contaminación del suelo”.

En el caso de que el aceite de los transformadores existentes en el ámbito contenga PCB, estos deberán someterse a tratamiento, tal y como se establece en el Plan de Gestión de Residuos de PCB integrado en la Estrategia de Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2014.

Se deberá elaborar un estudio del arbolado del ámbito donde se incluya un inventario de los árboles presentes, indicando, entre otros, altura, perímetro de tronco, grado de conservación, estado fitosanitario, longevidad y crecimiento, posibilidad de trasplante y medidas preventivas y correctoras. Cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá informe de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.

6. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan y de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Madrid.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, y la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Madrid, (OPCAT), analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Tras analizar los Mapas de Ruido resultantes para los períodos día, tarde y noche, así como los mapas de conflicto, se ha comprobado que existen ligeras superaciones de los objetivos de calidad acústica en la zona más próxima a la avenida Cardenal Herrera Oria.

A ese respecto, como ya se comprobó en el expediente informado en 2016 las superaciones se deben a las infraestructuras existentes.

Si bien los usos ahora planteados son menos sensibles al ruido que los propuestos en 2015, se considera que debe valorarse la variable “ruido y vibraciones”, debida especialmente a la infraestructura ferroviaria, en todo el proceso de planificación y diseño de las edificaciones.

En cualquier caso, se considera necesario que la vigilancia ambiental a realizar incluya la comprobación de que el modelo utilizado en la simulación acústica se ajusta posteriormente a la realidad del ámbito, de manera que, en su caso, el Ayuntamiento, en el ejer-

cicio de sus competencias en materia de contaminación acústica, pueda determinar la adopción de medidas correctoras.

7. Estudios de soleamiento.

El estudio de soleamiento más actual, el fechado en junio de 2020 parte de la premisa de que la parcela lucrativa se ordena en cuatro áreas de movimiento con una altura comprendida entre 5 y 25 plantas y una edificabilidad máxima de uso terciario, teniendo en cuenta que la posición de la nueva edificación dentro de las áreas de movimiento se define en función de su altura (H) de coronación y las disposiciones particulares reguladas en el capítulo 8.9. Condiciones particulares de la Zona 9: Actividades económicas (art. 8.9.8) del PGOUM. Sin embargo, como se ha señalado, en la Modificación Puntual se propone en la zona A2 un edificio de 32 plantas. A ese respecto, el estudio de soleamiento incluido originalmente en el documento ambiental estratégico apunta a que “durante el invierno, la sombra producida por las torres del área 2 podría afectar de modo significativo a la cubierta y las fachadas de las superficies asociada al Área A3 y a la fábrica, lo que habría de ser tenido en cuenta en los cálculos de climatización”.

Al respecto, los propios servicios técnicos del Ayuntamiento indican que se deberá respetar las condiciones de separación entre fachadas de edificios dentro de una misma parcela recogidas en el Plan General de Madrid o en el caso de no cumplirse, se deberá garantizar una correcta iluminación y asoleo.

Al hilo de todo ello y considerando las cuestiones sobre la escena urbana y el soleamiento planteadas en algunas de las alegaciones, así como la topografía y el desnivel existentes en la actualidad, se considera necesario que se limite la altura máxima de las edificaciones de acuerdo con las conclusiones que se obtienen del estudio de soleamiento realizado en junio de 2020, a fin de lograr un asoleo superior a dos (2) horas diarias en el solsticio de invierno, cumpliendo la exigencia del artículo 8.5.6 (Posición de la edificación) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

8. Proyectos de urbanización y edificación.

Las medidas preventivas y correctoras de carácter ambiental propuestas en el documento ambiental estratégico se deberán aplicar en los proyectos de urbanización y edificación.

En lo que respecta a los proyectos de edificación, para garantizar su eficiencia y el aprovechamiento de energías renovables, se recomienda seguir el manual de “Buenas prácticas en Arquitectura y Urbanismo para Madrid. Criterios bioclimáticos y de eficiencia energética”, conforme a la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios deben alcanzar un consumo de energía casi nulo.

Respecto a la eficiencia energética los nuevos edificios admisibles en el APE deberían cumplir el nivel más alto de calificación energética vigente, con el objetivo de justificarlo, los proyectos de edificación deberían incluir un estudio específico sobre medidas pasivas, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de la disminución de la demanda energética, la electrificación, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables “in situ”.

En relación a la adaptación del ámbito a los efectos del cambio climático se recomienda seguir las directrices del Programa Madrid +Natural que engloba un conjunto de soluciones basadas en la naturaleza, el Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de Madrid, el Plan de Reutilización de Aguas Residuales del Ayuntamiento de Madrid, así como la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos, para implantar sistemas urbanos de drenaje sostenible minimizando las superficies impermeables para disminuir la extensión y severidad de la Isla de Calor Urbana en el ámbito.

En este sentido se considera interesante incorporar condiciones medioambientales para la adaptación al cambio climático, como que la urbanización interior de parcela deba incluir una superficie permeable equivalente a un mínimo de un 50% de la superficie total libre de la parcela y en los acabados superficiales se utilicen tonos claros que reduzcan el calentamiento.

9. Informe de la Dirección General de Urbanismo.

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo obrante en el expediente, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- El documento de MPG que se presente para aprobación definitiva deberá justificar el cumplimiento de lo determinado en el artículo 42.6.e. en relación con el 35.4.b), de la LSCM, de forma que queden establecidas la totalidad de las determinacio-

nes de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones, como son las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.

- Con la modificación se propone un área de movimiento de la edificación tanto en planta como en altura que supone el incremento muy significativo de la altura máxima de las edificaciones del ámbito delimitado, lo que implica posibles incidencias de soleamiento, estéticas, de imagen en el ambiente urbano, y de relación con el edificio protegido, por lo que, aun siendo conscientes que el diseño de la ciudad se trata de una competencia urbanística que corresponde inherentemente al Ayuntamiento de Madrid, especialmente si el diseño recae sobre determinaciones de ordenación urbanística de naturaleza pormenorizada, se considera necesario que se concrete la propuesta y se lleve a cabo un estudio edificatorio que permita establecer las medidas más oportunas para valorar los citados efectos.

10. Movilidad.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con la documentación aportada evidencia potenciales incrementos de congestión en la avenida del Cardenal Herrera Oria y la M-607, donde ya existen problemas actualmente, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias se asegurará durante la vigilancia ambiental de que, en caso necesario se adopten medidas correctoras para disminuir los potenciales efectos de contaminación atmosférica por la falta de fluidez del tráfico.

Según el informe de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil del Ayuntamiento de Madrid, se deberá diseñar la accesibilidad para vehículos contra incendios teniendo en cuenta sus condiciones de maniobrabilidad.

11. Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio del citado informe emitido por la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, teniendo en cuenta que serán 133 ejemplares de arbolado los que se verán afectados por la actuación, se emplearán las mejores técnicas disponibles para minimizar los daños, protegiendo todo el arbolado existente en el entorno de la obra.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y Fomento del Arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de los ejemplares arbóreos, citados en el estudio ambiental, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada para valoración del arbolado ornamental, bien para su trasplante o plantación de otros nuevos ejemplares.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando que sean resistentes y de fácil conservación, no alergénicas.

12. Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 26 de julio de 2019, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

Los vertidos generados por el ámbito APE 08.17 “CLESA” resultante de la Modificación Puntual podrán ser tratados en el Sistema de Depuración Madrid.

En cuanto a la red de alcantarillado:

Las redes de aguas negras del ámbito se conectarán a la red de alcantarillado existente, de tipo unitario, por lo que las futuras redes deberán ser de tipo unitario.

En cualquier caso, el proyecto de la red de saneamiento interior del APE 08.17 “CLESA” 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 de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa.

De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urba-

nos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

De acuerdo con la información ahora disponible, para la conexión a la red de abastecimiento existente, se deberá realizar un anillo perimetral al ámbito de actuación en fundición dúctil (FD) y diámetro nominal DN 400, DN 200 y DN 150 con las siguientes conexiones:

- Primera conexión que cruza la avenida del Cardenal Herrera Oria, al noroeste del ámbito.
- Segunda conexión que discurre por la avenida del Cardenal Herrera Oria, en la confluencia con la calle de Isla de Sicilia, al nordeste del ámbito.
- Tercera conexión en la calle Xaudaró, al este del ámbito.
- Cuarta conexión de la calle Francisco Sancha.

Los cuatro puntos de conexión se unirán mediante un anillo de distribución que deberá discurrir por espacios públicos no edificables del ámbito.

Si alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización y ésta mantuviera su uso tras la urbanización, la conducción deberá retranquearse a espacios públicos no edificables a cargo del promotor de la actuación.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano deberá recoger las conexiones descritas en el informe del Canal de Isabel II, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área de Planeamiento de esta Empresa para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento.

C. Canal de Isabel II

El incremento de caudal medio calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), es de 1,4 lis (123 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 4,3 l/s.

Por otro lado, y de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el incremento de caudal medio de aguas negras es de 105 m³/día.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

De acuerdo con la información ahora disponible, para la conexión a la red de abastecimiento existente, se deberá realizar un anillo perimetral al ámbito de actuación en fundición dúctil (FD) y diámetro nominal DN 400, DN 200 y DN 150 con las siguientes conexiones:

- Primera conexión en la tubería de 400 mm y fundición dúctil, que cruza la avenida del Cardenal Herrera Oria, al noroeste del ámbito.
- Segunda conexión a la tubería de 400 mm y fundición gris que discurre por la avenida del Cardenal Herrera Oria, en la confluencia con la calle de Isla de Sicilia, al nordeste del ámbito.
- Tercera conexión en el testero de la tubería de 150 mm y fundición dúctil existente en la calle Xaudaró, al este del ámbito.
- Cuarta conexión en el testero de la tubería de 200 mm y fundición dúctil de la calle Francisco Sancha. Junto al punto de conexión se dispondrá una válvula de corte que actuará como válvula divisoria.

Los cuatro puntos de conexión se unirán mediante un anillo de distribución de diámetro 400, 200 y 150 mm que deberá discurrir por espacios públicos no edificables del ámbito. Los distintos tramos del anillo se definen a continuación:

- Tramo de diámetro 400 mm: entre los puntos de conexión primero y segundo.
- Tramo de diámetro 200 mm: entre los puntos primero y cuarto.
- Tramo de diámetro 150 mm: entre los puntos segundo, tercero y cuarto.

Se adjunta un plano en el que se ubica el ámbito APE 08.17 “CLESA” y se representan los puntos de conexión indicados y un trazado orientativo de las tuberías de fundición dúctil anteriormente descritas, a instalar por el promotor de la actuación.

Si alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización y esta mantuviera su uso tras la urbanización, la conducción deberá retranquearse a espacios públicos no edificables a cargo del promotor de la actuación.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas,

cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área de Planeamiento de esta Empresa para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento.

En el caso de que transcurran más de dos años desde la fecha de emisión de este Informe hasta la presentación del Proyecto de Abastecimiento de agua para consumo humano para la obtención de la Conformidad Técnica de la red de distribución, así como en el caso de que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías, edificabilidades y/o zonas verdes de este ámbito, se deberá solicitar Informe de Viabilidad para esta actuación al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Se recuerda que deberán cumplir con la resolución respecto al cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, que emita la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio.

Aun así, se informa de lo siguiente:

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

El municipio de Madrid depura actualmente sus aguas residuales en el Sistema Madrid, compuesto por varias EDAR gestionadas por Canal de Isabel II S.A. y situadas en los términos municipales de Madrid, Getafe y Rivas-Vaciamadrid.

Los vertidos generados por el ámbito APE 08.17 "CLESA" resultante de la Modificación Puntual podrán ser tratados en el Sistema de Depuración Madrid.

En cuanto a la red de alcantarillado:

Las redes de aguas negras del ámbito se conectarán a la red de alcantarillado existente, de tipo unitario, por lo que las futuras redes deberán ser de tipo unitario.

En cualquier caso, el proyecto de la red de saneamiento interior incluido en el Proyecto de Urbanización del APE 08.17 "CLESA" 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 de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa.

D. ADIF. Administrador de infraestructuras ferroviarias. Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Madrid y Castilla-La Mancha

1. Cualquier actuación en suelos colindantes con el Sistema General Ferroviario, quedará sujeta a la legislación sectorial vigente, ISF y RSF, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento y deberán ser tenidas en consideración las limitaciones a la propiedad recogida en el capítulo III de la citada Ley, y del Reglamento que la desarrolla, especialmente las relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de la edificación.

En este sentido, cabe destacar que se ha producido desde la tramitación e informe del anterior expediente del año 2015, la entrada en vigor de una nueva Ley del Sector Ferroviario, ley 3812015, de 30 de septiembre.

Para el ámbito objeto de informe, dicho planeamiento es precisamente la presente Modificación, que no cuenta con aprobación definitiva, por lo que no se puede considerar que cuente con el planeamiento más preciso para iniciar su ejecución, por lo que las distancias a considerar son:

- Zona de dominio público: 8 metros.
- Zona de Protección: 70 metros. Ambas medidas desde la arista exterior de la explanación.

Ambas distancias no son las consideradas en el documento de la Modificación, por lo que habrán de ser corregidas en el sentido de lo expuesto.

Por lo tanto, la línea límite de edificación está situada a 20 metros de la arista exterior de la plataforma. En este caso sí coincide con la reflejada en los planos de la Modificación.

De conformidad con la citada legislación sectorial, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo dentro de la zona de protección habrá de contar con carácter previo al inicio de las obras correspondientes de la preceptiva autorización expresa de ADIF.

El límite del ámbito, en su lindero con el ferrocarril deberá contar con el cerramiento tipo “urbano” definido por los servicios competentes de ADIF y la plantación de especies arbóreas que se prevea implantar en el citado lindero, serán de escaso crecimiento y en todo caso, la altura máxima guardará una relación de $h+h/2$ de distancia desde su lugar de implante a la arista exterior de la explanación del ferrocarril, sin rebasar tal cota.

Igualmente, la recogida y encauzamiento de aguas pluviales del vial que discurre a lo largo del mencionado lindero habrá de prever que tales escorrentías no afecten a los taludes que se elevan sobre las vías, y serán evacuadas hacia la vertiente contraria a las mismas.

El desarrollo del ámbito sí incluye usos de carácter terciario, siendo de especial consideración los de hospedaje y oficinas. En relación con ello, los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) son mucho menos restrictivos para el uso terciario que para el residencial y que, tanto el estudio de ruido que incluye la documentación remitida por el Ayuntamiento, como por los Mapas Estratégicos de Ruido que estudian la zona, indican que en el ámbito de la Modificación se cumplen los OCA.

Respecto de las vibraciones, la legislación vigente, R.D. 136712007, no establece límites para el uso terciario. No obstante, en cualquier caso, deberán respetarse las prescripciones contempladas en el Código Técnico de la Edificación CTE vigente.

Dicho lo anterior, y para evitar reclamaciones por ruido en un futuro, consideramos conveniente recomendar que se tenga en cuenta la existencia de la infraestructura ferroviaria en el diseño de los aislamientos de las edificaciones, especialmente en el uso hotelero, máxime considerando que la frecuencia de paso de circulaciones es elevada y el trazado en esa zona es curvo, lo que incrementa la posibilidad de molestias acústicas.

Además, debe tenerse en cuenta la altura de las edificaciones propuestas en la ordenación pormenorizada del ámbito, que les hacen más susceptibles de percepción acústica.

Recordar que el artículo 16 de la ISF.

En todo caso, ADIF no se hará responsable de cualquier queja que se pueda producir por esta causa.

Entre las previsiones recogidas en el ámbito, está la construcción de una pasarela peatonal de carácter urbano sobre las vías del ferrocarril, conectando la zona norte del Hospital Universitario Ramón y Cajal con la parcela pública de uso dotacional cultural.

Dicha pasarela deberá contar con la previa conformidad de ADIF al proyecto constructivo de la misma y de igual forma, deberá tramitarse la correspondiente autorización para su ejecución sobre el dominio público ferroviario y en su caso, la concesión administrativa mediante la tramitación de los expedientes oportunos, dirigiéndose a tal efecto para su tramitación a la misma Jefatura de Área de Mantenimiento Madrid Norte ya citada anteriormente.

De acuerdo a la información disponible hasta la fecha, no está prevista ninguna actuación de ampliación o modificación de las instalaciones e infraestructuras ferroviarias que puedan condicionar o afectar al ámbito de la Modificación del PGOU. No obstante, recordar que, de conformidad con el artículo 5 de la ISF, corresponde al Ministerio de Fomento la planificación de las infraestructuras integrantes de la Red Ferroviaria de Interés General y el establecimiento o la modificación de las líneas ferroviarias o de tramos de las mismas, de estaciones de transporte de viajeros.

2. Analizado el documento de Modificación Puntual del PGOM de Madrid, en el Área de Planeamiento Remitido 08.17 “CLESA”, se observa que la actuación contempla el reordenamiento de un ámbito urbano de uso industrial, con edificio de especial interés arquitectónico incluido, que fue antigua planta de tratamiento de lácteos CLESA, para su conversión en área urbanizada de uso Terciario.

Este espacio se encuentra ubicado en el lado Derecho de la línea de Red Convencional Chamartín-Pinar, entre los PP. KK 2/467-2/861, aprox., junto a la Estación de Ramón y Cajal (P. K. 2/500); siendo este trazado ferroviario de Vía Doble de Ancho Ibérico (1.668 mm) Electrificado (3.300V).

De conformidad con la legislación vigente recogida por la ley del Sector ferroviario 1SF38/15 y su Reglamento de aplicación R02387/04, como norma general, se requiere la instalación de un muro de cerramiento Tipo Urbano a cargo del promotor del cambio, así como su posterior mantenimiento, a todo lo largo de la línea de contacto con la traza ferroviaria.

Dicho muro deberá ejecutarse en la división entre el ámbito del APE y los suelos de titularidad de ADIF, sensiblemente coincidentes con el límite del ámbito.

En la ortofoto de la zona afectada se observa la existencia de un muro de cerramiento, siguiendo la arista de coronación del terraplén existente, que deberá ser reparado en el caso de presentar desperfectos a fin de conservar su eficacia frente a la posible intromisión de personas en la zona de explotación ferroviaria, en pro de la eliminación de riesgo de daños a terceros y a las propias circulaciones e instalaciones del ferrocarril.

La pasarela peatonal de 2.50 metros de anchura, proyectada sobre el trazado ferroviario, deberá mantener un gálibo vertical de 7.00 metros, MÍ1711710, apto para líneas ferroviarias electrificadas; con estribos o apoyos que libren el Dominio Público ferroviario; y con apantallado antivandálico en ambos costados, según Norma vigente, y especial protección en la zona de influencia de los dos hilos de 1.A.0 (3.000V).

El aparcamiento subterráneo de 4 plantas, previsto, habrá de respetar la Línea límite de Edificación establecida para Suelo Urbano, así como el resto de las edificaciones proyectadas.

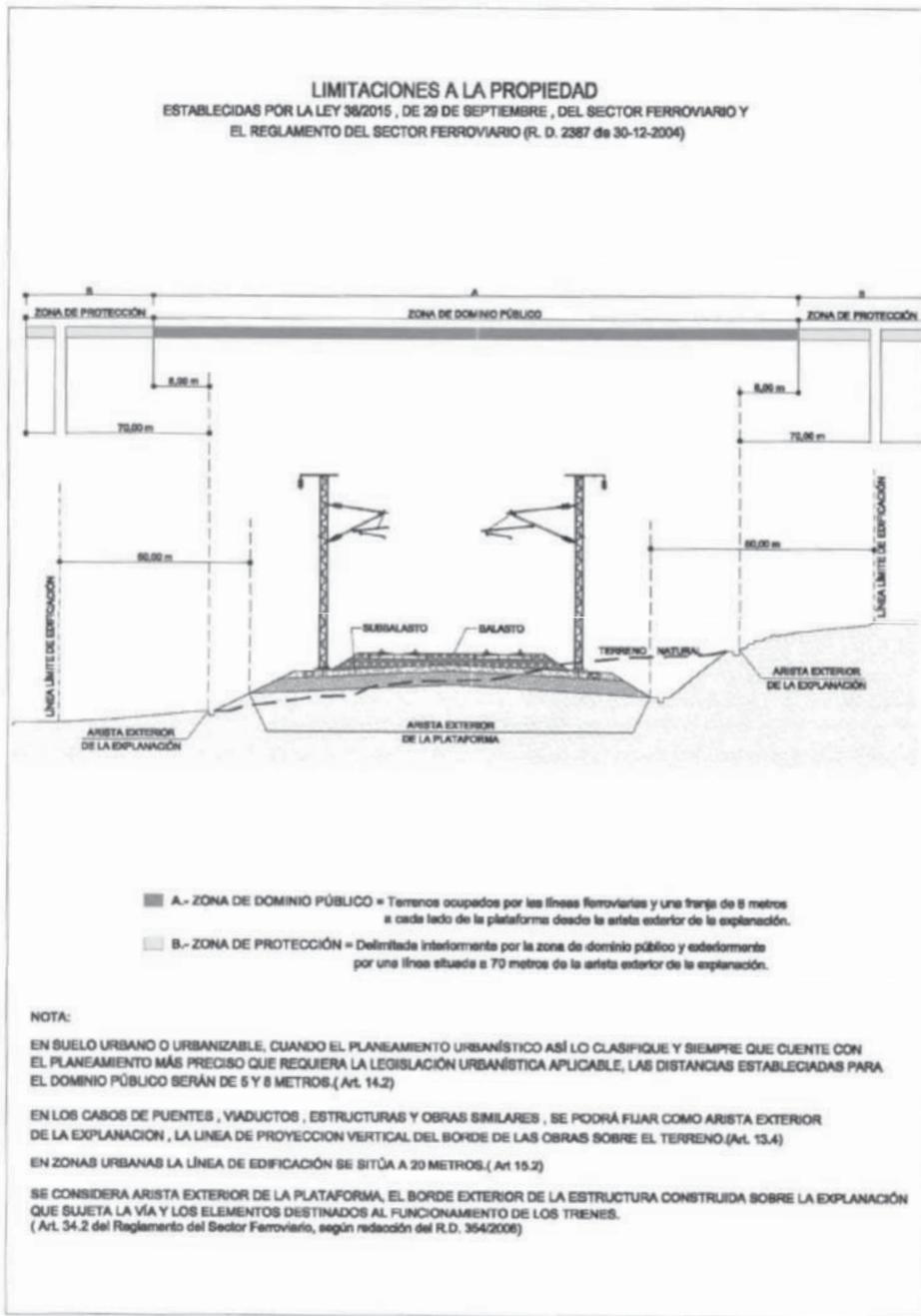
La evacuación de aguas pluviales se conducirá fuera de la explanación del ferrocarril, hacia colectores existentes o creándolos de nueva fábrica fuera de este ámbito.

Para la prevención de ruidos y vibraciones resultantes de la explotación ferroviaria, se aplicarán las medidas de inmisión necesarias que los reduzcan y adecúen a los valores que permite la legislación en vigencia a ese respecto.

El estudio presentado es indicativo de los mismos y señala las zonas de mayor afectación, por lo que será necesaria la aplicación, tanto de soluciones arquitectónicas en la edificación, como de elementos de apantallado o de barrera acústica.

Indicar, por último, que, con carácter previo a cualquier actuación que se derive de esta modificación del P6071, y siempre que afecte a la zona de afección del F. C.; deberá, su promotor, contar con Autorización expresa de ADIF (...).

Adjunto al presente informe complementario se aporta un esquema de las limitaciones a la propiedad ajustado a las determinaciones recogidas en el capítulo III de la citada Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.



Madrid, a 9 de diciembre de 2020.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.
(03/34.231/20)

BOCM-20201222-54

