

**MADRID**

## URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura**  
**Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana**  
**Subdirección General de Desarrollo Urbano**  
**Departamento de Planificación e Innovación Urbana**

## ANUNCIO

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 06.02, “Paseo de la Dirección”, en el Distrito de Tetuán, con estimación parcial de algunas de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, tal como se recoge en los informes del Departamento de Planificación e Innovación Urbana de fechas 29 de mayo y 7 de junio de 2006.

Segundo.—Ratificar el texto definitivo del convenio suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid para la redacción, promoción y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02, “Paseo de la Dirección”, tal como determina el artículo 247 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Lo que se publica para general conocimiento en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, señalando que se ha remitido un ejemplar del proyecto aprobado a la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su depósito en el registro administrativo de los Planes de Ordenación, según establece el artículo 65.1 del mismo texto legal. Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses (durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo, tal como establece el artículo 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), contados desde el día siguiente a la publicación de acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento-Administrativo Común, en relación con el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publican las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02, “Paseo de la Dirección”.

**NORMAS REGULADORAS****Generalidades***Disposiciones generales*

El presente Plan Parcial de Reforma Interior es el instrumento de planeamiento que desarrolla las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el ámbito del APR.06.02, “Paseo de la Dirección”.

*Terminología de conceptos*

La definición de los términos e interpretación de los conceptos utilizados en las presentes ordenanzas se corresponde con lo esta-

blecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

*Regulación complementaria*

En todo lo no previsto en las presentes ordenanzas se aplicará subsidiariamente, en cada caso y a tal efecto, el vigente Plan General y la legislación urbanística que le sea de aplicación y, en concreto, lo establecido en los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del citado Plan.

**Régimen urbanístico***Disposiciones generales*

El desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, así como el Régimen General de Suelo, se ajustará a lo dispuesto en el presente Plan General, en sus títulos I, II y III y en las disposiciones que se establezcan en las presentes ordenanzas.

**Calificación de suelo**

Es la establecida en el Plan Parcial en su plano de ordenación, con las superficies y edificabilidades definidas en la Memoria y Normativa de este Plan.

El uso característico es el Residencial.

Las calificaciones y categorías son las siguientes:

Residencial R:

Dotacional:

- ZV: zona verde de nivel básico.
- ZA: espacio libre arbolado.
- DB: deportivo de nivel básico.
- EQ: equipamiento de nivel básico.
- SP: servicio público de nivel básico.

Red viaria:

- Vía pública principal.
- Vía pública secundaria.

Sobre estas calificaciones genéricas se establecen los usos pormenorizados, edificabilidades y forma a través de los parámetros y condiciones generales de la edificación, el régimen de usos y las condiciones particulares para cada zona.

**Normas de edificación y condiciones particulares***Parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos*

Contenido.—En el ámbito del presente Plan Parcial serán de aplicación las determinaciones del Plan General en vigor, contenidas en sus Normas Urbanísticas, título sexto, relativo a los Parámetros y Condiciones Generales de Edificación y de sus Relaciones con el Entorno, así como del título VII sobre Régimen de los Usos.

*Condiciones particulares de las zonas*

Definición.—Son las condiciones particulares que junto con las generales establecidas en el artículo anterior establecen los requisitos a los que deberán sujetarse los edificios e igualmente los usos del ámbito del Plan Parcial, en función de su localización.

Aplicación.—Las condiciones particulares de las Zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras, según se establezca para cada una de dichas Zonas.

*Alteración de las condiciones particulares*

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrán alterar las condiciones de posición, volumen y forma de la edificación, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

*División de las zonas*

El Plan Parcial establece para las distintas Zonas de Ordenación las siguientes Normas Zonales:

- MI: edificación en manzana cerrada entre medianeras.
- MC: edificación en manzana cerrada.
- B: edificación aislada en bloque abierto.
- T: edificación aislada en torres.
- ZV: dotacional zona verde nivel básico.

ZA: espacio libre arbolado.  
 DB: dotacional deportivo nivel básico.  
 EQ: dotacional equipamiento nivel básico.  
 SP: servicio público nivel básico.  
 R: vía pública principal y vía pública secundaria.

### Condiciones generales a todas las zonas

#### Edificabilidad de parcela o manzana

El Plan Parcial establece la edificabilidad de cada parcela o manzana recogida en los cuadros de edificabilidad de este documento, como cantidad concreta asignada a cada parcela o manzana.

#### Alturas de edificación

Las alturas de la edificación son las consignadas en la documentación literal gráfica del plan y concretamente en el plano número 4, "Alineaciones, áreas de movimiento y alturas", y expresamente las que se consignan en las siguientes especificaciones para cada tipología en número de plantas.

Según el encabezamiento del artículo 6.6.8, apartado 6, de las Normas Urbanísticas del Plan General, las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pueden establecer justificadamente la medición de altura en distinto punto de las señaladas en dicho artículo.

En este caso, se considera el punto de medición de altura el más alto de las calles circundantes de cada parcela, con el objetivo de mantener la cornisa única de edificio, dados los desniveles existentes en muchas de las calles y la necesidad de evitar los escalonamientos en los edificios, con las excepciones que estas normas establecen.

#### Áreas de movimiento de edificación

Son las que resultan de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determinan la zona susceptible de ser ocupada por la edificación. Por ello, el espacio encerrado dentro de las alineaciones exteriores que delimitan las parcelas y las interiores que marcan el fondo edificable, se pueden considerar áreas de movimiento de la edificación que no se pueden superar, excepto en el caso de manzanas cerradas, en lo previsto en las condiciones particulares de Zona 4, sin superar, en ningún caso, la edificabilidad asignada.

### Condiciones particulares de las zonas

#### Edificios tipo MI

Ámbito.—Se trata de la edificación que completa y rellena el interior del tejido urbano preexistente, por renovación de la edificación existente, a la que se considera incapaz de alcanzar unos estándares actualmente aceptables. Son las manzanas MI-1, 2, 3, 4 y 5. La remodelación del tejido no ha mantenido necesariamente el anterior lote y trazado viario. Los elementos definitivos del plan son las alineaciones exteriores de las manzanas y las normas zonales de aplicación, que son las que a continuación se definen.

La parcela MI-5 se remite íntegramente a la Norma Zonal 4 del Plan General.

Tipología.—Edificación en manzana cerrada entre medianeras: a esta edificación se le aplica plenamente en todo lo no regulado en la presente ordenanza las condiciones particulares de la Zona 4, "Edificación en manzana cerrada", del vigente PGOUM.

Obras admisibles.—Son admisibles con carácter general todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN UU del PG.

Las obras de nueva edificación se adecuarán a las parcelas y parámetros definidas en el Plano de Ordenación de este Plan Parcial.

Parcela mínima.—Se establecen como parcelas de referencia las manzanas MI-1, 2, 3, 4 y 5, correspondiendo los parámetros establecidos para cada una de ellas en los planos y cuadros de características de este Plan Parcial como totales.

Se considera que los patios de manzana de las parcelas MI-1, MI-2 y MI-4 son patios de manzana mancomunados.

Condiciones de parcelación.—A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 400 metros cuadrados.

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a 20 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

Edificabilidad.—La que se establece en el cuadro 6.2 de la Memoria como total para cada una de las manzanas.

Altura de edificación.—La establecida en el plano número 4, "Alineaciones, áreas de movimiento y alturas". La altura de la edificación será de cuatro plantas y 15 metros a cornisa más ático.

Siempre que la topografía lo permita se dará unidad a la cornisa de la manzana, por lo que la planta baja se situará, como máximo, a una cota de 50 centímetros por encima de la rasante de la alineación exterior, en el punto más alto de la totalidad del perímetro de la manzana. Esto será de aplicación siempre que la planta baja no se sitúe a más de 3,50 metros por encima de ningún punto del viario circundante, de modo que no se supere esta altura por el muro emergente de planta sótano. En caso de que se fuera a superar dicha altura, se escalonará la edificación.

Salientes y vuelos.—Se admiten todos los salientes y vuelos previstos en la normativa del PG, computando edificabilidad en todos los casos, incluso miradores, según el criterio de que los cuerpos cerrados computan al 100 por 100 y los solamente cerrados por tres caras al 50 por 100.

Expresamente se admiten terrazas abiertas, como mínimo, por una cara, situadas en fachadas, sin ocupar más del 50 por 100 de la totalidad del perímetro edificado de cada planta. Se podrán situar en posición de totalmente entrantes o en parte voladas, con el límite de vuelo de 45 centímetros. El fondo de las mismas desde la línea de fachada no será superior a la altura libre de planta, a la que se podrán añadir los mencionados 45 centímetros de vuelo.

#### Régimen de usos:

Uso asociado: los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN UU del PGOUM.

Uso cualificado: residencial. Clase vivienda colectiva.

Uso complementario:

- Industrial, en la clase de industria en general, en situación de planta baja.
- Terciario:
  - Oficinas, en situación de planta inferior a baja, baja y primera.
  - Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta baja.
  - Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de baja.
- Dotacional, en situación de planta baja.

Uso alternativo: dotacional, en edificio exclusivo.

Usos prohibidos: el resto.

#### Edificios tipo MC

Ámbito.—Son cuatro edificios que cierran el tejido histórico en la segunda cornisa tras los edificios que hacen la fachada del paseo de la Dirección, de los que se trata más adelante. Se trata de los edificios MC-1, 2, 3 y 4.

Tipología.—Manzana cerrada.

Obras admisibles.—Son admisibles todas las reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9, y 1.4.10 de las NN UU.

Parcela mínima.—Se establecen como parcelas de referencia las manzanas MC-1, 2, 3 y 4, correspondiendo los parámetros establecidos para cada una de ellas en los planos y cuadros de características de este Plan Parcial como totales.

Condiciones de parcelación.—A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 400 metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a 20 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

**Edificabilidad.**—La que se establece en el cuadro 6.2 de la Memoria como total para cada una de las manzanas.

**Altura de edificación.**—La establecida en los planos 4-1 y 4-2, de “Alineaciones, áreas de movimiento y alturas”.

Siempre que la topografía lo permita se dará unidad a la cornisa de la manzana, por lo que la planta baja se situará, como máximo, a una cota de 50 centímetros por encima de la rasante de la alineación exterior, en el punto más alto de la totalidad del perímetro de la manzana. Esto será de aplicación, siempre que la planta baja no se sitúe a más de 3,50 metros por encima de ningún punto del viario circundante, de modo que no se supere esta altura por el muro emergente de planta sótano. En caso de que se fuera a superar dicha altura, se escalonará la edificación.

**Salientes y vuelos.**—Se admiten todos los salientes y vuelos previstos en la normativa del PG, computando edificabilidad en todos los casos, incluso miradores, según el criterio de que los cuerpos cerrados computan al 100 por 100 y los solamente cerrados por tres caras al 50 por 100.

Expresamente se admiten terrazas abiertas, como mínimo, por una cara, situadas en fachadas sin ocupar más del 50 por 100 de la totalidad del perímetro edificado de cada planta. Se podrán situar en posición de totalmente entrantes o en parte voladas, con el límite de vuelo de 45 centímetros. El fondo de las mismas desde la línea de fachada no será superior a la altura libre de planta, a la que se podrán añadir los mencionados 45 centímetros de vuelo.

**Régimen de usos.**—Uso asociado: los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN UU del PGOUM.

Uso cualificado: residencial. Clase vivienda colectiva. Las condiciones de aplicación son las que establece la norma zonal 4 de las NN UU, salvo las especificaciones de estas normas.

Uso complementario:

- a) Industrial, en la clase de industria en general, en situación de planta baja.
- b) Terciario:
  - Oficinas, en situación de planta baja y primera.
  - Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta baja.
  - Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta baja.
- c) Dotacional, en situación de planta baja.

Uso alternativo: dotacional, en edificio exclusivo.

Usos prohibidos: el resto.

#### *Edificios tipo B*

Se trata de los bloques lineales abiertos que acompañan por el margen interior al paseo de la Dirección, en su nuevo trazado. En consecuencia, son edificios de planta curvada, con una crujía de 16 metros, tanto sobre como bajo rasante, cuyas dimensiones y alturas, en cada uno de ellos, son las que se recogen en la documentación gráfica de este documento.

Se trata de los edificios B1 a B7.

**Ámbito.**—Son de aplicación estas normas en los edificios grafiados con la letra B, seguida con un número (1 a 7), que particulariza a cada uno de ellos.

**Tipología.**—La tipología edificatoria es la de edificación aislada de bloques abiertos.

**Obras admisibles.**—Son admisibles todas las obras reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN UU del PGOUM.

**Parcela mínima.**—Se establece como parcelas de referencia las manzanas B-1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 grafiadas en los planos de este documento, correspondiendo los parámetros establecidos para cada una de ellas en los planos y cuadros de características de este Plan Parcial como totales.

**Condiciones de parcelación.**—A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir que la superficie de parcela sea igual o superior a 500 metros cuadrados.

**Posición de la edificación.**—La edificación ocupará, tanto sobre como bajo rasante, la totalidad de las parcelas, considerándose alineaciones los límites de las mismas, de manera que en esta tipología la edificación se situará sobre la alineación oficial.

**Edificabilidad.**—Es para cada parcela, como total, la consignada en la documentación de este plan (cuadro 6.2 de la Memoria).

**Altura de la edificación.**—La altura establecida para esta tipología es de planta baja más siete plantas, más ático, con los áticos retranqueados a todas las fachadas.

Se exige que cada uno de los edificios de este grupo tenga cornisa horizontal, sin que se produzcan escalonamientos en sus plantas entre cada módulo edificado.

**Cota de origen y referencia.**—La medición de la altura se realizará en el vértice de la edificación que altimétricamente se encuentre a mayor cota de los correspondientes al contacto del edificio con la acera del paseo de la Dirección.

A esos efectos se establece que la altura máxima de la planta baja, en el vértice de referencia, sea de 4 metros, dejando libre la que dicha planta alcance en el resto de planta baja, manteniéndose el forjado de separación con planta primera horizontal para la totalidad del edificio. Por debajo de este forjado se podrán situar falsos techos de ocultación de instalaciones, entregados contra descuelgues de la fachada perimetral, en tanto se mantenga una altura libre mínima de planta baja de 3,30 metros.

Las alturas máximas desde la cota de referencia en metros de los edificios será de 25 metros. En la misma no se cuenta con la planta de ático, cuya altura no superará los 3 metros.

**Edificaciones por encima de la altura de edificación.**—Por encima de la altura de edificación se pueden realizar los áticos referidos con anterioridad. Los 3 metros de retranqueo de dichos áticos, en todas las fachadas, son compatibles con los voladizos autorizados en el apartado siguiente, que podrán realizarse también en esta planta, de modo que las terrazas a cielo abierto de ático alcancen 3,45 metros de fondo mínimo. Sobre la cubierta de los áticos se podrán realizar espacios de uso comunitario, tales como áreas de terraza ajardinada, piscinas al aire libre y áreas de juegos, todo ello en compatibilidad con los paneles solares que se puedan instalar situados sobre estructuras integradas o no con pérgolas ornamentales. Para el conjunto de la instalación de esta cubierta como zona de uso colectivo se autoriza la construcción de instalaciones de vestuarios, gimnasio y saunas, con el límite de 60 metros cuadrados construidos por parcela, sin computar edificabilidad y una altura máxima de 4 metros.

**Vuelos y salientes.**—Se admiten todos los salientes y vuelos previstos en la normativa del PG, computando edificabilidad en todos los casos, incluso miradores, según el criterio de que los cuerpos cerrados computan al 100 por 100 y los solamente cerrados por tres caras al 50 por 100. Los vuelos se podrán realizar en la totalidad de la edificación con el único límite de la edificabilidad asignada a cada edificio.

Expresamente se admiten terrazas, abiertas, como mínimo, por una cara, situadas en fachadas. Se podrán situar en posición de totalmente entrantes o en parte voladas, con el límite de vuelo de 45 centímetros. El fondo de las mismas desde la línea de fachada no será superior a la altura libre de planta, a la que se podrán añadir los mencionados 45 centímetros de vuelo.

**Régimen de usos.**—Uso asociado: los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN UU del PGOUM.

Uso cualificado: residencial.

Uso complementario:

- a) Industrial, en la clase de industria en general, en situación de planta baja.
- b) Terciario:
  - Oficinas, en situación de planta baja y primera.
  - Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta baja.
  - Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta baja.
- c) Dotacional, en situación de planta baja.

Uso alternativo: dotacional, en edificio exclusivo.

Usos prohibidos: el resto.

#### *Edificios tipo T*

Se trata de los edificios tipo torres de las que se sitúan dos en la intersección con la calle Marqués de Viana y otras dos en la intersección con la calle Capitán Blanco Argibay. Este plan



otorga cierta flexibilidad a la ordenación de estos edificios, dado su carácter de elementos singulares con un fuerte impacto de nivel urbano.

**Ámbito.**—Son de aplicación estas normas a las zonas grafiadas con la con la letra T, seguida de dos números.

Las zonas grafiadas con T.1 son las que se encuentran situadas en la intersección del paseo de la Dirección con la calle Marqués de Viana, y se trata de las T.1.1 A y T.1.2.

Las zonas grafiadas con T.2 son las que se encuentran situadas en la intersección del paseo de la Dirección con la calle Capitán Blanco Argibay, y se trata de las T.2.1 y T.2.2.

**Tipología.**—La tipología edificatoria es la de edificación aislada de torres. Cada uno de los dos conjuntos, T.1 y T.2, supone una unidad de proyecto y obra.

**Obras admisibles.**—Son admisibles todas las obras reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Parcela mínima.**—Las parcelas, en forma y tamaño, son las grafiadas en los planos de este documento, no siendo subdivisibles.

La administración podrá aumentar el área de actuación a un ámbito superior al definido en cada caso, integrando un área del espacio público circundante al objeto de resolver de forma integrada, bajo rasante, problemas de carácter urbano tales como aparcamientos de servicio público que reequilibren el sector u otros.

**Condiciones de la edificación.**—Posición de la edificación: la edificación podrá ocupar, sobre y bajo rasante, la totalidad de las parcelas. La edificación podrá adosarse a la alineación oficial.

Tan solo se admite la construcción de un edificio en cada una de las parcelas.

**Edificabilidad.**—Es para cada parcela la consignada en la documentación de este plan en el cuadro 6.2 de la memoria. Se admiten trasvases de edificabilidad entre las parcelas de cada zona, es decir, entre las T.1 y entre las T.2 independientemente, siempre que no se supere el cómputo de edificabilidad total consignado para las mismas.

**Condiciones de estética.**—Libre.

**Altura de la edificación.**—Para las parcelas T.1 se establece una altura máxima de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, de 78 metros, y un número de plantas máximo de planta baja más 24 plantas.

Para las parcelas T.2 se establece una altura máxima de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, de 60 metros, y un número de plantas máximo de planta baja más 18 plantas.

**Cota de origen y referencia.**—La medición de la altura se realizará en el vértice de la edificación que altimétricamente se encuentre a mayor cota en todos los casos.

**Edificaciones por encima de la altura de edificación.**—Por encima de la altura de edificación se pueden realizar los áticos referidos con anterioridad. Los 3 metros de retranqueo de dichos áticos, en todas las fachadas, son compatibles con los voladizos autorizados en el apartado siguiente que podrán realizarse también en esta planta, de modo que, las terrazas a cielo abierto de ático alcancen 3,45 metros de fondo mínimo. Sobre la cubierta de los áticos se podrán realizar espacios de uso comunitario, tales como áreas de terraza ajardinada, piscinas al aire libre y áreas de juegos, todo ello en compatibilidad con los paneles solares que se puedan instalar situados sobre estructuras integradas o no con pérgolas ornamentales. Para el conjunto de la instalación de esta cubierta como zona de uso colectivo se autoriza la construcción de instalaciones de vestuarios, gimnasio y saunas con el límite de 60 metros cuadrados construidos por parcela, sin computar edificabilidad y una altura máxima de 4 metros.

**Vuelos y salientes.**—Se admiten todos los salientes y vuelos previstos en la normativa del PG, computando edificabilidad en todos los casos, incluso miradores, según el criterio de que los cuerpos cerrados computan al 100 por 100 y los solamente cerrados por tres caras al 50 por 100. Los vuelos se podrán realizar en la totalidad de la edificación con el único límite de la edificabilidad asignada a cada edificio.

Expresamente se admiten terrazas abiertas, como mínimo, por una cara, situadas en fachadas. Se podrán situar en posición de totalmente entrantes o en parte voladas, con el límite de vuelo de 45 centímetros. El fondo de las mismas desde la línea de fachada

no será superior a la altura libre de planta, a la que se podrán añadir los mencionados 45 centímetros de vuelo.

**Espacio libre de parcela.**—Los espacios libres resultantes de las parcelas no ocupados por edificación se habrán de ajardinar en un porcentaje igual o superior al 50 por 100.

**Condiciones de dotaciones y de seguridad.**—Se cumplirán todas las legislaciones sectoriales correspondientes.

**Régimen de usos.**—Uso asociado: los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN UU del PGOUM.

Uso cualificado: residencial.

Uso complementario:

a) Terciario:

— Oficinas, en situación de planta baja y primera.

— Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta baja.

— Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta baja.

b) Dotacional, en situación de planta baja.

Uso alternativo: se admiten como usos alternativos al residencial, los usos de Servicios Terciarios, en la clase de Oficinas y Hospedaje, en edificio exclusivo. En el caso de realización de usos alternativos, se podrán modificar las alturas de la edificación, para adaptarlas al uso, con autorización municipal, sin modificación del aprovechamiento urbanístico.

Usos prohibidos: el resto, salvo autorización municipal.

#### **Condiciones particulares de las zonas dotacionales**

##### *ZV, zonas verdes nivel básico*

**Ámbito y características.**—Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación con el código ZV.

Su uso cualificado es dotacional verde.

Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en el capítulo 7.8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### *ZA, espacio libre arbolado*

**Ámbito y características.**—Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación con el código ZA.

Su uso cualificado es dotacional verde.

Serán zonas ajardinadas, arboladas y estanciales.

Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 7.14.11 a 13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### *DB, deportivo nivel básico*

**Ámbito y características.**—Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código DB.

Su uso cualificado es dotacional deportivo con nivel de implantación territorial básico.

Las condiciones particulares son las establecidas en el capítulo 7.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto en lo concerniente a ocupación y edificabilidad, admitiéndose una ocupación máxima sobre rasante del 60 por 100 y una edificabilidad máxima de 1,4 metros cuadrados/metro cuadrado, y permitiéndose el adosamiento de la edificación a la alineación oficial.

Se deberá tener en cuenta lo especificado en el punto correspondiente a Instrucciones de la Urbanización en lo concerniente al tramo de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II que se encuentra en el interior de la parcela.

##### *EQ, equipamientos nivel básico*

**Ámbito y características.**—Pertenece a esta zona las áreas grafiadas con el código EQ.

Su uso cualificado es dotacional de equipamiento con nivel de implantación territorial básico.

Las condiciones particulares son las establecidas en el capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las parcelas de equipamiento se regularán según las condiciones de la norma zonal 5, grado tercero, con las siguientes especificaciones:

a) Ocupación máxima sobre rasante del 75 por 100.

b) Altura máxima en número de plantas y altura de coronación siguientes: cuatro plantas y 15 metros.

- c) Se podrá adosar la nueva edificación a la alineación oficial.
- d) La pormenorización de usos de equipamiento para cada una de las parcelas será preferentemente la siguiente:
  - EQ-1: preferentemente categoría Cultural para Biblioteca Pública.
  - EQ-2: preferentemente categoría Educativo para Escuela Infantil y/o Sanitario para un Centro de Salud.
  - EQ-3: preferentemente categoría Educativo para Escuela Infantil.
  - EQ-4: preferentemente categoría Educativo para Colegio o Instituto y/o Escuela Infantil.
  - EQ-5: preferentemente categoría Bienestar Social para Centro de Día.

Esta pormenorización de usos de categorías y prestación social de equipamientos, es indicativa pero preferente, pudiendo ser modificada justificadamente de acuerdo a las necesidades del barrio y del municipio mediante informe del servicio competente, siendo obligatorio para las parcelas educativas la emisión de informe favorable de la Consejería en materia de educación de su innecesariedad.

#### *SP, servicio público nivel básico*

Ámbito y características.—Pertenece a esta zona las áreas grafadas con el código SP.

Su uso cualificado es dotacional de Servicios Públicos con nivel de implantación territorial Básico en la Categoría de Mantenimiento y Limpieza de la Ciudad, para un cantón de limpieza y/o un punto limpio.

Las condiciones particulares son las establecidas en el capítulo 7.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto en lo concerniente a ocupación, edificabilidad y altura, admitiéndose una ocupación máxima sobre rasante del 60 por 100, una edificabilidad máxima de 1 metro cuadrado/metro cuadrado y una altura de edificación máxima de dos plantas y 7 metros de altura de coronación, permitiéndose el adosamiento de la edificación a la alineación oficial.

Se deberá tener en cuenta lo especificado en el punto correspondiente a Instrucciones de la Urbanización en lo concerniente al tramo de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II que se encuentra colindante a la parcela.

#### *RV, viario*

Ámbito y características.—Su uso cualificado es dotacional para la vía pública.

Pertenece a esta zona las siguientes áreas: vía pública principal y vía pública secundaria.

Las condiciones particulares serán las establecidas en el capítulo 7.14 y concretamente en los artículos 7.14.6 al 7.14.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **Instrucciones para la urbanización del área**

Con anterioridad a cualquier actuación en el área se habrán de tener en cuenta las siguientes instrucciones para la urbanización y ejecución del ámbito:

- Conforme a lo establecido en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, se habrá de realizar un Estudio Arqueológico previo a la urbanización del ámbito para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y, en consecuencia, elaborar una propuesta de protección del área, de acuerdo a lo especificado en dicho informe.
- Con respecto a las Primeras Traídas del Canal de Isabel II: El Proyecto de Urbanización y/o de Obras correspondiente deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones al respecto:
  - a) Se habrán de prever en el ámbito del polígono las obras necesarias de restauración, conservación, consolidación y/o rehabilitación del Canal que lo pongan en valor.
  - b) Obligación de potenciar los tramos vistos y fundamentalmente los acueductos, mediante la posibilidad de contemplación desde ambas caras y su integración en el parque de “Agustín Rodríguez Sahagún”.

- c) Obligación de separación de la pared del Canal de los tramos actualmente vistos (y de los ocultos si se recuperan visualmente), para cualquier construcción de su entorno, que permita una solución constructiva independiente y que no afecte a la seguridad del Canal, posibilitando la contemplación de ambas caras del Canal en zonas de acueducto.

— Para el Proyecto de Urbanización:

- a) Se habrá de realizar un estudio previo de viabilidad y de su posible ejecución junto con la urbanización, para la ubicación de varios aparcamientos para residentes dentro del área, que indicativamente se podrían ubicar en la plaza de Calicanto, y bajo el trazado del nuevo paseo de la Dirección en las inmediaciones entre las calles Alvarez y Mariano Serrano y Cantueso e Isabel Serrano, así como en Ofelia Nieto junto al Deportivo. Asimismo, se estudiará la posibilidad de ubicación de un carril bici que se integre en el Plan Director de Movilidad Ciclista.
- b) Se ha de resolver el sentido de circulación más idóneo para cada uno de los viarios incluidos en el ámbito, así como la posibilidad de giro en los viarios que acceden al paseo de la Dirección.
- c) Se ha de dar un carácter de paseo mirador a la acera más occidental del nuevo paseo de la Dirección y que es colindante con el parque “Agustín Rodríguez Sahagún”.
- d) Se ha de contemplar la conexión con los viarios e infraestructuras colindantes al ámbito que remate la actuación.
- e) Para las zonas verdes y ajardinadas, así como para los árboles de alineación, se habrán de utilizar, en lo posible, especies autóctonas, de sombra, aromáticas y/o con escasas necesidades de riego.

— El Proyecto de Urbanización y demás proyectos de obras y de ejecución de la edificación dentro del ámbito deberán de incorporar parámetros e índices de calidad ambiental y de sostenibilidad, mediante instalaciones de ahorro energético, generación de energía limpia, diseños bioclimáticos, diseños que optimicen el ciclo del agua, etcétera.

— Se ha de cumplir la legislación referente a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en todo el ámbito, creando unos recorridos y paseos peatonales accesibles en el parque lineal y en toda la urbanización, así como su conexión al barrio y al parque de “Agustín Rodríguez Sahagún”, resolviendo los grandes problemas de desnivel mediante soluciones de rampas o ascensores incorporados al tejido urbano, si fuera necesario, fundamentalmente en las calles Cantueso con Crisantemo y paseo de la Dirección con la trasera de los edificios de la calle Gomera.

Madrid, a 2 de agosto de 2006.—El secretario general del Pleno (PD de 28 de julio de 2006), el subdirector general de Asistencia Técnica a las Comisiones del Pleno (Secretaría General), Javier Ordóñez Ramos.

(03/20.965/06)

## **ALCORCÓN**

### **URBANISMO**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día 1 de agosto de 2006, se aprobó inicialmente el estudio de detalle de la parcela 81 del ámbito “Entorno de la Estación de las Retamas”.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que el expediente al que se refiere el mencionado acuerdo queda sometido a información pública por el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, al objeto de que durante el expresado período de tiempo, cuantas personas se consideren interesadas, puedan examinar el expediente en las oficinas municipales del Servicio de Urbanismo, Sección de Planeamiento, Gestión, Catastro y Vivienda, plaza de España número 1, así como formular por escrito que habrá de presentarse en