

**PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO APR 19.04  
"LA DEHESA"**

---

**ORDENANZAS REGULADORAS**

# PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO APR 19.04 "LA DEHESA"

---

## INDICE

<b>1. DETERMINACIONES GENERALES. ....</b>	<b>4</b>
1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y OBJETO. ....	4
1.2. VIGENCIA. ....	4
1.3. OBLIGATORIEDAD. ....	5
1.4. CONTENIDO. ....	5
1.5. INTERPRETACIÓN. ....	5
<b>2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. ....</b>	<b>6</b>
2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	6
2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ....	6
2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN. ....	6
2.4. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. ....	6
2.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. ....	6
<b>3. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS. ....</b>	<b>8</b>
3.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN. ....	8
3.2. ORDENANZAS DE LAS AREAS. ....	8
3.3. OBRAS ADMISIBLES EN LAS AREAS. ....	9
3.4. RÉGIMEN DE CARRETERAS. ....	9
3.5. DE LAS COMUNICACIONES. ....	9
3.6. ACTIVIDADES CALIFICADAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS. ....	10
3.7. AGUAS RESIDUALES. ....	10
<b>4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL (I). ....</b>	<b>11</b>
4.1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS. ....	11
4.2. OBRAS ADMISIBLES. ....	11
4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN. ....	11
4.4. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL. ....	13
4.5. SEPARACIÓN A LOS LINDEROS. ....	14
4.6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA. ....	15
4.7. EDIFICABILIDAD PARA LA PARCELA. ....	15
4.8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y ALTURA DE PISO. ....	15
4.9. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN. ....	15
4.10. RÉGIMEN DE USOS. ....	16

**5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCARIO**

**(T)..... 18**

5.1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS..... 18

5.2. OBRAS ADMISIBLES..... 18

5.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN..... 18

5.4. SEPARACIÓN A LOS LINDEROS..... 20

5.5. POSICIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL..... 20

5.6. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN..... 20

5.7. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD..... 20

5.8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN..... 20

5.9. ALTURA DE PISO Y ALTURA DE CORNISA..... 21

5.10. CONDICIONES ESTÉTICAS..... 21

5.11. RÉGIMEN DE USOS..... 21

**6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS (D)..... 22**

6.1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS..... 22

6.2. OBRAS ADMISIBLES..... 22

6.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN..... 22

6.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN..... 23

6.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN..... 23

6.6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN..... 23

6.7. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD..... 24

6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE HIGIENE..... 24

6.9. RÉGIMEN DE USOS..... 24

**7. ANEXO: ..... 25**

# PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO APR 19.04 "LA DEHESA"

---

## ORDENANZAS REGULADORAS

### **1. DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **1.1. Naturaleza, ámbito y objeto.**

1º. El Plan Especial de Ordenación Urbana denominado "LA DEHESA", es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.) para el Area de Planeamiento Remitido 19.04., según las determinaciones fijadas en dicho documento.

2º. El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en los terrenos afectados por el Plan Especial de "LA DEHESA" correspondiente al Area de Planeamiento Remitido 19.04. del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997. Estas Ordenanzas se han redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular en lo referente al artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

3º. Es objeto de estas Ordenanzas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación a este Plan Especial, no contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

#### **1.2. Vigencia.**

1º. Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Especial.

2º. La vigencia del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones que se pudieran dar con posterioridad a su aprobación.

### **1.3. Obligatoriedad.**

La entrada en vigor de este Plan Especial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

### **1.4. Contenido.**

El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos:

Documentación Escrita:

⇒ Memoria y Anexos.

⇒ Ordenanzas Reguladoras.

⇒ Plan de Etapas.

⇒ Estudio Económico Financiero.

Documentación Gráfica :

⇒ Planos de Información.

⇒ Planos de Proyecto.

### **1.5. Interpretación.**

1º. La interpretación de las determinaciones de estas Ordenanzas Reguladoras se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 al que se somete.

2º. Si se produjeran contradicciones entre estas Ordenanzas y otros documentos del Plan Especial se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico, y si no se diera resolución, se atenderá a la documentación gráfica.

3º. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción, o indeterminaciones que pudieran darse, prevalecerán aquellas de las que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, o con menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y se produzca un mayor beneficio social y/o colectivo.

## **2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

### **2.1. Clasificación del suelo.**

La clasificación de la totalidad del suelo incluido en el presente Plan Especial es la de Suelo Urbano pendiente de un planeamiento de desarrollo.

### **2.2. Calificación del suelo.**

La calificación del suelo contenido en el presente Plan Especial se concreta en los correspondientes Planos de Ordenación y en las Fichas de Edificabilidad, siendo los usos básicos los que seguidamente se enumeran.

- ⇒ Areas de uso Industrial.
- ⇒ Areas de uso Terciario.
- ⇒ Areas de uso Dotacional de Servicios Públicos.
- ⇒ Areas de uso Dotacional de Servicios para el Transporte.
- ⇒ Areas de uso Dotacional en su clase de zona Verde o Espacios Libres.
- ⇒ Areas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario.
- ⇒ Sistema General Viario.

### **2.3. Sistema de actuación.**

La ejecución del Plan Especial se llevará a cabo con la delimitación de una unidad de ejecución desarrollada mediante el sistema de gestión por COMPENSACION, que deberá concretarse con el Proyecto de Compensación.

### **2.4. Instrumentos de desarrollo.**

- 1º. Para el desarrollo del presente Plan Especial será preciso la redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación, de Urbanización y de Edificación.
- 2º. Se podrán redactar Estudios de Detalle para el desarrollo pormenorizado del suelo.
- 3º. Se podrán redactar igualmente Estudios de Detalle con Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente para la creación de espacios interpuestos.

### **2.5. Proyecto de Urbanización.**

- 1º. El proyecto de urbanización incorporará las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial, cumpliendo con los requisitos que al efecto establezca el Ayuntamiento de Madrid.
- 2º. La urbanización de la totalidad del ámbito se podrá ejecutar subdividida en dos partes:

1°.- Mediante Proyecto o Proyectos de Obras que se correspondan con los denominados Sistemas Generales e Infraestructuras Urbanas incluidos en el ámbito, que sirven de forma general a toda la ciudad.

2°.- Mediante Proyecto de Urbanización Interior de la Unidad de Ejecución.

### **3. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS AREAS.**

#### **3.1. Definición y aplicación.**

1º. Las condiciones particulares de cada Area regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del Plan Especial.

2º. En lo que no quede establecido en las Ordenanzas Particulares, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y aquellas modificaciones que le puedan afectar por ser de aplicación y sean posteriores a este Plan Especial.

3º. En todo caso se deberá cumplir la Normativa Municipal y Supramunicipal que le fuera de aplicación, y especialmente:

- Decreto 341/1.999 de 23 de Diciembre, sobre el Reglamento de Incendios de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Ley 8/1.993 de 2 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y el Decreto 138/1.998 de 23 de Julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1.993.

#### **3.2. Ordenanzas de las Areas.**

1º. Las áreas que seguidamente se detallan se regulan por los correspondientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997:

◇ Areas de uso Dotacional de Servicios Infraestructurales: grafiadas con la letra X en el plano de calificación del Plan Especial, y reguladas por el Capítulo 13 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y en particular por los artículos 7.13.4. y 7.13.5 de las citadas Normas Urbanísticas.

◇ Areas de uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Zona Verde o Espacios Libres: grafiados con las letras D(ZV) en el plano de calificación del Plan Especial, y regulados por el Capítulo 8 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

◇ Areas de uso Dotacional para la Vía Pública o Viario: regulado por el Capítulo 14 del Título 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. El presente documento señala las ordenanzas o condiciones particulares de cada una del resto de las Areas que se definen seguidamente:

- ◇ Area de uso industrial (I):
  - Parque Industrial. (I-1º)
  - Industria Tradicional. (I-2º)
- ◇ Areas de uso Terciario (T).

- ◇ Areas de uso Dotacional de Servicios Colectivos (D).
  - Dotacional Servicios Públicos (DS).
  - Dotacional Deportivo (DD).
  - Dotacional Equipamiento (DE).

### **3.3. Obras admisibles en las Areas.**

1º. Serán admisibles en todas las Areas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en el artículo 1.4.7. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de las obras urbanización del Plan Parcial, se ajustarán a las obras contempladas en el proyecto de urbanización según el artículo 1.4.3. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que se encuentre ejecutada la urbanización básica del proyecto de urbanización interior de la unidad de ejecución, no dependiendo de la ejecución de los denominados sistemas generales e infraestructuras urbanas incluidos en el ámbito, que sirven de forma general a toda la ciudad, pudiéndose tramitar las licencias de edificación hasta la consecución de la citada simultaneidad.

### **3.4. Régimen de carreteras.**

Las construcciones e instalaciones afectadas por la zona de servidumbre y/o afección de carreteras se regularan además de por las condiciones del Area, por las Leyes de Carreteras estatal y autonómica de fechas 29 de Julio de 1.988 y 7 de Marzo de 1.991 respectivamente, y por los reglamentos que las desarrollan.

### **3.5. De las comunicaciones.**

Con el fin de adaptar el Plan Especial a los avances de las telecomunicaciones se autoriza con carácter general la instalación de torres de comunicación, parabólicas, o estructuras de transmisión y/o recepción, no macizas, por encima de la altura total del edificio, con el fin de dar facilidad a las comunicaciones, con una altura necesaria para su correcto funcionamiento, y cumpliendo con la normativa sectorial que le es de aplicación, especialmente:

- Real Decreto-Ley 1/1.998 de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero, por el que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

- Primera Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones de Emplazamiento, Instalación y Funcionamiento de las Instalaciones de Telecomunicaciones en el termino municipal de Madrid, de 4 de Enero de 2.000.

### **3.6. Actividades Calificadas Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.**

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, y en lo dispuesto en la Ley 10/91 sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, de 4 de Abril, en su anexo III sobre actividades calificadas.

### **3.7. Aguas Residuales.**

Dentro de cada parcela las aguas residuales industriales, antes de su vertido a la red general de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y / o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos y a la Ley 10 / 93 de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y en todas que lo sean de aplicación.

## **4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO INDUSTRIAL (I).**

### **4.1. Ambito y características.**

1º. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como **I**, siendo su uso cualificado el industrial, en los siguientes grados:

◊ Grado 1º.- Edificación de uso industrial en cualquiera de sus clases (general, almacenaje, o servicios empresariales), tal como se recoge en el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

◊ Grado 2º.- Edificación de uso industrial en general, con predominio de la industria cuya actividad empresarial es la obtención, transformación, reparación de productos, conservación, restauración, almacenaje o talleres, etc., con un carácter más doméstico y sin adquirir especial relevancia su implantación.

2º. Se autoriza dentro del uso característico industrial la exposición de productos vinculados a la actividad de la empresa.

3º. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o pareada en el grado 1º, y entre medianerías en manzana cerrada para el grado 2º, admitiéndose en este último grado separarse de uno o ambos linderos laterales.

4º. En cualquiera de los grados las condiciones de seguridad frente a los incendios se deberán resolver en el interior de la propia parcela.

Cuando la edificación supere los ochenta (80) metros de fondo deberá disponer de acceso de bomberos a dos fachadas opuestas, pudiéndose crear accesos de forma conjunta mediante acuerdos en parcelas colindantes.

### **4.2. Obras admisibles.**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

### **4.3. Condiciones de parcelación.**

1º. No se establecen condiciones de parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación, siempre que puedan resolverse en su interior las condiciones de edificabilidad de las mismas.

2º. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación se establecen las siguientes condiciones según los grados:

Grado 1º: La parcela mínima resultante cumplirá:

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a treinta y cinco (35) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a treinta y cinco (35) metros.
- d) Se podrá tramitar simultáneamente mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado, la creación de espacios interpuestos en una parcela, con las siguientes condiciones:
  - d.1. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
  - d.2. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una anchura necesaria para garantizar la accesibilidad de vehículos pesados a las parcelas resultantes con un mínimo de seis (6) metros de ancho, como medida de seguridad frente a incendios y para dar accesibilidad a las parcelas ordenadas, este acceso deberá disponer en toda la anchura del espacio interpuesto con pavimentación de calzada y dispondrá de encintado de aceras si dispone de acceso peatonal; podrán desarrollarse bajo su trazado las infraestructuras de servicios urbanos necesarios para las parcelas.
  - d.3. Podrá diseñarse este espacio interpuesto dentro del proyecto de urbanización de dicho espacio con una dimensión adecuada, de forma que permita disponer de un aparcamiento en superficie o bajo rasante, el cual podrá vincular sus plazas de garaje o aparcamiento como dotación obligatoria de las parcelas a las cuales da servicio. Asimismo, los frentes de las parcelas resultantes de la parcelación en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a diez (10) metros.
  - d.4. Cuando las parcelas resultantes dispongan de un frente de acceso desde la vía pública o espacio público y desde el espacio interpuesto, el acceso rodado a las mismas se desarrollará únicamente desde el espacio interpuesto, así como la carga y descarga para las mismas.
  - d.5. Los accesos rodados a las parcelas desde el espacio interpuesto podrán desarrollarse sobre o bajo rasante, para lo cual el espacio interpuesto podrá disponer de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo; el acceso peatonal a las parcelas podrá realizarse desde el espacio interpuesto o desde cualquier otro frente que disponga de acceso desde la vía pública o espacio público.
  - d.6. Cada una de las parcelas que den frente a este espacio interpuesto podrán reducir su superficie de parcela mínima hasta trescientos (300) metros cuadrados.
  - d.7. Se podrá ocupar con edificación bajo y sobre rasante la totalidad de la superficie de la parcela resultante, guardando los retranqueos y separaciones obligatorias.

Grado 2º: La parcela mínima resultante cumplirá:

- a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
  - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.
  - c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros.
- 3°. Para el grado 2°, cuando la superficie de la parcela sea igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, la parcela podrá acogerse a las condiciones dadas para el grado 1° a efectos de forma, usos, posición del edificio respecto a la alineación oficial y la separación con respecto al resto de los linderos de la parcela.

#### **4.4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial.**

1°. En el grado 1°, la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial:

- a) Como condición general la edificación se retranqueará de la alineación oficial una distancia mínima igual a la altura de coronación (H) del edificio en cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados a la alineación oficial, con un mínimo de siete (7) metros, la cota de origen y referencia para la medición de dicha altura será el suelo acabado de la planta baja, o la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela si esta se encuentra a cota más baja.
- b) En parcelas en esquina en el caso de que como resultado de la aplicación de las condiciones descritas en el punto anterior quedaran edificaciones de fondo de parcela edificable menor de diez (10) metros, se permitirá invadir este espacio de retranqueo con cuerpos de edificación cerrados y volados, con un saliente máximo de dos (2) metros en el cincuenta por ciento (50%) del frente de dicha fachada.
- c) Las parcelas resultantes de Estudio de Detalle con espacio interpuesto, podrán posicionar sus fachadas sobre la línea de contacto de esta con el espacio interpuesto o bien retranquearse.
- d) En el caso particular de parcelas resultantes de Estudio de Detalle con espacio interpuesto que dispongan a la vez de frentes a alineaciones oficiales y espacios interpuestos, deberán retranquearse de la alineación oficial en las condiciones del apartado "a" de este artículo, pudiendo posicionar el resto de las fachadas con frente a espacio interpuesto en las condiciones del apartado "b" de este mismo artículo.

2°. En el grado 2°: la edificación situará sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura.

3°. El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial o de separación al frente de parcela podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie, aunque si se autorizan las instalación de casetas de portería o control de accesos, con una superficie máxima de cinco (5) metros cuadrados y una altura

total de trescientos cincuenta (350) centímetros, con un carácter ligero y desmontables.

4º. Podrá ocuparse la totalidad de los espacios de retranqueo de la parcela con plantas enteramente subterráneas.

#### **4.5. Separación a los linderos.**

1º. En el grado 1º, la edificación se separará de los linderos laterales o del testero una distancia igual o superior a un medio de la altura de coronación ( $H/2$ ) de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros; la cota de origen y referencia para la medición de la altura  $H$  se tomará la cota de la cara superior del forjado de suelo acabado de la planta baja, o desde cota de la cara superior del forjado de suelo acabado de aquellas plantas inferiores a la baja que abran huecos de iluminación y ventilación a esa fachada.

Se permite el adosamiento de las edificaciones a uno de los linderos laterales conformando construcciones pareadas, en las condiciones del artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

Las parcelas resultantes de Estudio de Detalle con espacio interpuesto cuando tengan linderos comunes con el resto de las parcelas colindantes no incluidas en el Estudio de Detalle, deberán separar sus edificaciones una distancia mínima de tres (3) metros o la mitad de la altura total de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados ( $H/2$ ) a los linderos laterales y testeros, medida dicha altura de la forma descrita en el párrafo primero de este artículo, pudiéndose adosar entre si las parcelas resultantes del Estudio de Detalle de la forma que se determine.

2º. En el grado 2º, la edificación se deberá construir entre medianerías debiéndose separar del lindero testero una distancia mínima de un medio de la altura total ( $H:2$ ) de cada uno de los cuerpos de edificación medidos en la forma marcada en el apartado anterior, con un mínimo de tres (3) metros.

No se admiten patios abiertos posicionados sobre la alineación oficial.

3º. Las condiciones de separación a linderos o testeros se entienden complementarias de las normas de seguridad frente a incendios, prevaleciendo el mayor valor de las separaciones obligatorias resultantes.

Los lienzos medianeros que quedarán al descubierto como diferencia de altura o retranqueos, serán tratados como fachadas vistas por el propietario de la nueva edificación.

En todos los casos la concesión de licencias solo podrá hacerse con informe favorable de los departamentos municipales competentes, en el que se demuestren que tanto la actividad a que se destinan los edificios como la solución de diseño y construcción de los mismos no suponen un incremento del riesgo para el edificio al cual se adosa, pudiendo suponer la no concesión de licencia de primera ocupación y funcionamiento si el riesgo de la actividad es evidente.

4º. Los lienzos medianeros que quedarán al descubierto serán tratados como fachadas vistas por el propietario de la nueva edificación.

#### **4.6. Separación entre edificios dentro de la parcela.**

En ambos grados, cuando en una de las parcelas existan varios cuerpos de edificación que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, se dispondrá de una separación entre sus fachadas igual o superior a la establecida para los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

#### **4.7. Edificabilidad para la parcela.**

Son las recogidas en el cuadro de edificabilidad anexo a estas Ordenanzas para cada una de las manzanas y parcelas.

#### **4.8. Altura de la edificación y altura de piso.**

1º. La máxima altura de cornisa para las edificaciones en el grado 1º será de veintidós (22) metros, y la máxima altura de la edificación será de cinco (5) plantas.

2º. En el grado 2º la máxima altura de coronación de la edificación será de doce (12) metros, admitiéndose una máxima altura de edificación de tres (3) plantas.

3º. El origen para la medición de la altura de la edificación se situará:

- a) Cuando la edificación este posicionada sobre la alineación oficial se medirá desde la cota de acera o urbanización acabada en el punto medio de la alineación oficial.
- b) Para las edificaciones posicionadas en la línea de contacto con el espacio interpuesto se tomará como cota de origen la cota de acera o urbanización acabada en el punto medio de dicha fachada.
- c) Para las edificaciones aisladas o retranqueadas se medirá dicha altura desde la cota de forjado del suelo acabado de planta baja.

4º. En el grado 1º la altura mínima de piso en planta baja será de cuatro (4) metros, siendo para el resto de las plantas sobre rasante de un mínimo de tres (3) metros.

5º. En el grado 2º la altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

6º. Bajo rasante la altura libre de piso dependerá del uso al que se destine.

#### **4.9. Condiciones estéticas de la edificación.**

1º. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2º. Se admiten los vuelos de terrazas y miradores sobre la alineación oficial o los espacios libres de parcela, con los salientes regulados en el artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, los retranqueos mínimos a la alineación oficial o la separación a los restantes linderos se medirá a la cara exterior del cuerpo volado.

3º. En el grado 1º, los espacios libres de parcela no ocupados por edificación, muelles de carga y descarga, o aparcamientos en superficie, se ajardinarán y arbolarán, al menos, en el veinte por ciento (20%) del espacio, debiendo tener un aspecto adecuado al entorno.

4º. Cuando se proyecten vuelos sobre la alineación oficial o espacios interpuestos, la altura mínima libre de los salientes sobre la cota de la acera o urbanización acabada será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

5º. En el grado 2º la línea de coronación de la fachada será continua y se situará a doce (12) metros sobre la acera o urbanización acabada en el punto medio de alineación oficial o frente de parcela.

#### **4.10. Régimen de usos.**

Los usos compatibles se regirán según el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para todo lo que no se regule en concreto en estas Ordenanzas.

##### **1º. Uso Asociado.**

###### **Grado 1º.**

- Terciario comercial, vinculando a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta un máximo de superficie del quince por ciento ( $\leq 15\%$ ) de la superficie máxima edificada, situada en cualquier planta sobre rasante.
- Terciario oficinas, vinculado a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta alcanzar una superficie máxima construida del cincuenta por ciento ( $\leq 50\%$ ) de la superficie edificada, situada en cualquier situación sobre rasante.
- Dotacional, en situación de planta baja y primera.

###### **Grado 2º.**

- Terciario oficinas, hasta una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie edificada, situada en cualquier planta sobre rasante.
- Terciario comercial, vinculando a la actividad industrial que se desarrolla en el resto del edificio, hasta una superficie máxima del veinte por ciento ( $\leq 20\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Otros servicios terciarios, hasta una superficie máxima del diez por ciento ( $\leq 10\%$ ) de la superficie edificada, en situación de planta baja.
- Dotacional, en situación de planta inferior a la baja y baja.

##### **2º. Uso Complementario.**

###### **Grado 1º.**

- Terciario otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie construida máxima de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada en la parcela.
- Terciario oficinas, hasta alcanzar una superficie máxima construida del cincuenta por ciento ( $\leq 50\%$ ) de la superficie edificada, situada en cualquier situación sobre rasante.

- Terciario recreativo, en situación de planta baja, con una superficie máxima de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada en la parcela, y actividad sin horario nocturno.

- Dotacional, en edificio exclusivo.

Grado 2°.

- Dotacional en edificio exclusivo.

3°. Uso Alternativo.

Grado 1°.

- Terciario hospedaje u otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

## **5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO TERCIARIO (T).**

### **5.1. Ambito y características.**

1º. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como T, siendo su uso cualificado el terciario comercial en pequeño y mediano comercio tal como recoge el artículo 7.6.1 apartado 2b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997 en coexistencia con terciario de oficinas, entendiéndose como coexistencia la posibilidad de implantación de uno y otro de los usos, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio, la edificación responderá a la tipología de edificación aislada o adosada permitiéndose el cambio de las tipologías anteriores a través de Estudio de Detalle, debiéndose resolver en cualquier caso las condiciones de seguridad frente a incendios en el interior de la parcela.

2º. A los efectos de clasificación de las edificaciones independientes y las edificaciones agrupadas, se estará en las superficies de ventas señaladas en el artículo 7.6.1. apartado 2.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, admitiéndose la implantación de una o varias edificaciones aisladas dentro de la misma unidad predial, pudiendo ser cada una de las edificaciones un local independiente o locales agrupados.

3º. En cada una de las edificaciones podrán existir uno o varios sectores que comprendan cada uno un único local independiente o locales agrupados que cumplirán con las condiciones de superficie definidas anteriormente.

### **5.2. Obras admisibles.**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

### **5.3. Condiciones de parcelación.**

1º. No se establecen condiciones de parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación, siempre que puedan resolverse en su interior las condiciones de edificabilidad de las mismas.

2º. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela mínima será igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros.

3º. Se podrá tramitar simultáneamente mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado, la creación de espacios interpuestos en una parcela, con las siguientes condiciones:

d.1. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

d.2. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una anchura necesaria para garantizar la accesibilidad de vehículos pesados a las parcelas resultantes con un mínimo de seis (6) metros de ancho, como medida de seguridad frente a incendios y para dar accesibilidad a las parcelas ordenadas, este acceso deberá disponer en toda la anchura del espacio interpuesto con pavimentación de calzada y dispondrá de encintado de aceras si dispone de acceso peatonal; podrán desarrollarse bajo su trazado las infraestructuras de servicios urbanos necesarios para las parcelas.

d.3. Podrá diseñarse este espacio interpuesto dentro del proyecto de urbanización de dicho espacio con una dimensión adecuada, de forma que permita disponer de un aparcamiento en superficie o bajo rasante, el cual podrá vincular sus plazas de garaje o aparcamiento como dotación obligatoria de las parcelas a las cuales da servicio. Asimismo, los frentes de las parcelas resultantes de la parcelación en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a diez (10) metros.

d.4. Cuando las parcelas resultantes dispongan de un frente de acceso desde la vía pública o espacio público y desde el espacio interpuesto, el acceso rodado a las mismas se desarrollará únicamente desde el espacio interpuesto, así como la carga y descarga para las mismas.

d.5. Los accesos rodados a las parcelas desde el espacio interpuesto podrán desarrollarse sobre o bajo rasante, para lo cual el espacio interpuesto podrá disponer de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo; el acceso peatonal a las parcelas podrá realizarse desde el espacio interpuesto o desde cualquier otro frente que disponga de acceso desde la vía pública o espacio público.

d.6. Cada una de las parcelas que den frente a este espacio interpuesto podrán reducir su superficie de parcela mínima hasta mil (1.000) metros cuadrados.

d.7. Se podrá ocupar con edificación bajo y sobre rasante la totalidad de la superficie de la parcela resultante, guardando los retranqueos y separaciones obligatorias.

#### **5.4. Separación a los linderos.**

1º. En cualquiera de los casos las construcciones sobre rasante se separarán de los linderos laterales y del testero de la parcela una distancia mínima de cinco (5) metros.

2º. Se autoriza la construcción de patios cerrados en el interior de parcela, con las dimensiones mínimas que se establece en el artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o ambos linderos laterales cuando exista acuerdo de los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de las condiciones del adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en las condiciones del artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, dando como resultado edificaciones adosadas.

#### **5.5. Posición respecto a la alineación oficial.**

La edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros de la alineación oficial o del frente de parcela resultante del Estudio de Detalle con espacio interpuesto.

#### **5.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

1º. La ocupación sobre rasante vendrá determinada por el área de movimiento resultante de los retranqueos de las alineaciones y por las condiciones de separación a los linderos laterales y al testero fijadas en los artículos anteriores.

2º. Cuando se proyecten varias edificaciones aisladas en una parcela y estas no guarden continuidad física, sus fachadas enfrentadas se distanciarán una separación mínima de  $H/2$ , siendo H la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados medidos desde la cota del suelo acabado de la planta baja, con un mínimo de tres (3) metros.

3º. Cuando la edificación disponga una planta porticada, no computará esta a efectos del número de plantas autorizable sobre rasante, pero sí a efectos de altura máxima de la edificación.

4º. Bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela con edificaciones enteramente subterráneas.

#### **5.7. Condiciones de edificabilidad.**

Son las recogidas en el cuadro de edificabilidad anexo a estas Ordenanzas para cada una de las parcelas.

#### **5.8. Altura de la edificación.**

1º. La altura máxima de las edificaciones será cinco (5) plantas.

2º. Para agotar la edificabilidad de la parcela podrán autorizarse la construcción de una planta de piso sobre la última planta permitida, que se retranqueará respecto al plano de fachada exterior del edificio

una distancia igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, siendo la altura de piso máxima para esta planta de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3º. Las medianerías que quedasen al descubierto como consecuencia del adosamiento deberán ser tratadas como fachadas vistas, por el propietario de la nueva edificación.

#### **5.9. Altura de piso y altura de cornisa.**

1º. La altura mínima de piso será:

- a) planta baja: altura mínima de piso trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) planta de piso: altura mínima de piso trescientos (300) centímetros.

2º. La altura máxima de cornisa será de veinticinco (25) metros.

#### **5.10. Condiciones estéticas.**

1º. Se autorizan cornisas y aleros con un saliente máximo de ochenta (80) centímetros, podrá superarse esta dimensión en cuyo caso computará a efectos de ocupación y retranqueo del edificio el exceso de vuelo sobre el marcado anteriormente, en ningún supuesto podrá rebasarse el retranqueo a la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

2º. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento son de diseño libres, aunque se intentará adaptar la construcción a las edificaciones existentes en el entorno con el fin de dar un tratamiento de conjunto a la zona.

3º. Se admiten salientes y vuelos en las condiciones del artículo 6.6.19. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y la construcción de torreones según el artículo 6.6.15 apartado 9 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4º. Por encima de la altura de cornisa se autorizan las construcciones permitidas en el artículo 6.6.11. apartado 2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

#### **5.11. Régimen de usos.**

1º. Uso Asociado.

- Terciario recreativo y otros servicios terciarios, en cualquier situación.
- Dotacional, en planta baja y primera.

2º. Uso Alternativo.

- Terciario recreativo, otros servicios terciarios y Terciario hospedaje, en edificio exclusivo.

## **6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS (D).**

### **6.1. Ambito y características.**

1º. Pertenecen a esta zona las áreas que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando servicios que garanticen el recreo y el esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes complementarias que generen reequilibrio medioambiental y estético en la ciudad, grafiadas en el plano de ordenación como **D**, siendo su uso cualificado el dotacional, en los siguientes grados:

a) Grado Dotacional Servicios (DSP).- Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, para el transporte, el suministro de productos básicos como gasolinas y en general, con la previsión de servicios a la población.

b) Grado Dotacional Deportivo (DD).- Edificaciones e instalaciones destinadas a la practica del ejercicio físico, recreo, ocio, y educación física de los ciudadanos, el deporte y la exhibición de especialidades deportivas.

c) Grado Dotacional Equipamiento (DP).- Son dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

2º. Las edificaciones en los grados DSP, DD, y DP responderán a una tipología de edificación o construcción aislada.

3º. Para lo no determinado por la presente normativa, les será de aplicación las condiciones de los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, para el uso dotacional específico.

### **6.2. Obras admisibles.**

Son admisibles en todos los grados aquellas obras que quedan recogidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

### **6.3. Condiciones de parcelación.**

1º. No se establece parcela mínima para las parcelas resultantes del proyecto de compensación.

2º. Para el grado DSP a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, deberá cumplir cada una de las parcelas resultantes con las determinaciones recogidas en el capítulo 7.11 de las Normas

Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. Para el grado DD a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.9.5 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4º. Para el grado DP a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, dependiendo del uso específico al que se destina la parcela segregada, cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las determinaciones recogidas desde el artículo 7.10.5 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

#### **6.4. Posición de la edificación.**

En todos grados la edificación se situará dentro del área de movimiento marcado en el plano de alineaciones del Plan especial para cada parcela.

#### **6.5. Condiciones de ocupación.**

1º. En el grado DSP, las condiciones de ocupación dependerán del uso específico al que se destine la parcela y se regulará por el capítulo 7.11. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. En el grado DD la ocupación será la que resulte de la aplicación del artículo 7.9.6. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. En el grado DP las parcelas con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la norma zonal 5 grado 2º del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997, y las parcelas de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados o superiores se regularán por la norma zonal 5 grado 3º del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

4º. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela para todos los grados.

#### **6.6. Altura de la edificación.**

1º. La altura máxima de la edificación en el grado DP, DSP y DD será de seis (6) plantas sobre rasante, se permitirá la variación de la altura máxima de la edificación a través de Estudio de Detalle.

2º. La altura mínima de piso será de tres (3) metros para todas las plantas sobre rasante.

### **6.7. Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima para cada una de las parcelas quedará definida en el cuadro de edificabilidad anexo a estas Ordenanzas.

### **6.8. Condiciones estéticas y de higiene.**

1º. El tratamiento de la fachada es libre, aunque en el caso de adosamiento a los linderos deberá adaptarse la estética a una lectura para el conjunto de las edificaciones.

2º. El cerramiento de la parcela será acorde con el entorno.

3º. Los accesos a las edificaciones o instalaciones deberán cumplir con la Ley 8 / 93 de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y sus modificaciones posteriores.

4º. La dotación mínima de aparcamiento para la parcela vendrá condicionada por el uso específico al que se destine, y se regulará por el artículo 7.5.35. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

6º. Las parcelas con necesidad de disponer de un espacio de espera desarrollarán el mismo en el interior de la parcela, de dimensiones acordes con las necesidades de la instalación.

### **6.9. Régimen de usos.**

Usos compatibles:

1º. En el grado DSP, serán los determinados para cada uso específico en el capítulo 7.11 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

2º. En el grado DD se regulará por el artículo 7.9.8. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

3º. En el grado DP se regulará por el artículo 7.10.8. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.997.

**7. ANEXO:**

TABLA DE PARCELAS

## TABLA DE PARCELAS

Estas Ordenanzas deben ser completadas con la Memoria, el Estudio Económico-Financiero, los Estudios Complementarios y los planos adjuntos con el objeto de dar una visión completa del Plan Especial.

Madrid, 31 de octubre de 2000.

EL ARQUITECTO

AUTOR DEL ENCARGO

Fdo.: D. Valentín Merino López

Fdo.: D. Álvaro de la Huerta  
Comisión Gestora  
APR. 19.04 "La Dehesa"