



**tomo VIII**

**plan especial río manzanares  
normativa**

**MRIÓ arquitectos**

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda  
Coordinación General de Proyectos Singulares



**Equipo Redactor  
MRIO Arquitectos:**

**Burgos & Garrido Arquitectos: Ginés Garrido (Director de Equipo) y Francisco Burgos**

**Porras & Lacasta Arquitectos: Fernando de Porras-Isla y Aranzazu La Casta**

**Rubio & Álvarez - Sala Arquitectos: Carlos Rubio y Enrique Álvarez Sala**

**Arquitectos responsables**

Javier Malo  
Gabriela Galíndez  
Gemma Montañez

**Arquitectos**

Raquel Marugán  
Carlos Fernández  
Ana Palancarejo  
Emma Simonsson

Jaime Álvarez  
Sergio del Castillo  
Elena Garicano  
Eduardo González  
Raquel Lozano  
Marina del Mármol  
Víctor Muñoz  
Miguel Ángel López  
Susana Paz  
Jonás Prieto  
Ramiro Sánchez  
Marco Simona  
Juan Tur

**Estudiantes de Arquitectura**

María Ángeles Fernández  
Lucía Prado  
Eduardo Ruiz Asín

**Estudio Histórico - ETSAM**

Javier Ortega. Arquitecto Director

Gabriel Carrascal. Arquitecto Director

Sergio Martín. Arquitecto. Director

Sandra Pinto. Arquitecto

Jorge Palomeros. Arquitecto

 **Tecnoma**  
GrupoTysa **Estudio de Incidencia Ambiental - Tecnoma**

Louw Roelof : Ingeniero Ambiental

Verónica Muñoz . Arquitecto

Begoña Rodrigo. Licenciada en Ciencias Ambientales

Mª Luisa Villalmanzo. Licenciada en Ciencias Biológicas



**Estudio de Tráfico-Tysa**

Mariano Benito. Ingeniero de Caminos

Nuria San Segundo. Ingeniero de Caminos

Jose Antonio Laffond. Ingeniero de Caminos

Francisco Javier Perea. Ingeniero de Caminos

Javier Candel Ortiz. Geógrafo

 ..... **Gabinete Jurídico – Bufete Barrilero y Asociados**

Antonio Tena. Abogado

Igor Bárcena. Abogado

Ana Ojeda. Abogada

Mercedes Torrejón. Abogada

## **INDICE**

<b>TÍTULO 1 DISPOSICIONES PRELIMINARES .....</b>	<b>7</b>
Artículo 1    Naturaleza y marco legal.....	7
Artículo 2    Organismo actuante .....	8
Artículo 3    Vigencia.....	9
Artículo 4    Normativa de aplicación. Competencias e Interpretaciones .....	9
Artículo 5    Ordenanzas complementarias .....	10
Artículo 6    Inspección y Control.....	10
<b>TÍTULO II-DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>12</b>
Artículo 7    Ámbito. Límite del Plan Especial.....	12
Artículo 8    Descripción del Límite del Plan Especial .....	12
Artículo 9    Descripción y objeto de la documentación del Plan Especial .....	16
Artículo 10    Cuerpo normativo.....	19
Artículo 11    Objeto de la presente Normativa Urbanística .....	19
Artículo 12    Naturaleza de los suelos afectados por las Normas Urbanísticas del Plan Especial. ....	20
<b>TÍTULO III -DEFINICIONES .....</b>	<b>21</b>
Artículo 13    Términos y parámetros urbanísticos propios de la presente normativa. .....	21
Artículo 14    Parámetros urbanísticos comunes con el Plan General .....	22
<b>TÍTULO IV -INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO 4.1 -CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>23</b>
Artículo 15    Consideraciones generales sobre el cumplimiento de las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.....	23
Artículo 16    Clasificación .....	23
Artículo 17    Elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas: los Sistemas Generales.....	23
Artículo 18    Aprovechamientos.....	23
<b>CAPÍTULO 4.2 -DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>24</b>

<b>SECCIÓN PRIMERA 4.2.1 CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>24</b>
Artículo 19 Consideraciones generales sobre las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.....	24
Artículo 20 Suelos con nuevas determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística .....	24
Artículo 21 Suelos con determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por PGOUM.....	25
<b>SECCIÓN SEGUNDA 4.2.2 ORDENACIÓN. RÉGIMEN DE LOS USOS.....</b>	<b>25</b>
Artículo 22 Consideraciones sobre los usos .....	25
Artículo 23 Ordenación. Uso Cualificado Dotacional.....	26
Artículo 24 Ordenación. Uso Cualificado Dotacional no viario .....	27
Artículo 25 Ordenación. Usos Cualificados viarios.....	27
Artículo 26 Ordenación. Usos Cualificados simultáneos .....	28
Artículo 27 Ordenación. Alineaciones .....	28
Artículo 28 Zonificación. Zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada .....	29
Artículo 29 Zonificación. Ámbitos de Ordenación.....	29
Artículo 30 Zonificación. Ámbitos de Ordenación Específica .....	29
Artículo 31 Usos autorizables .....	30
Artículo 32 Usos prohibidos.....	30
Artículo 33 Compatibilidad temporal de usos .....	30
<b>TÍTULO V-INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>31</b>
Artículo 34 Sistemas de actuación .....	31
Artículo 35 Modos de obtención de suelos dotacionales públicos .....	31
<b>TÍTULO VI-INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>	<b>32</b>
<b>TÍTULO VI-INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO 6.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>32</b>
Artículo 36 Consideraciones generales sobre los Instrumentos de Ejecución.....	32
Artículo 37 Instrumentos de ejecución en los suelos dotacionales públicos: .....	32
Artículo 38 Proyectos de Urbanización .....	34
Artículo 39 Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización .....	34
Artículo 40 Proyectos de Edificación .....	35
<b>CAPÍTULO 6.2 INTERVENCIONES .....</b>	<b>35</b>
Artículo 41 Intervenciones del Plan Especial .....	35
Artículo 42 Tipos de Intervenciones .....	36

Artículo 43	Fichero de Intervenciones .....	37
<b>CAPÍTULO 6.3 ACCIONES .....</b>		<b>38</b>
Artículo 44	Acciones del Plan Especial .....	38
Artículo 45	Localización de acciones .....	39
<b>CAPÍTULO 6.4 OBRAS .....</b>		<b>39</b>
Artículo 46	Consideraciones generales sobre el régimen de obras .....	39
Artículo 47	Clases de obras .....	40
Artículo 48	Obras de Urbanización.....	41
Artículo 49	Obras Ordinarias de Urbanización .....	41
Artículo 50	Subclases de obras en espacios libres .....	41
Artículo 51	Obras de Nueva Planta .....	42
Artículo 52	Obras de Reforma Integral.....	42
Artículo 53	Obras de Rehabilitación .....	42
Artículo 54	Obras de Restauración .....	43
Artículo 55	Obras de Mantenimiento .....	43
Artículo 56	Obras de Demolición.....	43
Artículo 57	Obras de Traslado.....	43
Artículo 58	Programación de los Instrumento de Ejecución.....	43
<b>TÍTULO VII- INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</b>		
<b>ARTÍSTICO Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO .....</b>		<b>45</b>
<b>CAPÍTULO 7.1. PROTECCIONES CONTENIDAS EN EL PGOUUM.....</b>		<b>45</b>
Artículo 59	Parques y jardines protegidos.....	45
Artículo 60	Arbolado singular .....	45
Artículo 61	Monumentos públicos y elementos urbanos singulares.....	45
Artículo 62	Edificios catalogados.....	46
Artículo 63	Establecimientos comerciales catalogados.....	46
Artículo 64	Áreas de protección especial .....	46
Artículo 65	Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica.....	47
Artículo 66	Servidumbres ferroviarias .....	50
<b>CAPÍTULO 7.2 OTRAS PROTECCIONES.....</b>		<b>51</b>
Artículo 67	Vías pecuarias.....	51
Artículo 68	Protección del arbolado.....	52
Artículo 69	Protección del patrimonio .....	52
Artículo 70	Protección de la flora y fauna.....	53

Artículo 71	Dominio Público Hidráulico .....	53
<b>TÍTULO VIII-CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA .....</b>		<b>54</b>
<b>CAPÍTULO 8.1. CONSIDERACIONES GENERALES DE LAS ORDENANZAS ESPECÍFICAS .....</b>		<b>54</b>
Artículo 72	Descripción y localización de las Ordenanzas Específicas del Plan Especial .....	54
Artículo 73	Categorías de las Ordenanzas Específicas .....	55
Artículo 74	Uso cualificado de los Ámbitos de Ordenación Específica .....	55
Artículo 75	Régimen de los usos compatibles en los Ámbitos de Ordenación Específica .....	56
Artículo 76	Intensidad de las construcciones relacionadas con los usos permitidos en los Ámbitos de Ordenación Específica .....	57
Artículo 77	Régimen de obras en los Ámbitos de Ordenación Específica .....	58
<b>CAPÍTULO 8.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN ZONAS VERDES (OE.01, OE.02 y OE.03) .....</b>		<b>58</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA. 8.2.1. ORDENANZA ESPECÍFICA RÍO MANZANARES (OE.01).....</b>		<b>58</b>
Artículo 78	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.01 .....	58
Artículo 79	Grados de la OE.01.....	58
Artículo 80	Niveles de la OE.01.....	59
Artículo 81	Edificabilidad de la OE.01 .....	60
Artículo 82	Obras de la OE.01.....	60
<b>SECCIÓN SEGUNDA. 8.2.2. ORDENANZA ESPECÍFICA PARQUE PÚBLICO (OE.02).....</b>		<b>62</b>
Artículo 83	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.02 .....	62
Artículo 84	Grados de la OE.02.....	62
Artículo 85	Niveles de la OE.02.....	63
Artículo 86	Edificabilidad de la OE.02 .....	64
Artículo 87	Obras de la OE.02.....	65
<b>SECCIÓN TERCERA. 8.2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA CORREDOR VERDE (OE.03).....</b>		<b>65</b>
Artículo 88	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.03 .....	65
Artículo 89	Grados de la OE.03.....	66

Artículo 90	Niveles de la OE.03.....	67
Artículo 91	Edificabilidad de la OE.03 .....	68
Artículo 92	Obras de la OE.03.....	68
<b>CAPÍTULO 8.3 .....</b>	<b>ORDENANZA ESPECÍFICA ÁREAS DEPORTIVAS (OE.04</b>	
	.....	<b>69</b>
Artículo 93	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.04 .....	69
Artículo 94	Grados de la OE.04.....	70
Artículo 95	Niveles de la OE.04.....	70
Artículo 96	Edificabilidad de la OE.04 .....	71
Artículo 97	Obras de la OE.04.....	71
<b>CAPÍTULO 8.4. ORDENANZA ESPECÍFICA EDIFICIOS PÚBLICOS (OE.05.....</b>	<b>72</b>	
Artículo 98	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.05 .....	72
Artículo 99	Grados de la OE.05.....	73
Artículo 100	Niveles de la OE.05.....	73
Artículo 101	Edificabilidad de la OE.05 .....	74
Artículo 102	Obras de la OE.05.....	75
<b>CAPÍTULO 8.5. ORDENANZA ESPECÍFICA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (OE.06).....</b>	<b>75</b>	
Artículo 103	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.06 .....	75
Artículo 104	Usos compatibles la OE.06 .....	76
Artículo 105	Edificabilidad de la OE.06 .....	76
Artículo 106	Obras de la OE.06.....	76
<b>CAPÍTULO 8.6. ORDENANZA ESPECÍFICA VÍAS PÚBLICAS (OE.07) .....</b>	<b>77</b>	
Artículo 107	Ámbito, uso cualificado y función de la OE.07 .....	77
Artículo 108	Grados de la OE.07.....	78
Artículo 109	Niveles de la OE.07.....	78
Artículo 110	Edificabilidad de la OE.07 .....	81
Artículo 111	Obras de la OE.07.....	81
<b>TÍTULO IX - CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO MEDIOAMBIENTAL, PAISAJÍSTICO Y DE MEJORA DE LA SEGURIDAD Y LA ACCESIBILIDAD .....</b>	<b>83</b>	
<b>CAPÍTULO 9.1 TRATAMIENTO MEDIOAMBIENTAL EN EL ÁMBITO .....</b>	<b>83</b>	
Artículo 112	Determinaciones generales.....	83
Artículo 113	Condiciones generales para la calidad del paisaje en los proyectos de urbanización y edificación.....	84

Artículo 114 Nuevas plantaciones .....	84
Artículo 115 Sustitución y Entresacado de Arbolado .....	84
Artículo 116 Inventario de especies de plantación .....	85
Artículo 117 Inventario municipal del arbolado.....	85
<b>CAPÍTULO 9.2 CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD 85</b>	
Artículo 118 Determinaciones Generales .....	85
Artículo 119 Accesibilidad peatonal en el sistema viario .....	86
Artículo 120 Accesibilidad peatonal entre ambas márgenes del río .....	86

## **TÍTULO 1 DISPOSICIONES PRELIMINARES**

### **Artículo 1 Naturaleza y marco legal**

El presente Plan Especial Río Manzanares (en adelante, Plan Especial) tiene por objeto la regeneración urbana del área de influencia del río Manzanares a su paso por la ciudad de Madrid.

El Plan Especial tiene la consideración, según la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) de Planeamiento Urbanístico de Desarrollo del Plan General. Su función y contenido sustantivo vienen definidos en los artículos 50 y 51 de la LSCM.

El contenido y determinaciones del presente Plan Especial responden a los supuestos establecidos en los citados artículos, así como en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio.

El Plan Especial, según el artículo 1.2.2 punto 1 letra c, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 17 de abril de 1997 (en adelante, PGOUM), tiene la consideración de “Instrumento de Planeamiento” por contener en este caso parámetros de ordenación detallada y la determinación de objetivos particulares en el ámbito.

El Plan Especial contiene, conforme con el artículo 1.2.2 punto 1 letra c) de las NNUU del PGOUM los parámetros de ordenación detallada y la determinación de objetivos particulares en el ámbito conforme con los siguientes objetivos fijados en el Artículo 50.1 de la LSCM:

- La definición, ampliación y protección de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- La conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio urbano.
- La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos.

Con los fines anteriormente descritos, el Plan Especial analiza la ordenación pormenorizada del ámbito conforme con el artículo 50.2 de la LSCM y consecuentemente, por un lado, modifica y mejora la ordenación pormenorizada en ciertos suelos que ya estaban regulados en este sentido por el PGOUM, y por otro, desarrolla la ordenación pormenorizada de dos ámbitos cuya ordenación el PGOUM remite, concretamente Pirámides-Puerta de Toledo (APR.02.09) y Márgenes del Río Manzanares (APR.02.10).

El Plan Especial define un Programa de Actuaciones en el ámbito con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica del suelo sino su materialización real.

Por último entre los objetivos del Plan Especial se encuentra también la detección de áreas de suelo en las que, si bien conservan inalterados los parámetros urbanísticos por los que se regulan según PGOUM, debieran ser susceptibles de ser transformadas a través de las figuras de desarrollo oportunas e independientes del presente documento.

Así mismo, el Plan Especial detecta elementos cuyo nivel de catalogación debería ser revisado o propone nuevas catalogaciones. En este sentido el Plan Especial no asume la modificación del catálogo dejando su tramitación pendiente de aquellas figuras de planeamiento independientes que puedan ser idóneas para tal fin.

## **Artículo 2      Organismo actuante**

La ordenación y programa de actuación definidos en el Plan Especial se derivan del desarrollo de los criterios municipales fijados con arreglo al siguiente proceso:

- Concurso de Ideas.
- Fallo del Concurso.
- Pliego de Condiciones.
- Contrato de Consultoría y Asistencia Técnica.

La iniciativa del presente Plan Especial es pública, siendo el organismo actuante el Ayuntamiento de Madrid.

Corresponderá al Ayuntamiento, demás Administraciones Públicas y empresas concesionarias en el ámbito de sus respectivas competencias y/o de acuerdo a sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos propuestos en el Plan Especial.

### **Artículo 3 Vigencia**

El presente Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del acuerdo mediante el que se apruebe con carácter definitivo el contenido del Plan que a estos efectos exija la legislación de Régimen Local.

El conjunto del Plan Especial tendrá en principio vigencia indefinida en tanto en cuanto no tenga lugar su oportuna modificación o revisión.

Por tanto, una vez haya entrado en vigor, las determinaciones de este Plan Especial serán inmediatamente ejecutivas y esta normativa será de obligado cumplimiento para la totalidad del Ámbito.

### **Artículo 4 Normativa de aplicación. Competencias e Interpretaciones**

La normativa de aplicación será la recogida en el presente texto así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

Serán de aplicación igualmente, con carácter supletorio y complementario, las legislaciones sectoriales y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan Especial y con los extremos regulados por las presentes Normas.

Resulta competente para la aplicación de la Normativa de este Plan Especial el Ayuntamiento de Madrid.

Las determinaciones que establece la presente normativa sobre la ordenación pormenorizada del suelo en cualquier caso prevalecen sobre las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el PGOUUM.

La interpretación para la correcta aplicación de esta normativa será efectuada por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en las memorias del Plan Especial.

#### **Reglas de interpretación y aplicación de las Normas:**

Cada uno de los documentos del Plan Especial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo con la excepción de lo referente al Límite del Ámbito en el que el Plano de Delimitación del Plan Especial prevalecerá sobre la Descripción del Límite del Plan Especial. En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el que suponga una escala de mayor acercamiento, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación de los textos de las Normas prevalecerán las condiciones más favorables para la satisfacción del interés general de la colectividad.

Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan Especial, prevalecerá el régimen propio de cada una de las diferentes servidumbres establecidas por la legislación sectorial sobre las determinaciones urbanísticas.

#### **Artículo 5    Ordenanzas complementarias**

En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan Especial diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de esta Normativa y dentro de sus competencias, Ordenanzas de tipo complementario con el objeto de regular aspectos relacionados con las concretas condiciones de uso de las infraestructuras, equipamientos y servicios, determinadas protecciones, autorizaciones, normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas.

#### **Artículo 6    Inspección y Control**

La inspección necesaria para el debido control del cumplimiento de las determinaciones del presente Plan Especial se efectuará por el Ayuntamiento a través de los Servicios que tengan atribuidas tales funciones de inspección, de conformidad con sus potestades de policía con el objeto de que las actuaciones se ajusten a la legalidad que resulta de aplicación.

En cualquier caso, deberán primar las funciones de vigilancia y comprobación del cumplimiento de la normativa de tipo preventivo, y en concreto de las medidas protectoras del medioambiente respecto a las actuaciones encaminadas a la imposición de sanciones.

La inspección y disciplina urbanísticas alcanzarán así mismo a todos los actos administrativos y materiales ejercidos por personas físicas o jurídicas que, por razón de los usos determinados en el Plan Especial, sean beneficiarias de concesiones que conlleven la construcción y/o la explotación de instalaciones. Dado que las instalaciones que pueden constituir una concesión lucrativa (bares, restaurantes, pistas deportivas, dotaciones, etc.) tienen siempre asignada una superficie no edificada susceptible de ser utilizada o explotada, será de máxima necesidad el control tanto de la edificación de los elementos necesarios para desarrollar la concesión como de la urbanización y tratamiento superficial de las áreas libres asociadas a la explotación.

## **TÍTULO II-DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 7 Ámbito. Límite del Plan Especial**

El ámbito del Plan Especial es el territorio urbano cerrado y delimitado, en cuyo interior serán de aplicación las determinaciones vinculantes del presente documento, así como el contexto en base al cual se han alcanzado las conclusiones y prescripciones contenidas en todos los documentos que conforman el cuerpo del Plan Especial. El ámbito del Plan Especial se define en base a un contorno reflejado con precisión en el Plano A.DA-01: titulado “Delimitación del Ámbito del Plan Especial” así como por el subsiguiente Artículo 8, Descripción del Límite del Plan Especial.

### **Artículo 8 Descripción del Límite del Plan Especial**

Empezando por el vértice Norte y en sentido contrario a las agujas del reloj, el punto de partida es aquel en el que converge la salida de comunicación de la N-VI con la carretera de El Pardo, en la margen derecha del río.

Desde aquí, el límite del ámbito bordea el lado Norte de la carretera N-VI, en su tramo denominado Avenida Padre Huidobro y dirigiéndose hacia el Sur, cruza bajo dicha carretera y alcanza en esa misma dirección el denominado Camino del Manzanares.

El límite se apoya en el recorrido que define el Camino del Manzanares, y se acerca hasta el borde del río, constituyendo el límite Oeste del mismo, primeramente, el vallado que cierra el Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias y así como el Instituto de Investigaciones y Experiencias, y más tarde, el cierre del Club de Campo Villa de Madrid.

El citado camino lleva, paralelamente al río, al encuentro del lazo menor del nudo viario de Castilla, y aquí el límite del ámbito del Plan Especial gira de nuevo hacia el Norte, hasta alcanzar la carretera de Castilla, cruzándola, para situarse en el borde Oeste de esta carretera y dirigirse de nuevo en sentido Norte siguiendo su trayectoria.

El límite vuelve a doblar en dirección Oeste en el punto de intersección de la carretera de Castilla con la carretera M-503, o Vía de las dos Castillas, y continúa a lo largo de esta carretera para volver a girar hacia el Sur en el encuentro con las vías del Ferrocarril Madrid-A Coruña, embolsando de esta manera una lengua de la Casa de Campo, flanqueada por estas tres líneas de comunicación.

Las vías del tren, que permanecen excluidas del ámbito, constituyen el límite más occidental hasta el punto en que doblan para enlazar con el Puente de los Franceses; punto en que la línea de límite las cruza hacia el Sur y desciende sobre el primer camino que encuentra paralelo a Paseo de Piñoneros, en el interior de la Casa de Campo.

Descendiendo por este camino, una vez cruzado el camino de Garabitas, se alcanza y recorre el camino de Valdeza para llegar al Paseo de Piñoneros, y más adelante circundar la glorieta de Puerta Morera, flanquear el Jardín de El Reservado, y conectar con Paseo del Embarcadero a lo largo de los perfiles Este y Sur del Lago.

Dejando a la izquierda la glorieta de los Patines, el límite del ámbito se ciñe al borde del AOE.00.04 Feria del Campo, y conecta con la Avenida de Portugal en su intersección con el Paseo del Marqués de Monistrol.

Desde aquí, compartiendo límite con el AOE.00.04 Feria del Campo, transcurre por la acera norte de la Avenida de Portugal y bordeando la Puerta Grande, que queda incluida en el ámbito, continúa hasta el nudo viario de enlace con el Paseo de Extremadura en el punto en que se sitúa la Puerta de Dante.

Desde aquí descende sobre la calle Dante hasta encontrar la calle del Doctor Blanco Nájera, al final de la cual gira en dirección a la Avenida de Portugal, hasta la altura de su número 12, continuando en dirección Oeste, para, a la altura de la calle Dante, atravesar el Paseo de Extremadura sentido Sur, alcanzando el número 169 de dicha vía.

El límite discurre entonces incluyendo acera Sur del Paseo de Extremadura en toda su longitud hasta llegar a la glorieta del Puente de Segovia; ascendiendo desde aquí por la acera Oeste del Paseo de la Ermita del Santo hasta la intersección con la calle Sepúlveda, por cuya acera Norte se prolonga hasta el lazo de conexión con la calle Caramuel.

A partir de dicho punto recorre esta vía en sentido Sur para conectar con la Vía Carpetana, por cuya acera Oeste desciende hasta alcanzar de nuevo el Paseo de la Ermita del Santo. El límite recorre la acera Oeste de esta calle, siguiendo el muro perimetral de la Sacramental de San Isidro, girando hacia el Sur hasta incluir la acera Sur del Paseo del Quince de Mayo, al final del cual vuelva a quebrar en dirección Suroeste y conteniendo la acera Norte de la calle General Ricardos.

Continua sobre dicha acera hasta el punto de intersección con la calle del Comandante Fontanes, donde atraviesa la calle General Ricardos y la recorre en sentido inverso

conteniendo la acera contraria y englobando en su trayectoria la Plaza de correos entre los números 11 y 17 de dicha vía.

De este modo el límite del ámbito alcanza la glorieta del Marqués de Vadillo, cuyo perfil Sur rodea, y conecta con la acera Sur de la calle Antonio López, continuando por esta arteria hasta el encuentro con el Puente de Praga, donde gira hacia el Suroeste para incluir la acera Norte del Paseo de Santa María de la Cabeza

Aquí el límite del ámbito queda definido por la acera Norte de esta calle, primero, y tras contener la Plaza de Fernández Ladreda, también por su acera Sur, vuelve a recorrer la acera Sur de la calle Antonio López, prolongándose hacia esa orientación, contorneando y conteniendo la Glorieta de Cádiz por el Sur, hasta la acera Oeste de la Avenida de Córdoba, que se recorre en toda su longitud, hasta la confluencia con la Glorieta de Málaga, que también incluye en su contorno.

Desde la glorieta, absorbiendo el giro de la calle Antonio López, al Norte, discurre por la acera Este de esta última calle hasta la intersección con el camino de Perales, donde torna hacia el Sur hasta la intersección con la calle San Máximo., una vez atravesada la Avenida de Andalucía,

Desde aquí bordea el límite del APE.12.01 Manzanares Sur-Tramo1 por su extremo Norte, estableciendo el borde la delimitación entre éste y los ramales del Nudo Sur Viario, girando de nuevo hacia el Norte donde los ramales más meridionales del nudo se incorporan de nuevo a la vía rápida.

Retornando por el borde del ramal más oriental, cruza la Avenida de La Paz en el punto en que el ramal se incorpora a la M-30, y girando hacia el Oeste y continuando por el límite entre el Parque de Enrique Tierno Galván y la vía de circunvalación, asciende por la acera Este de la calle Embajadores, girando de nuevo en el encuentro de la calle del Puerto de Béjar, que bordea conteniendo su acera sur hasta, una vez atravesadas las vías del tren de cercanías, alcanzar el borde Oeste del Parque Enrique Tierno Galván. Recorriendo el perímetro del parque, el límite del ámbito atraviesa las vías del ferrocarril Madrid-Alicante, que quedan excluidas de éste, e inmediatamente continúa hacia el Norte para girar hacia el Oeste a la altura de la calle de Rodio, y descender hacia el Sur por la calle de la Antracita hasta acometer la Avenida del Planetario.

Por la acera Norte de esta vía el límite se dirige de nuevo hacia la calle Embajadores, cuya acera Este se prolonga hacia el Paseo del Molino a través de la Plaza de Italia,

estableciendo el límite en este lugar las intersecciones de la plaza con las dos calles que la acometen, es decir la calle Embajadores, y la calle de la Antracita.

Siempre por las aceras más orientales, recorre el Paseo del Molino, rodea la Plaza de Legazpi, y asciende por el Paseo de Las Delicias y la calle Embajadores, conectadas mediante la Glorieta de la Beata María Ana de Jesús, hasta la glorieta de Santa María de la Cabeza.

El límite rodea esta glorieta por el Norte incluyendo la calle del Doctor Vallejo Nájera, y más adelante, tras sobreponerse al arco noreste de la Plaza de Ortega y Munilla, el Paseo de Los Olmos y el Paseo de Los Pontones tras englobar enteramente la glorieta de La Puerta de Toledo.

A partir de este punto transcurre por la acera Norte del Paseo de Los Pontones girando hacia el Norte en la Plaza de Francisco Morano hacia el tramo más septentrional del Paseo Imperial, transcurriendo por su acera Este y continuando por la acera Este de la Ronda de Segovia, y, mas adelante, con la acera sur de la calle de Segovia.

La proyección del paso elevado de la calle Bailén sobre la calle de Segovia establece un nuevo giro hacia el Norte para incluir el Parque de Atenas y rodearlo englobando la Cuesta de La Vega.

El límite recorre la línea de separación entre el Campo del Moro y el Parque de Atenas alcanzando el Paseo de La Virgen del Puerto, que se recorre incluyendo su acera Este para quebrar hacia el Este por la acera Sur de la Cuesta de San Vicente hasta alcanzar la proyección del paso elevado de la calle Bailén. En este punto, tras atravesar la citada Cuesta de San Vicente, el recorrido se invierte, y esta vez es la acera Norte de esta última vía la que delimita el ámbito.

Al llegar al Paseo del Rey el giro hacia el Norte permite incluir el conjunto de vías de la antigua Estación de El Norte, y tras sobreponerse a la Rosaleda del Parque del Oeste, que queda excluida del ámbito, alcanza la calle de Francisco y Jacinto y el Paseo de Camoens, por cuya acera Sur discurre en dirección al Puente de Castilla, englobando el nudo viario y recorriendo la carretera de El Pardo en su borde oriental hasta el puente elevado de incorporación a la Avenida Puerta de Hierro, quedando éste incluido en el ámbito.

Desde este punto el límite continúa sobre el borde de los Viveros de La Villa, en la margen izquierda del río Manzanares, a cuya ribera se aproxima a la altura del acceso

Norte de los viveros antedichos. El límite del ámbito queda establecido a partir de este lugar sobre el cerramiento de la Depuradora de Viveros, en su cara más próxima al río, primero, y por el de los Viveros de Patrimonio, después.

Tras sobrepasar la confluencia con la Avenida del Padre Huidobro, alcanza el extremo Oriental del Puente de San Fernando, y bordea el Parque Deportivo Puerta de Hierro comprendiendo el paso de comunicación del parque con la N-VI sobre el río.

A partir de aquí el ámbito se apoya sobre la línea que une este punto sobre el río con el inicio del ramal de enlace de la N-VI con la carretera de El Pardo para cerrarse sobre el punto inicial descrito en este artículo.

## **Artículo 9 Descripción y objeto de la documentación del Plan Especial**

El Plan Especial Río Manzanares se formaliza mediante la documentación siguiente:

Documentación ESCRITA:

- a) Memoria informativa: en ella se analizan los antecedentes que han llevado a la elaboración de un Plan Especial y sus objetivos. Se analiza el área de estudio desde el punto de vista de la realidad jurídica, la realidad física y la escena social de partida. Se incorpora además un análisis del viario en el estado actual y un recorrido fotográfico del ámbito.
- b) Memoria Histórica: como su nombre lo indica, es una memoria con los antecedentes históricos del ámbito centrado básicamente en el río Manzanares desde el Puente de los Franceses hasta el Nudo Sur.
- c) Memoria justificativa: En ella se exponen justificadamente los siguientes puntos:
  - 1 Pertinencia y oportunidad de la redacción de un Plan Especial.
  - 2 Objetivos del Plan, las líneas estratégicas de actuación y la descripción de la propuesta.
  - 3 Desarrollo del Plan especial en el ámbito del PGOUM y la tramitación conjunta y solidaria de los APR.02.09 Pirámides – Puerta de Toledo y APR.02.10 Márgenes del Río Manzanares.
  - 4 Modelo de ordenación del Plan:
    - Ámbitos de Ordenación y Ámbitos de Ordenación Específica
  - 6 Modelo de Usos
    - Balances dotacionales y cambios de ordenación

- 7      Modelo de ejecución:
    - Intervenciones
    - Sistematización de las Intervenciones
  - 8      Modelo de Movilidad:
    - Movilidad peatonal y ciclista
    - Movilidad Vehicular: transporte público y transporte privado
    - Estacionamientos y aparcamientos
  - 9      Modelo de Mejora Ambiental:
    - Vegetación
    - Agua
    - Corrección de la contaminación
  - 10     Anejos:
    - balance de Aparcamientos y Estacionamientos
    - Balances Dotacionales
- d) Normas Urbanísticas del Plan Especial Río Manzanares: es el presente texto normativo.
- e) Memoria de Gestión y Plan de Etapas: en él se enumeran las acciones, clasificándolas y localizándolas en los entornos que las agrupan denominados Intervenciones. Así mismo se señala el instrumento de ejecución aplicable y el tipo de obra.
- f) Estudio Económico-Financiero y Plan de Etapas: en él se evalúan los costes previstos para cada una de las Intervenciones y el coste previsto para el Plan Especial en su conjunto. La programación de las acciones y la evaluación de los costes en el tiempo constituyen el Plan de Etapas.
- g) Áreas de Oportunidad: documento donde se recogen directrices no vinculantes sobre ámbitos que el Plan Especial remite a otras figuras de ordenación.
- h) Estudio de Tráfico y Transporte: en este documento se analiza el tráfico rodado tanto público como privado en el ámbito, luego del soterramiento de la M-30 y las previsiones para el mismo con las modificaciones en el viario y en la circulación introducidas por el Plan.
- i) Estudio de Incidencia Ambiental: en él se realiza un estudio de las incidencias tanto positivas como negativas al medio ambiente como consecuencia de la aplicación del Plan y se proponen una serie de medidas correctoras y protectoras

para minimizar los impactos ambientales tanto en el momento de ejecución de las obras como durante el funcionamiento de las actividades programadas.

#### Documentación GRÁFICA:

- a) Planos: La información gráfica contenida en los planos se estructura en los siguientes apartados:
  - b)
    - 1 Planos de Información: contienen los antecedentes tanto normativos como de estado actual del área de estudio.
    - 2 Planos de Diagnóstico: reflejan las condiciones del suelo que permiten establecer los límites del Plan Especial.
    - 3 Plano de Ámbito: expresa gráficamente el ámbito descrito en el Artículo 8 del presente texto normativo.
    - 4 Planos de Propuesta-Ordenación: definen la Ordenación y los instrumentos de ejecución del planeamiento.
    - 5 Planos de Propuesta-Movilidad, Propuesta-Tratamiento Vegetal y Propuesta-Tratamiento de Estructura Fluvial: determinan gráficamente la propuesta en lo referido a la movilidad urbana, condiciones de la vegetación en el paisaje urbano y actuaciones sobre el río y su área próxima de influencia.
    - 6 Planos de Localización de usos pormenorizados indicativos: expresan el modelo de tejido urbano propuesto una vez materializado el programa de actuación bajo el nuevo marco normativo.
    - 7 Planos de Síntesis: son planos resumen de los puntos estratégicos del Plan en lo referido a la movilidad, a las dotaciones, a las actividades y a los parques y jardines.
    - 9 Plano de Imagen: refleja un hipotético resultado final del tratamiento de los espacios públicos acondicionados según las pautas del Plan Especial
- c) Fichero de Intervenciones:

El fichero de intervenciones desarrolla la información relativa a cada una de las Intervenciones del Plan Especial, las cuales se localizan en el plano P. OI-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 5. INTERVENCIONES.

## **Artículo 10 Cuerpo normativo**

La siguiente documentación gráfica y escrita tiene la consideración de documentación vinculante del Plan Especial, constituyendo el cuerpo normativo del mismo:

Documentación escrita:

- Parámetros Urbanísticos del Fichero de Intervenciones.
- Normas Urbanísticas del Plan Especial.

Documentación gráfica:

- A.DA-01 DELIMITACIÓN DE ÁMBITO PLAN ESPECIAL.
- P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS.
- P.OV-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 2. USOS CUALIFICADOS VIARIOS.
- P.OS-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 3. USOS CUALIFICADOS SIMULTÁNEOS.
- P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA.
- P.OI-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 5. INTERVENCIONES.

El resto de la documentación del Plan Especial que no forme parte del cuerpo normativo coadyuvará en la resolución de las dudas de interpretación que pudieran suscitar en alguna ocasión los documentos propiamente normativos y servirá para la definición y compresión del modelo de tejido urbano propuesto.

## **Artículo 11 Objeto de la presente Normativa Urbanística**

Los objetivos de la presente Normativa son:

- a) Establecer los parámetros generales de aplicación para todo el ámbito.
- b) Regular en el ámbito conjunta y solidariamente con el resto de la documentación definida en Artículo 10 del presente texto normativo lo referido a:
  - determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre el régimen de los usos.
  - instrumentos de gestión urbanística.
  - instrumentos de desarrollo y ejecución material: intervenciones acciones y obras.

- instrumentos de protección del patrimonio histórico-artístico y del medio ambiente urbano.
- c) Establecer las condiciones particulares en los Ámbitos de Ordenación Específica entendiendo como tales aquellos recintos en los que el Plan Especial prescribe determinaciones de ordenación pormenorizada diferentes a las contenidas en el PGOUM.

## **Artículo 12 Naturaleza de los suelos afectados por las Normas Urbanísticas del Plan Especial.**

Los suelos afectados por las presentes Normas Urbanísticas son los contenidos dentro del Ámbito definido en el Artículo 8 del presente texto y el Plano A.DA-01 DELIMITACIÓN DE ÁMBITO PLAN ESPECIAL.

Los suelos en los que el Plan Especial establece unas nuevas determinaciones de la ordenación pormenorizada, que se localizan en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA son suelos con usos cualificados dotacionales, de titularidad pública.

El Plan Especial desarrolla el APR.02.10 Márgenes del Río Manzanares donde se localizan las parcelas ocupadas por los Viveros Castilla y Sala la Riviera, con referencia catastral 8839901VK3783H y 8839902VK3783H respectivamente, que se regulaban por la Norma Zonal 1 grado 5 y que se seguirán regulando por la misma Norma Zonal del PGOUM.

El resto de suelos que, estando dentro del ámbito de Plan Especial, no estén contenidos en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA, conservarán las determinaciones de la ordenación pormenorizada fijadas por PGOUM a través del Ámbito de Ordenación en el que se encuentren y uso cualificado al que esté destinado dicho suelo.

### **TÍTULO III -DEFINICIONES**

#### **Artículo 13 Términos y parámetros urbanísticos propios de la presente normativa**

**Zona Verde Singular Fluvial:** nuevo nivel de uso cualificado Dotacional de Servicios Colectivos Zona Verde que completa los niveles Básico y Singular referidos en el Artículo 7.8.3 punto 1 de las NNUU del PGOUM.

Esta categoría se corresponde con el Río Manzanares.

**Alineación de delimitación entre espacios públicos de distinta calificación:** alineación definida por el PGOUM en el Artículo 6.2.5 punto 1 de sus NNUU.

El Plan Especial incorpora gráficamente esta información al plano de ordenación P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS NO VIARIOS, para delimitar los usos cualificados dotacionales.

**Ámbitos de Ordenación Específica:** son aquellos que figuran en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA y en los que el Plan Especial establece unas nuevas determinaciones de la ordenación pormenorizada que sustituyen a las determinaciones impuestas por su pertenencia a un Ámbito de Ordenación delimitado por PGOUM en los parámetros urbanísticos coincidentes.

**Intervención:** Se entiende por Intervención del Plan Especial aquel recinto urbano con entidad propia sobre el que el Plan Especial actúa modificando las determinaciones de ordenación pormenorizada y/o proponiendo un Programa de Actuación. La intervención es por otra parte el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

Existen cinco tipos de intervenciones:

- 1) Intervenciones de Continuidad (IC)
- 2) Intervenciones en Espacios Libres (IE)
- 3) Intervenciones en Servicios Urbanos (IS)
- 4) Intervenciones Fluviales (IF)
- 5) Intervenciones de Viario (IV)

**Acción de Plan Especial:** Se entiende por acción de Plan especial o simplemente Acción cada una de las actuaciones concretas y precisas que el Plan Especial propone dentro de su programa de actuación.

**Área de Oportunidad:** Se entienden por áreas de oportunidad los suelos localizados en el plano P.DC-01 PROPUESTA. DIRETRICES. ÁREAS DE OPORTUNIDAD siendo estos unos suelos en los que el Plan Especial no altera los parámetros urbanísticos pero considera que en ellos se deben producir transformaciones independientemente a la tramitación del presente Plan Especial para la consecución de los fines que marca como directrices.

**Directriz:** se entiende por directriz aquella observación no normativa que el Plan Especial propone en los ámbitos identificados como áreas de oportunidad o sobre un elemento catalogado con el objeto de la transformación del mismo en función de los objetivos globales perseguidos por el Plan Especial.

#### **Artículo 14 Parámetros urbanísticos comunes con el Plan General**

Los parámetros urbanísticos no mencionados en el Artículo 13 del presente texto normativo o específicamente en cualquiera de los artículos del mismo, se entenderán definidos en las NNUU del PGOUy su significado será el otorgado por aquellas.

## **TÍTULO IV -INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

### **CAPÍTULO 4.1 -CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 15 Consideraciones generales sobre el cumplimiento de las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística**

El Plan Especial, no modifica las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística y justifica su coherencia con las mismas.

Se entiende por determinaciones estructurantes para la clase de suelo objeto de este Plan Especial las siguientes:

- a) Las clases de suelo
- b) Los Sistemas Generales
- c) El aprovechamiento lucrativo

#### **Artículo 16 Clasificación**

La clase de suelo en todo el ámbito del Plan Especial es la establecida por el PGOUM en el plano ESTRUCTURA Clasificación del Suelo CL, siendo, para todo el ámbito la de Suelo Urbano.

#### **Artículo 17 Elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas: los Sistemas Generales**

Los Sistemas Generales en el ámbito del Plan Especial son los establecidos por el PGOUM en el plano ESTRUCTURA Sistemas Generales SG así como todas las vías calificadas como Vía Pública Principal de acuerdo con el Artículo 7.14.6 punto 2 de las NNUU del PGOUM.

#### **Artículo 18 Aprovechamientos**

El Plan Especial no altera los aprovechamientos lucrativos fijados en el ámbito por el PGOUM, que seguirán siendo los establecidos por este a través de sus distintas determinaciones.

## **CAPÍTULO 4.2 -DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **SECCIÓN PRIMERA 4.2.1 CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 19 Consideraciones generales sobre las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística**

Se consideran determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área.
- b) Las condiciones de regulación de los actos sobre las parcelas para el cumplimiento de la ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados.
- e) La definición de los elementos que conforman las redes locales.
- f) La definición de los sistemas de ejecución jurídica o inmaterial

En el Plan Especial se distinguen dos situaciones:

- a) Suelos en los que el Plan Especial modifica sus determinaciones de la ordenación urbanística.
- b) Suelos en los que el Plan Especial recoge las determinaciones de la ordenación urbanística especificadas por el PGOUM.

#### **Artículo 20 Suelos con nuevas determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística**

Son aquellos suelos que aparecen localizados en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA.

Sus condiciones particulares se regulan en el Título VIII del presente texto normativo.

Las determinaciones pormenorizadas de estos ámbitos sustituirán a las del Ámbito de Ordenación de Plan General en los parámetros urbanísticos coincidentes.

## **Artículo 21 Suelos con determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por PGOUM**

Son aquellos suelos que, encontrándose dentro del Ámbito, no quedan afectos a lo especificado en el Artículo 20 del presente texto normativo, si no que se rigen enteramente según el cuerpo de prescripciones contenido en el PGOUM.

## **SECCIÓN SEGUNDA 4.2.2 ORDENACIÓN. RÉGIMEN DE LOS USOS**

### **Artículo 22 Consideraciones sobre los usos**

Las condiciones particulares de los usos en suelos localizados en Ámbitos de Ordenación Específica serán las fijadas en el Título VIII del presente texto Normativo y las fijadas en las “CONDICIONES PARTICULARES” de cada ficha de Intervención.

Las condiciones particulares de los usos en suelos localizados en Ámbitos de Ordenación serán las establecidas en las NNUU del PGOUM.

En cualquier caso, el Plan Especial especifica únicamente los usos calificados como dotacionales.

El resto de los usos cualificados no dotacionales se regularán por lo dispuesto en las NNUU del PGOUM.

La regulación de los usos calificados como dotacionales en el Ámbito se determinará por niveles, distinguiéndose los siguientes:

- a) Nivel superficie.
- b) Nivel soterrado (nivel cubierto bajo la superficie).
- c) Nivel semisoterrado (nivel descubierto bajo la superficie).

La cota de origen y referencia para las construcciones asociadas a los usos será la definida en el Artículo 6.3.5 punto c) de las NNUU del PGOUM, considerándose en edificación aislada la cota de referencia de planta baja y en manzana cerrada será la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

## **Artículo 23 Ordenación. Uso Cualificado Dotacional**

Se entiende por Uso Cualificado el propio asignado al área que lo delimita. Existen áreas en las que se producen más de un uso cualificado simultáneamente, por existir varias capas en diferentes niveles con distinto uso cualificado.

La definición de los Usos Cualificados Dotacionales y sus categorías se corresponde con las que para estos mismos realiza el PGOU en sus NNUU, salvo para el uso cualificado Zona Verde Singular Fluvial.

Se entiende por Zona Verde Singular Fluvial el uso cualificado Dotacional de Servicios Colectivos Zona Verde que completa los niveles Básico y Singular referidos en el Artículo 7.8.3 punto 1 de las NNUU del PGOU.

Esta categoría se corresponde con el río Manzanares.

Los usos cualificados dotacionales son los siguientes:

- **Dotacional de Servicios Colectivos:**

**Zonas verdes**

- Básica
- Singular
- Singular fluvial

**Deportivo**

- Básico
- Singular
- Privado

**Equipamiento**

- Básico
- Singular

**Servicios administración pública**

**Servicios públicos**

- Básico
- Singular

- **Dotacional de Servicios Infraestructurales**

- **Dotacional para el Transporte**

Transporte ferroviario

- **Dotacional para la Vía Pública**

Vía Pública Principal

Vía Pública Secundaria

La localización de usos cualificados dotacionales se concreta en los planos de Ordenación siguientes:

- a) P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS.
- b) P.OV-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 2. USOS CUALIFICADOS VIARIOS.
- c) P.OS-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 3. USOS CUALIFICADOS SIMULTÁNEOS.

#### **Artículo 24 Ordenación. Uso Cualificado Dotacional no viario**

Los usos cualificados dotacionales no viarios se localizan en el plano P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS, donde se distinguen los siguientes casos:

- a) Usos cualificados dotacionales no viarios y usos cualificados no dotacionales según PGOUM y planeamientos de desarrollo incorporados.
- b) Suelos con nuevos usos cualificados dotacionales no viarios.

La calificación a la que se refiere el plano P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS, es la de la última capa o nivel de superficie, en la que se han excluido para mayor claridad de interpretación todos los usos calificados relacionados con las vías públicas.

#### **Artículo 25 Ordenación. Usos Cualificados viarios**

Los usos cualificados viarios se localizan en el plano P.OV-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 2. USOS CUALIFICADOS VIARIOS, donde se distingue entre Vía Pública Principal y Vía Pública Secundaria.

Dentro de la categoría de Vía Pública Principal se distinguen los niveles en que se produce este uso cualificado: soterrado, semisoterrado o en superficie.

La delimitación definitiva de algunas vías públicas principales soterradas señaladas en el plano P.OV-01 será la resultante del trazado definitivo del proyecto técnico de

soterramiento, por lo que su posicionamiento debe considerarse provisional en tanto no se concrete con dichos proyectos.

### **Artículo 26 Ordenación. Usos Cualificados simultáneos**

Los lugares en los que se superponen estratos de suelo con usos cualificados diferentes se localizan en el plano P.OS-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 3. USOS CUALIFICADOS SIMULTÁNEOS.

Los casos de usos cualificados simultáneos que se producen son los siguientes:

- a) Uso soterrado y uso en superficie.
- b) Uso en superficie y uso en superficie de estrato superpuesto.

Los usos cualificados simultáneos que se producen son los siguientes:

- a) Vía Pública Principal y Zona Verde.
- b) Vía Pública Principal y Deportivo.
- c) Vía Pública Principal y Equipamiento.
- d) Vía Pública Principal y Administración Pública.
- e) Vía Pública Principal y Servicio Infraestructural.
- f) Vía Pública Principal y Servicio de Transporte Ferroviario.
- g) Vía Pública Principal y suelo con uso cualificado no dotacional.
- h) Vía Pública Secundaria y Servicio de Transporte Ferroviario.
- i) Zona Verde y Transporte Ferroviario.

### **Artículo 27 Ordenación. Alineaciones**

Las alineaciones oficial y en volumetría específica serán las establecidas por el PGOUM en sus documentos de Ordenación.

El Plan Especial incorpora gráficamente nuevas alineaciones que tienen por objeto la delimitación entre espacios públicos de distinta calificación, conforme con lo definido en el Artículo 6.2.5 punto 1 de las NNUU del PGOUM.

Las alineaciones se fijan en el plano P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS NO VIARIOS.

## **Artículo 28 Zonificación. Zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada**

Se entiende por zonificación la delimitación de recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación, los usos e intervenciones admisibles.

Se distinguen dos tipos de zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada:

- a) Ámbitos de Ordenación.
- b) Ámbitos de Ordenación Específica.

## **Artículo 29 Zonificación. Ámbitos de Ordenación**

Los Ámbitos de Ordenación son aquellas zonas de ordenación pormenorizada que figuran en el PGOUM en los documentos de Ordenación, siendo en concreto en el ámbito:

- 1) Los recintos regulados por Norma Zonal.
- 2) Las parcelas reguladas por la Norma Zonal 1.5.
- 3) Las Áreas de Planeamiento Incorporado.
- 4) Las Áreas de Planeamiento Específico.
- 5) Las Áreas de Planeamiento Remitido.

Sus determinaciones de ordenación pormenorizada (régimen de los usos compatibles e intensidad de los mismos) serán las establecidas en las NNUU del PGOUM.

Los límites de los Ámbitos de Ordenación, que son coincidentes con los límites que figuran en la documentación gráfica de Ordenación del PGOUM, se localizan en el plano P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS.

Cualquier discrepancia se considerará un error gráfico, debiendo prevalecer lo contenido en los documentos del PGOUM.

## **Artículo 30 Zonificación. Ámbitos de Ordenación Específica**

Ámbitos de Ordenación Específica son aquellas zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada que figuran el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECIFICA en las que el Plan Especial establece unas nuevas

determinaciones de la ordenación pormenorizada que sustituirán a los Ámbitos de Ordenación de Plan General en los parámetros de ordenación pormenorizada coincidentes.

Las nuevas determinaciones de la ordenación pormenorizada, régimen del uso cualificado y de los usos compatibles así como el resto de condiciones urbanísticas de los mismos se determinan en el Título VIII del presente texto normativo.

Los usos regulados serán siempre sobre suelos dotacionales públicos.

### **Artículo 31 Usos autorizables**

Los usos autorizables se regularán por lo dispuesto en el Artículo 7.2.8 punto 3 de las NNUU del PGOUUM, siendo, en cualquier caso, usos cuya implantación se realizarán a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. Dicho Plan incorporará los estudios sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido.

La delimitación de Ámbito del Plan Especial deberá estar debidamente justificada.

### **Artículo 32 Usos prohibidos**

Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde la presente Normativa Urbanística.

### **Artículo 33 Compatibilidad temporal de usos**

En aquellos suelos dotacionales de titularidad pública, en los que se esté desarrollando una actividad que entre en contradicción con los usos establecidos por el Plan Especial, se podrá seguir desarrollando dicha actividad hasta el momento de redacción del proyecto de obras o de urbanización correspondiente, momento en que se estudiará la resolución, en su caso, de la concesión administrativa.

## **TÍTULO V-INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 34 Sistemas de actuación**

De acuerdo con el Artículo 79 de la LSCM, la actividad de la ejecución requerirá contar con la asignación de la modalidad de gestión urbanística.

La modalidad de gestión urbanística para los Ámbitos de Ordenación Específica es la de Actuaciones Aisladas por permitirse única y exclusivamente en ellos la ejecución de obras públicas ordinarias, conforme con el Artículo 79 punto 3 letra b) de la LSCM.

La modalidad de gestión urbanística para el resto de suelos será la que en ellos haya determinado el PGOUM y se podrá consultar en su correspondiente ficha de Ámbito de Ordenación del PGOUM.

### **Artículo 35 Modos de obtención de suelos dotacionales públicos**

Los modos de obtención de suelos dotacionales públicos son los considerados en los documentos de Gestión del PGOUM.

## **TÍTULO VI-INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN MATERIAL**

### **CAPÍTULO 6.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 36 Consideraciones generales sobre los Instrumentos de Ejecución**

Las actuaciones sobre suelos no dotacionales públicos se regularán por lo dispuesto en las NNUU del PGOU.

En los suelos dotacionales públicos las actuaciones programadas o que se puedan establecer conforme con su marco normativo se regularán por lo dispuesto en el Artículo 37 del presente Capítulo 6.1.

#### **Artículo 37 Instrumentos de ejecución en los suelos dotacionales públicos:**

Los proyectos técnicos de ejecución material cumplirán:

- Lo dispuesto en el Artículo 80 de la LSCM.
- El Pliego de Condiciones Técnicas Generales de 1999 del ayuntamiento de Madrid, o edición posterior vigente en el momento de ejecución de las obras.
- Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid de 2002, o cualquier edición posterior vigente en el momento de ejecución de las obras.
- La Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones en las Vías y Espacios públicos Municipales, de 2002, o cualquier edición posterior vigente en el momento de ejecución de las obras.
- Cuadro de Precios vigente del Ayuntamiento de Madrid, aplicable a los Presupuestos de los Proyectos de Urbanización y Obras.
- Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

Serán también de aplicación todas aquellas normas de obligado cumplimiento provenientes de la Presidencia del Gobierno y demás ministerios relacionados con la Construcción y Obras Públicas, del Ayuntamiento de Madrid, de las diferentes Compañías u Organismos responsables de servicios que estén vigentes en el momento de la ejecución de las obras.

Para el caso de los servicios urbanos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación de los Proyectos de Obras y/o de Urbanización deberá incluirse la documentación en la que cada compañía haga constar

que conoce el proyecto en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Así mismo con la solicitud para la recepción de la obra se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en la que se haga constar que se está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción.

En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

Los instrumentos de ejecución establecerán oportunamente las medidas relativas al replanteo de obras, la comprobación de la ubicación del parque de maquinaria, las medidas de protección, extracción y transplante de vegetación, tratamiento de la tierra vegetal, tipología de especies a emplear en jardinería, restauración de terrenos y comprobación de niveles de ruido de las obras.

Los instrumentos de desarrollo contendrán un Programa de Seguimiento y Control Ambiental, conforme con lo establecido en el Anexo Incidencia Ambiental incluido en el presente Plan Especial, contemplando las diferentes actuaciones cautelares a considerar durante la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

En el caso de que se presenten discrepancias entre algunas condiciones impuestas en las normas señaladas, se considerará como válida la más restrictiva de ellas.

Las normas de seguridad, salud y señalización de obligado cumplimiento serán responsabilidad del Contratista, debiendo hacerlas cumplir, sin poder, en ningún caso, alegar que no se le haya hecho comunicación explícita.

La ejecución de las obras de las redes públicas (red viaria, infraestructuras y espacios libres) que forman parte de las redes locales y generales, serán por cuenta del organismo promotor, conforme con lo dispuesto en el Artículo 95 de la LSCM.

Las figuras para la ejecución material de las actuaciones previstas en los Ámbitos de Ordenación Específica regulados por el Plan Especial son las siguientes:

- a) Proyectos de Urbanización
- b) Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización
- c) Proyectos de Edificación

## **Artículo 38 Proyectos de Urbanización**

En cuanto a su condición de instrumentos de ejecución del Plan Especial, los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas, las obras de urbanización que materialicen todas las determinaciones previstas en el Plan Especial, en todo lo relacionado con los espacios públicos, conforme al artículo 1.4.3 punto 1 párrafo 2º de las NNUU del PGOUM.

Para la implantación de usos que requieren edificios para su desarrollo, los Proyectos de Urbanización podrán llevar incorporados Proyectos de Edificación que podrán englobarse en ellos como anexos incluidos en el Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán con anterioridad o simultáneamente a los proyectos de edificación que se pudieran desarrollar en el área, fijando en ellos la forma de concretar los parámetros de ordenación, específicamente en lo referido a los usos e intensidad de los mismos, dentro de las áreas edificables.

Los proyectos de urbanización podrán, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo, si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que el alcance de las alteraciones requiriese la modificación de las determinaciones de planeamiento según la legislación vigente, se tramitará el instrumento de planeamiento que en su caso corresponda.

En cualquier caso el Proyecto de Urbanización será coherente con los instrumentos de ordenación del presente Plan Especial.

## **Artículo 39 Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización**

En cuanto a su condición de instrumentos de ejecución del Plan Especial los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, la ejecución por la Administración de las Obras en que no se vean alterados los parámetros fijados con anterioridad por el PGOUM y las obras de mejora o adaptación de la vía pública.

## **Artículo 40 Proyectos de Edificación**

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4,6,7 y 8 de las NNUU del PGOUM y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

En el contexto del Plan Especial se distinguen dos tipos de Proyectos de Edificación:

- a) Proyectos de edificación en ámbitos de Ordenación, regulados por los parámetros del PGOUM. Dichos Proyectos de Edificación estarán regulados según lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo 1.4 del Título Primero contenido en las NNUU del PGOUM así como por las normas relativas al Régimen de los Usos contenido en el Título 7 de las NNUU del PGOUM.
- b) Proyectos de edificación en ámbitos de Ordenación Específica regulados por los parámetros y ordenanzas contenidos en el Plan Especial y complementados mientras no se especifique lo contrario tanto por lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo 1.4 del Título Primero contenido en las NNUU del PGOUM como por las normas relativas al Régimen de los Usos contenido en el Título 7 de las NNUU del PGOUM.

Todo Proyecto de Obras para la construcción de edificación, que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

## **CAPÍTULO 6.2 INTERVENCIONES**

### **Artículo 41 Intervenciones del Plan Especial**

La ejecución del Plan Especial se ordena mediante una serie de conjuntos de acciones estructurados y con entidad propia. Cada uno de estos conjuntos, que puede agrupar una o varias acciones independientes, recibe el nombre de Intervención.

Cada Intervención se circunscribe sobre un objeto o recinto urbano con entidad propia en el que el Plan Especial actúa, modificando las determinaciones de ordenación pormenorizada y proponiendo un Programa de Actuación. La intervención es por otra parte el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

## **Artículo 42 Tipos de Intervenciones**

El Plan Especial determina cinco tipos de Intervenciones:

- a) Intervenciones de Continuidad (IC)
- b) Intervenciones en Espacios Libres (IE)
- c) Intervenciones en Servicios Urbanos (IS)
- d) Intervenciones Fluviales (IF)
- e) Intervenciones de Viario (IV)

### **Intervenciones de Continuidad (IC):**

Son actuaciones sobre suelos donde se combina la calificación de Zona Verde y de vía Pública en las que cobra la máxima importancia la conexión de espacios y la consideración del río como corredor que debe enlazar el centro de la ciudad con el medio natural, comenzando en el tejido consolidado del centro urbano, como nueva puerta de Madrid.

### **Intervenciones en Espacios Libres (IE):**

Son, en su mayoría, actuaciones sobre suelos calificados como Zona Verde, sobre los que se propone un tratamiento integral que dará lugar a nuevas entidades de la ciudad, trascendentales para apreciar su transformación en las inmediaciones del río Manzanares. En ellas el establecimiento de nuevos usos es esencial para concretar la fisonomía de la ciudad.

### **Intervenciones en Servicios Urbanos (IS):**

Por un lado son actuaciones sobre servicios urbanos previstos en el PGOU que, no se encuentran ejecutados, han sufrido degradación o adolecen de carencias en su uso potencial; por otro lado, son Intervenciones que completan la red de dotaciones, incluyendo la construcción de nuevos equipamientos.

### **Intervenciones Fluviales (IF):**

Son actuaciones que directamente comprometen el cauce del río, bien en lo referente a la forma de cruzarlo, al modo de conectar sus márgenes, al estado de sus bordes y a la relación que pueda ofrecerse entre la lámina de agua y la ciudad.

## **Intervenciones de Viario (IV):**

Son actuaciones sobre suelos calificados como Vías Públicas estableciéndose grados de intervención, cuyos objetivos se basan en los siguientes criterios generales: mejora de la accesibilidad, incremento del arbolado; ampliación de aceras; dimensionamiento adecuado de calzadas; mejora en los materiales constructivos, recuperación de secciones históricas e introducción de plataformas reservadas para ciclistas y autobuses en continuidad con las existentes.

### **Artículo 43 Fichero de Intervenciones**

Las Intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento complementario de la Normativa del Plan Especial denominado Fichero de Intervenciones. Dicho fichero está formado por fichas individuales correspondientes una a una a cada Intervención propuesta.

Cada ficha de intervención cuenta con una parte de información gráfica en la que se localizan de manera indicativa los usos que se proponen, resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas.

La documentación escrita de la ficha de intervención se organiza en tres apartados:

1 Objetivos / Propuesta: se describen los objetivos que persigue el Plan Especial en ese ámbito de intervención así como las propuestas que se concretan en él para la consecución de los fines anteriormente descritos. La propuesta girará en torno a dos apartados: modificación de parámetros urbanísticos y/o programa de actuación propuesto.

2 Parámetros urbanísticos: se señalan los parámetros urbanísticos que ordenan el ámbito de intervención concretándose además las condiciones particulares de los usos.

a) Marco Normativo: se especifica la figura que establece la normativa de aplicación en el ámbito de la intervención

b) Condiciones de Catalogación: se determinan las protecciones que afectan parcial o totalmente a la intervención o a los elementos contenidos en ésta, en virtud de las distintas legislaciones sectoriales de aplicación

c) Condiciones Particulares: se expresan los parámetros generales que caracterizan cada intervención tales como edificabilidad, uso o usos cualificados, y régimen de los usos compatibles. Las condiciones particulares de los usos compatibles se regulan a través de una tabla en la que se fijan superficies máximas de uso así como de ocupación y construida de las edificaciones asociadas a los usos compatibles. En dicha tabla aparece indicado el Uso o Usos Cualificados que quedan regulados independientemente, bien por las NNUU del PGOUM o por la Normativa del Plan General.

3 Programa de actuación: se enumeran y describen las acciones que se proponen en el ámbito de intervención así como los instrumentos para la ejecución material de las mismas y la etapa en que se programan.

## CAPÍTULO 6.3 ACCIONES

### Artículo 44 Acciones del Plan Especial

La materialización de los objetivos prescritos en cada una de las intervenciones se llevará a cabo a través de acciones aisladas.

Se entiende por acción del Plan especial o simplemente acción, cada una de las actuaciones que éste propone dentro de su programa de actuación.

El Plan Especial compromete una serie de acciones en el ámbito agrupadas de modo coherente en conjuntos con entidad propia o Intervenciones en las que quedan reguladas las obras permitidas en cada área, dentro de su Programa de Actuación.

Atendiendo a su naturaleza, se pueden distinguir las siguientes clases de acciones:

- Acción zona verde
- Acción ambiental
- Acción sobre cajero del río
- Acción deportivo
- Acción equipamiento
- Acción administración pública
- Acción servicio infraestructural
- Acción vía pública
- Acción aparcamiento
- Acción puente-presa

- Acción terciario
- Acción servicio público

Dentro de cada clase de acción se determinan diferentes tipos atendiendo al instrumento de ejecución asignado y al tipo de obra necesario para materializarlo.

Cada tipo de acción se corresponde con un tipo de obra especificado en el Capítulo 6.4 del presente texto normativo.

Cada tipo de acción lleva asociado un instrumento determinado que se corresponde con lo especificado en el Capítulo 6.1 Instrumentos de Ejecución.

Los códigos, clases y tipos de acción, así como tipo de obra y figura de desarrollo se especifican en el Programa de Actuación del presente Plan Especial.

#### **Artículo 45 Localización de acciones**

Las acciones se localizan territorialmente formando conjuntos caracterizados o Intervenciones.

En las fichas correspondientes a cada Intervención, en el apartado Programa de Actuación, se localizan las acciones programadas en cada área.

Las acciones se materializarán en el área de intervención correspondiente conforme con los parámetros urbanísticos fijados en el presente texto normativo.

La delimitación de las Intervenciones es la que figura en el plano P.OI-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 5. INTERVENCIONES así como en el documento complementario: Fichero de Intervenciones.

### **CAPÍTULO 6.4 OBRAS**

#### **Artículo 46 Consideraciones generales sobre el régimen de obras**

En aquellas zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada reguladas por Ámbitos de Ordenación, el régimen de obras se regulará por lo especificado en el PGOUM al respecto.

Los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno se regularán por lo dispuesto en el Título 6 de las NNUU del PGOUM salvo en lo dispuesto específicamente en el presente texto normativo.

Las obras sobre monumentos públicos y elementos urbanos singulares se regularán por lo especificado en el Capítulo 4.5 de las NNUU del PGOUM, en concreto lo especificado en el Artículo 4.5.4 de las mismas.

Las obras sobre parques y jardines de interés se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 4.6 de las NNUU del PGOUM salvo en lo dispuesto expresamente en el presente texto normativo.

Las actuaciones sobre arbolado singular se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 4.7 de las NNUU del PGOUM salvo en lo dispuesto expresamente en el presente texto normativo.

Las obras sobre espacios públicos catalogados se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 4.9 de las NNUU del PGOUM salvo en lo dispuesto expresamente en el presente texto normativo.

El régimen de obras en las zonas de ordenación pormenorizada reguladas por Ámbitos de Ordenación Específica, que se localizan en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECIFICA se regulan por las categorías especificadas en el presente Capítulo 6.1 Obras.

Todas las obras se regularán por lo dispuesto en el LSCM y en el Reglamento de Planeamiento.

## **Artículo 47 Clases de obras**

Las clases de obras reguladas en los ámbitos de ordenación específica a través del presente título son las siguientes:

1. Obras de Urbanización.
2. Obras Ordinarias de Urbanización.
3. Obras de Edificación.

Para las dos primeras clases se distinguen una serie de subclases en razón de sus características y su alcance, distinguiéndose las siguientes:

- a) Obras de Nueva Planta.
- b) Obras de Reforma Integral.
- c) Obras de Rehabilitación.
- d) Obras de Restauración.
- e) Obras de Mantenimiento.
- f) Obras de Demolición.
- g) Obras de Traslado.

Para la clase nº 3, en la que se incluyen tanto los edificios previstos en el Plan Especial como las estructuras fluviales contenidas en el mismo, serán de aplicación los artículos 1.4.7 a 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

Las obras autorizadas en cada Ámbito de Ordenación Específica serán las que se especifiquen en el Título VIII Condiciones Particulares de los Ámbitos de Ordenación Específica del presente texto normativo.

#### **Artículo 48 Obras de Urbanización**

Las Obras de Urbanización son aquellas obras previstas sobre espacios libres públicos que tienen capacidad de materializar todas las determinaciones prescritas en el Plan Especial.

Para la implantación de usos que requieren edificios para su desarrollo, las obras de urbanización podrán llevar aparejadas obras de edificación que quedarán englobadas en aquellas.

#### **Artículo 49 Obras Ordinarias de Urbanización**

Las Obras Ordinarias de Urbanización son las que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, la ejecución de acciones en los Ámbitos de Ordenación Específica en que no se vean alterados los parámetros fijados con anterioridad por el PGOUM y las obras de mejora o adaptación de la vía pública.

#### **Artículo 50 Subclases de obras en espacios libres**

Tanto para las Obras de Urbanización como para las Obras Ordinarias de Urbanización, por tratarse de obras en áreas de la ciudad en las que el tejido circundante se ha completado pero cuyos ámbitos concretos pueden encontrarse totalmente desprovistos de las condiciones mínimas de urbanización, en atención al alcance y naturaleza de las

actuaciones necesarias para materializar las determinaciones del Plan Especial se distinguen la siguientes subclases:

- Obras de Nueva Planta.
- Obras de Reforma Integral.
- Obras de Rehabilitación.
- Obras de Restauración.
- Obras de Mantenimiento.
- Obras de Demolición.
- Obras de Traslado.

### **Artículo 51 Obras de Nueva Planta**

Se entiende por Obras de Nueva Planta aquellas que suponen una configuración global nueva de un espacio libre partiendo de una situación carente de preexistencias, bien porque no se actuado anteriormente en dicho espacio libre, bien porque las obras de soterramiento de la M-30 han actuado con tal intensidad que ha hecho desaparecer cualquier elemento anterior a las mismas.

### **Artículo 52 Obras de Reforma Integral**

Se entiende por Obras de Reforma Integral las que suponen una modificación completa de los espacios libres existentes incorporando cuantos nuevos elementos sean necesarios para llevar a cabo las acciones programadas en el Plan Especial. Estas obras se podrán realizar en espacios cuyo estado de conservación y urbanización no sea especialmente deficitario.

El resultado de las obras efectuadas producirá una nueva configuración del espacio libre.

### **Artículo 53 Obras de Rehabilitación**

Se entiende por Obras de Rehabilitación aquellas que actúan sobre espacios libres preexistentes en los cuales existen deficiencias que hacen necesaria su mejora. La Obras de Rehabilitación tienen por objeto subsanar dichas deficiencias pero con la capacidad de modificar o actualizar el carácter de los espacios libres tratados. La configuración resultante del espacio podrá diferir de la configuración original del mismo.

Los proyectos redactados para definir obras de rehabilitación contarán con un estudio de carácter histórico debidamente documentado debiendo tener en cuenta las Fichas del Catálogo de aquellos elementos que tengan algún grado de protección.

## **Artículo 54 Obras de Restauración**

Obras de Restauración son aquellas que se realizan en elementos y/o espacios públicos existentes que, aun presentando algún grado de deterioro en sus estructuras o infraestructuras, mantienen suficientes elementos de valor que merecen ser recuperados o conservados. Estas obras no supondrán la modificación de dichas unidades sino una mejora de las mismas, sin la incorporación de nuevas piezas, contemplando sin embargo la supresión de elementos que se justifiquen como añadidos a la configuración original.

La configuración resultante del espacio y sus elementos será la originalmente proyectada.

Los proyectos redactados para definir obras de restauración contarán con un estudio de carácter histórico debidamente documentado debiendo tener en cuenta las Fichas del Catálogo de aquellos elementos que tengan algún grado de protección

## **Artículo 55 Obras de Mantenimiento**

Obras de Mantenimiento son aquellas que se realizan sobre espacios públicos que mantienen su carácter y elementos preexistentes para mejorar sus condiciones o modernizar sus infraestructuras, así como para su conservar su vegetación y que no suponen una alteración de los elementos existentes, sino las actuaciones propias para su conservación tanto estética como funcional.

## **Artículo 56 Obras de Demolición**

Obras de Demolición son aquellas se realizan para hace desaparecer total o parcialmente elementos situados en los espacios públicos, tanto en superficie como bajo rasante.

## **Artículo 57 Obras de Traslado**

Se entiende por obras de Traslado aquellas que tienen por objeto el cambio de ubicación de un elemento o conjunto de elementos existentes con objeto de mantener su integridad independientemente del nuevo lugar en el que se implanten.

## **Artículo 58 Programación de los Instrumento de Ejecución**

El conjunto de acciones coordinadas bajo la figura de las Intervenciones estarán programadas en función de la prioridad que se adscriba a cada Intervención. La prioridad de las Intervenciones vendrá dada por la necesidad de completar el tejido urbano, de regenerar las relaciones de conectividad, de mejorar la movilidad y de suturar los vacíos

producidos por el soterramiento de la M-30. Para determinar los horizontes de las Intervenciones se ha establecido un Plan de Etapas en las que se distinguen los siguientes plazos:

- Etapa A: plazo inmediato
- Etapa B: plazo corto
- Etapa C: plazo medio
- Etapa D: plazo largo

Los plazos asignados a cada etapa se establecen de modo orientativo según el siguiente calendario:

Etapa A: 3 años

Etapa B: 9 años

Etapa C: 12 años

Etapa D: 15 años

El conjunto de acciones planteadas en una misma Intervención se programan en la misma etapa. Las etapas se reflejan en cada ficha de Intervención en el Apartado Programa de Actuación, en la casilla “etapa”.

Gráficamente las etapas en las que se programan las acciones contenidas en cada intervención se reflejan en el plano P.PA-01 PROPUESTA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS.

El Programa de Actuación del Plan Especial ha de entenderse como un programa abierto por lo que se podrán programar nuevas acciones no contenidas en el Programa siempre que el tipo de obra y uso que suponga la acción esté permitido en el área en que se quiere implantar.

## **TÍTULO VII- INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**

### **CAPÍTULO 7.1. PROTECCIONES CONTENIDAS EN EL PGOUM**

#### **Artículo 59 Parques y jardines protegidos**

Las protecciones sobre parques y jardines protegidos serán las establecidas en el Capítulo 4.6 de las NNUU del PGOUM.

La delimitación, nivel de protección y número de catálogo de los parques y jardines protegidos puede consultarse en el plano I.SC-01 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. ELEMENTOS SINGULARES, ARBOLADO, PARQUES Y JARDINES. BIC.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

#### **Artículo 60 Arbolado singular**

Las protecciones sobre arbolado singular serán las establecidas en el Capítulo 4.7 de las NNUU del PGOUM.

La localización, interés, número de ejemplares, edad aproximada, propiedad y estado fitosanitario puede consultarse en el plano I.SC-01 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. ELEMENTOS SINGULARES, ARBOLADO, PARQUES Y JARDINES. BIC.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

#### **Artículo 61 Monumentos públicos y elementos urbanos singulares**

Las protecciones sobre monumentos públicos y elementos urbanos singulares serán las establecidas en el Capítulo 4.5 de las NNUU del PGOUM.

La situación, nivel de protección y posibilidad de traslado pueden consultarse en el plano I.SC-01 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. ELEMENTOS SINGULARES, ARBOLADO, PARQUES Y JARDINES. BIC.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

### **Artículo 62 Edificios catalogados**

La protección de la edificación será la establecida en el Capítulo 4.3 de las NNUU del PGOUM.

El nivel, grado y número de catalogo pueden consultarse en el plano I.SC-03 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. EDIFICIOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

### **Artículo 63 Establecimientos comerciales catalogados**

La protección de los establecimientos comerciales será la establecida en el Capítulo 4.4 de las NNUU del PGOUM.

El nivel de protección puede consultarse en el plano I.SC-03 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. EDIFICIOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

### **Artículo 64 Áreas de protección especial**

Las áreas de protección especial se regularan por lo dispuesto en la Sección Quinta del Capítulo 4.3 de las NNUU del PGOUM.

Los límites del APE.00.01, límites del Conjunto Histórico y límite del entorno del Conjunto Histórico pueden consultarse en el plano I.SC-02 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. PROTECCIONES ESPECIALES, ESPACIOS URBANOS Y SERVIDUMBRE DE TRANSPORTE. Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

## **Artículo 65 Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica**

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica se regularán por lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo 4.2 de las NNUU del PGOUM.

Los límites y niveles arqueológicos y paleontológicos pueden consultarse en el plano I.SC-02 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. PROTECCIONES ESPECIALES, ESPACIOS URBANOS Y SERVIDUMBRE DE TRANSPORTE.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

El Capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnológico de la Comunidad de Madrid.

La regulación de las zonas de protección arqueológica del presente Plan Especial se regirá por el resultado de los Estudios del Patrimonio Arqueológico del Plan General de Madrid y su preceptivo informe de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes. En su defecto se aplicará lo determinado en el presente artículo.

El objetivo es la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Madrid, para su debida exploración y puesta en valor.

### **Valor Arqueológico**

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza poseerá un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

### **Áreas de interés arqueológico**

El término municipal de Madrid, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

Área A: Es la que regula las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y que por lo general se encuentran escasamente alteradas.

Área B: Constituida por las zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Esta área coincide con aquellas zonas en las que aún habiendo sido alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno conserva espacios en los que pueden aparecer intactos yacimientos arqueológicos.

Área C: En la que se incluyen zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es probable, aunque puedan encontrarse dañados y no se tenga plena certeza de su ubicación. Éste área coincide aproximadamente con zonas que han sufrido importantes alteraciones debidas a su urbanización y a la ejecución de obras de infraestructura.

### **Normas de actuación y protección**

Se seguirá lo dispuesto en el Capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, donde se recogen las normas específicas de protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnológico de la Comunidad de Madrid.

### **Normas para Áreas A**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológico serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas y en los artículos 40.2. y 41.1 de la Ley 10/98 antedicha. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar sobre una serie de extremos que viene regulados en la normativa específica.

## **Normas para Áreas B**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de explotación y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado del Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de la Comunidad de Madrid.

## **Normas para Áreas C**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

## **Normas de inspección y conservación**

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afectan al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubiertos restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.

Cualquier actuación superficial en zonas verdes llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre.

#### **Artículo 66 Servidumbres ferroviarias**

Las áreas de servidumbres ferroviarias se regirán por lo especificado en el Capítulo 7.15 de las NNUU del PGOUM.

Se corresponden con las que se localizan gráficamente en el plano del PGOUM PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES. TRANSPORTES. PS, conforme con la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Las servidumbres ferroviarias pueden consultarse en el plano I.SC-02 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. PROTECCIONES ESPECIALES, ESPACIOS URBANOS Y SERVIDUMBRE DE TRANSPORTE.

Cualquier discrepancia con PGOUM en este punto se considerará un error gráfico de la información del Plan Especial, prevaleciendo, en cualquier caso, lo determinado por PGOUM.

## CAPÍTULO 7.2 OTRAS PROTECCIONES

### Artículo 67 Vías pecuarias

En las vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La localización indicativa del trazado de las Vías Pecuarias que atraviesan el Ámbito puede consultarse en el plano I.SC-02 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. PROTECCIONES ESPECIALES, ESPACIOS URBANOS Y SERVIDUMBRE DE TRANSPORTE.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar la continuidad de las vías en todo su trazado por el término municipal y su uso para el tránsito ganadero pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Son usos compatibles también las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

#### Condiciones particulares

Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.

Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna Vía Pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, no se podrá ocupar el terreno de la Vía Pecuaria.

Cuando sea necesario cruzar la Vía Pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos

la atravesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la Vía Pecuaria, el organismo competente podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel.

En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la modificación de trazado deberán con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados, aseguren la continuidad e integridad de la Vía Pecuaria. En cuanto afecte a una Vía Pecuaria en la que se pretende modificar el trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de modificación y desafección del trazado de la misma, adoptado por la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

#### **Artículo 68 Protección del arbolado**

Para la regulación normativa del arbolado presente en el ámbito, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, así como en cualquier legislación sectorial de aplicación, en el momento de la ejecución de las obras.

El objeto de la presente Ley es el fomento y protección del arbolado urbano como parte integrante del patrimonio natural de la Comunidad de Madrid. Las medidas protectoras que establece la ley se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

#### **Artículo 69 Protección del patrimonio**

La protección del patrimonio será concordante con lo dispuesto en la ley estatal 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

La localización de los Bienes de Interés Cultural se puede consultar en el plano I.SC-01 INFORMACIÓN SELECTIVA. CATÁLOGO. ELEMENTOS SINGULARES, ARBOLADO, PARQUES Y JARDINES.

En concreto los Bienes de Interés cultural que se encuentran dentro del Ámbito son:

- Ermita de la Virgen del Puerto (declarado Bien de Interés Cultural en el BOE el 11/01/1946)

- Ermita de San Antonio de la Florida (declarado Bien de Interés Cultural en el BOE el 13/04/1905)
- Puente de Segovia (declarado Bien de Interés Cultural en el BOCM el 28/06/1996)
- Puente de Toledo (declarado Bien de Interés Cultural en el BOE el 13/10/1956)
- Puerta de Toledo (declarado Bien de Interés Cultural en el BOCM el 28/06/1996)
- Puente de San Fernando (Incoado Bien de Interés Cultural en el BOE el 08/07/1977)
- Estación de Príncipe Pío (Incoado Bien de Interés Cultural en el BOE el 08/07/1977)
- Terrazas del Manzanares (declarado Bien de Interés Cultural en el BOCM el 09/12/1993)

## **Artículo 70 Protección de la flora y fauna**

Serán, en su caso, de aplicación las siguientes regulaciones:

### **Legislación y normativa europea**

Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres y sus modificaciones (Directiva 91/244/CEE y Directiva 97/49/CEE).

Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.

### **Legislación estatal**

Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres

Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre y su modificación (Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio).

## **Artículo 71 Dominio Público Hidráulico**

Será de aplicación para todo el Dominio Público Hidráulico del Río Manzanares el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y su modificación (Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo).

## **TÍTULO VIII-CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA**

### **CAPÍTULO 8.1. CONSIDERACIONES GENERALES DE LAS ORDENANZAS ESPECÍFICAS**

#### **Artículo 72 Descripción y localización de las Ordenanzas Específicas del Plan Especial**

Las Ordenanzas Específicas regulan las condiciones particulares en los Ámbitos de Ordenación Específica.

Las Ordenanzas Específicas aplicables en los Ámbitos de Ordenación Específica se localizan gráficamente en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA.

Las Ordenanzas Específicas regulan siempre suelos dotacionales públicos.

La delimitación de recintos donde es de aplicación la misma Ordenanza Específica en grado y nivel, supone la identificación de los mismos como zonas urbanísticas donde las determinaciones de la ordenación pormenorizada son idénticas, en especial en lo relativo a las condiciones sobre los usos e intervenciones admisibles.

La intensidad con la que se pueden desarrollar los mismos no tiene por qué ser idéntica, determinándose esta en el apartado “CONDICIONES PARTICULARES” de la ficha de cada Intervención.

Las determinaciones correspondientes a las Ordenanzas Específicas, se encuentran detalladas en los Tomos V y VI correspondientes al Fichero de Intervenciones. Las determinaciones contemplan las condiciones particulares de cada una de las Ordenanzas Específicas y las determinaciones para la ordenación del ámbito tales como usos compatibles, usos prohibidos, edificabilidades, ocupación así como la ubicación indicativa de algunos usos compatibles como en el caso del uso terciario recreativo.

Existen siete tipos de Ordenanzas Específicas.

- Ordenanza Específica Río Manzanares (OE.01)
- Ordenanza Específica Parque Público (OE.02)
- Ordenanza Específica Corredor Verde (OE.03)
- Ordenanza Específica Áreas Deportivas (OE.04)

- Ordenanza Específica Edificios Públicos (OE.05)
- Ordenanza Específica Servicios Infraestructurales (OE.06)
- Ordenanza Específica Vías Públicas (OE.07)

### **Artículo 73 Categorías de las Ordenanzas Específicas**

Las Ordenanzas Específicas se desglosan en las siguientes categorías:

- Grados.
- Niveles.

Los grados se refieren a la naturaleza del suelo considerado, concretamente a la regulación del uso cualificado en superficie del área.

Los niveles se refieren a la capacidad del uso cualificado de albergar otros usos compatibles en el área delimitada.

### **Artículo 74 Uso cualificado de los Ámbitos de Ordenación Específica**

El suelo regulado por una Ordenanza Específica tendrá un único uso cualificado en superficie, pudiendo existir o no, un uso cualificado soterrado y/o un uso cualificado en un estrato superpuesto.

La Ordenanza Específica del ámbito señalado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECIFICA, únicamente regula las condiciones particulares para el suelo del primer estrato en continuidad con el río Manzanares.

El uso cualificado del ámbito regulado se consultará en los siguientes planos:

P.OC-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 1. USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS.

P.OC-02 PROPUESTA. ORDENACIÓN 2. USOS CUALIFICADOS VIARIOS.

P.OC-03 PROPUESTA. ORDENACIÓN 3. USOS CUALIFICADOS SIMULTÁNEOS.

Las Ordenanzas Específicas 1, 2 y 3 regulan suelos con uso cualificado en superficie de Dotacional de Servicios Colectivos Zonas Vedas.

La Ordenanza Específica 4 regula suelos con uso cualificado en superficie de Dotacional de Servicios Colectivos Deportivo.

La Ordenanza Específica 5 regula suelos con uso cualificado en superficie de Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento o Administración Pública.

La Ordenanza Específica 6 regula suelos con uso cualificado en superficie de Dotacional de Servicios Infraestructurales.

La Ordenanza Específica 7 regula suelos con uso cualificado en superficie de Dotacional para la Vía Pública.

### **Artículo 75 Régimen de los usos compatibles en los Ámbitos de Ordenación Específica**

Los usos compatibles en cada Ámbito de Ordenación Específica se determinarán en función del nivel de la Ordenanza Específica en la que se encuentren.

El régimen de los usos compatibles en cada ámbito, en cuanto a intensidad de los usos y de las construcciones asociadas a los mismos, se regula por medio de la tabla que figura en el apartado Régimen de los Usos Compatibles de cada Intervención.

La interpretación de la tabla de Régimen de los Usos Compatibles es la siguiente:

- La “superficie de uso” fija la superficie máxima en metros cuadrados destinada a al uso cualificado o al uso compatible en el ámbito, es decir, la que puede ocupar la actividad sobre el suelo independientemente de las edificaciones a las que se asocie.
- La “superficie de ocupación” fija la superficie máxima en metros cuadrados de ocupación de la construcción relacionada con el uso que se está regulando. De no indicar lo contrario, la superficie de ocupación ha de entenderse sobre rasante.
- La “superficie construida” fija la superficie construida de las construcciones (edificabilidad expresada en m<sup>2</sup>). De no indicar lo contrario, la superficie construida ha de entenderse sobre rasante.

Para todos los Ámbitos de Ordenación Específica se permiten como usos compatibles las infraestructuras imprescindibles para el correcto funcionamiento del uso Vía Pública Principal soterrada, en concreto las siguientes:

- Pretilés de túneles.
- Salidas de emergencia.

- Ventilaciones de emergencia o transparencias controladas.
- Chimeneas de ventilación para la expulsión de gases.
- Rejillas de toma de aire.
- Trampillas de mantenimiento para entrada de personas en pozos y cuartos técnicos.
- Trampillas para la extracción de maquinaria.

Para todos los Ámbitos de Ordenación Específica se permiten como uso compatible las infraestructuras relacionadas con el correcto funcionamiento de las infraestructuras urbanas tales como:

- Trampillas de pozos de registro de colectores.
- Trampillas de estanques de tormenta.
- Trampillas de mantenimiento para entrada de personal en estanques de tormenta.

En el caso de que bajo cualquier suelo regulado por Ordenanza Específica discurra una infraestructura, las dimensiones mínimas del sustrato intermedio serán las siguientes:

- a) En el caso de plantaciones de arbolado mínimo 1,45 metros de relleno de tierra vegetal y un total de 1,70 metros de cota de suelo terminado.
- b) En el caso de que la cota de acabado supere los 1,70 metros de profundidad se aligerarán los materiales utilizados, respetando el 1,45 mínimo de tierra vegetal.
- c) En los espacios en los que no se plantea plantación de arbolado pero si tratamiento vegetal la capa de tierra mínima será de 0,50 metros.
- d) El acabado mínimo será de 0,30 metros e incluirá la impermeabilización y acabados.

La altura libre mínima de pisos para las estancias de carácter público será de tres metros.

#### **Artículo 76 Intensidad de las construcciones relacionadas con los usos permitidos en los Ámbitos de Ordenación Específica**

La intensidad de las construcciones relacionadas con los usos permitidos (cualificados y compatibles en superficie) o “edificabilidad” se regula en los Ámbitos de Ordenación Urbanística en cada área de intervención fijándose los metros cuadrados construidos ( $m^2$ ) en la casilla “Superficie Construida” de las Instrucciones para la Ordenación del Área de cada ficha de Intervención.

## **Artículo 77 Régimen de obras en los Ámbitos de Ordenación Específica**

La Ordenanza Específica de cada recinto especificará las obras permitidas dentro de su ámbito.

Las obras se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo VI del presente texto normativo

## **CAPÍTULO 8.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN ZONAS VERDES (OE.01, OE.02 y OE.03)**

### **SECCIÓN PRIMERA. 8.2.1. ORDENANZA ESPECÍFICA RÍO MANZANARES (OE.01)**

#### **Artículo 78 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.01**

El ámbito de aplicación de la OE.01 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA donde se concretan grados y niveles.

El uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Colectivos Zona Verde Singular Fluvial.

El uso Zona Verde Singular Fluvial se corresponde con el del río Manzanares.

La función de la OE.01 es establecer las condiciones particulares del río Manzanares.

#### **Artículo 79 Grados de la OE.01**

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: urbano
- Grado 2: rústico

#### **Grado 1**

El Grado 1, urbano, está comprendido entre las presas A y B, localizado en el plano P.OE-01.

En este grado el uso río lleva asociados los propios del discurrir del agua así como los elementos para el control de su nivel y calidad. Lleva asociadas, además, las infraestructuras para su canalización.

Se permite la disposición de elementos de apoyo para usos de paso en niveles superiores al regulado por la presente Ordenanza Específica.

El tramo regulado por el grado 1 se considera un tramo canalizado.

### **Grado 2**

El Grado 2, rústico, está comprendido entre las presa A y el límite del Ámbito hacia el Norte y la presa B y el límite hacia el Sur, localizado en el plano P.OE-01.

En este grado el uso río lleva asociados los propios del discurrir del agua así como los elementos para el control de su nivel y calidad.

Se permiten los usos de paseo y ciclistas en las márgenes del río.

Se permite la disposición de elementos de apoyo para usos de paso en niveles superiores al regulado por la presente Ordenanza Específica.

### **Artículo 80 Niveles de la OE.01**

Los niveles regulan la compatibilidad de los uso río en sus diferentes grados con el de otros usos permitidos.

Se distinguen cuatro niveles:

- Nivel A: preservación
- Nivel B: recreativo
- Nivel C: lúdico
- Nivel D: deportivo

#### **Para todos los niveles se permiten los siguientes usos compatibles**

Se permite como uso compatible el de “aliviadero” de los estanques de tormenta ubicándose en el cajero del río.

#### **Nivel A**

En el nivel A, preservación, no se permiten usos compatibles que lleven asociados la construcción de infraestructuras para su desarrollo salvo aquellas necesarias para el paseo o ciclismo en el Grado 2, rústico.

### **Nivel B**

En el nivel B, recreativo, se permiten las instalaciones relacionadas con la pesca.

### **Nivel C:**

En el nivel C, lúdico, se permiten el uso y las instalaciones asociadas a actividades lúdicas de recreo, tales como embarcaciones de recreo.

### **Nivel D:**

En el nivel D, deportivo, se permiten el uso y las instalaciones asociadas a las actividades deportivas de remo.

## **Artículo 81 Edificabilidad de la OE.01**

Las construcciones asociadas al uso cualificado Zona Verde Fluvial serán las necesarias para la correcta regulación del caudal y/o calidad del agua, no estableciéndose para ellos los parámetros de edificabilidad. Serán las administraciones competentes las responsables de velar porque las construcciones sean las imprescindibles y minimicen el impacto sobre el río.

No tienen la consideración de construcciones con edificabilidad los elementos sustentantes de las infraestructuras de paso.

El resto de construcciones relacionadas con los usos permitidos según nivel en ningún caso tendrán la consideración de edificación siendo simplemente infraestructuras necesarias para el correcto desempeño de los usos autorizados según el nivel correspondiente. Serán las administraciones competentes las que aprobarán, en cualquier caso, la disposición de cualquier elemento velando por que el impacto de estos sea mínimo.

## **Artículo 82 Obras de la OE.01**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

En concreto las obras que se permiten son las siguientes.

### **Obras autorizadas en el cajero del río**

Se permiten obras de reforma integral, rehabilitación, restauración y mantenimiento.

Las obras serán coherentes con las protecciones establecidas por su consideración como Canalización Histórica del río Manzanares.

#### **Obras autorizadas en los elementos para el control y calidad del agua**

Se permiten obras de nueva planta, de reforma integral, de rehabilitación, de restauración, mantenimiento y demolición.

Las obras cumplirán lo establecido en las protecciones derivadas de la consideración de algunos elementos como Canalización Histórica del río Manzanares.

Cualquier obra necesaria que no se ajuste a lo permitido deberá ir acompañada de la tramitación de la modificación de la protección con la que cuente el elemento.

#### **Obras autorizadas en márgenes del río**

Dentro del límite del suelo regulado por la presente ordenanza se autorizan obras de ajardinamiento de las márgenes del río nueva planta (plantaciones) y de mantenimiento de la vegetación existente.

Se autorizan las obras de nueva planta para la implantación de plataforma ciclista y peatonal en las márgenes del río en el grado 2, rural.

#### **Obras autorizadas en elementos de apoyo de paso elevado**

Se autorizan las obras de nueva planta, reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición.

Las obras sobre elementos de apoyo que formen parte de elementos urbanos singulares se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 4.5 Catálogo de monumentos públicos y elementos urbanos Singulares del PGOUM.

#### **Otras obras autorizadas**

Se autorizan obras de edificación en todas las modalidades previstas en el PGOUM para la construcción de edificaciones auxiliares al servicio de los usos permitidos según nivel.

## **SECCIÓN SEGUNDA. 8.2.2. ORDENANZA ESPECÍFICA PARQUE PÚBLICO (OE.02)**

### **Artículo 83 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.02**

El ámbito de aplicación de la OE.02 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA donde se concretan grados y niveles.

El uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Colectivos Zona Verde Singular y Básica.

Los usos de Zona Verde Singular y Básica de los suelos regulados por la presente ordenanza se corresponden con los de parque público siendo estos zonas ajardinadas al servicio de la ciudadanía para su ocio y esparcimiento al aire libre.

La función de la OE.02 es establecer las condiciones particulares de los usos en los parques públicos contenidos dentro del ámbito que tengan condiciones específicas.

### **Artículo 84 Grados de la OE.02**

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: histórico
- Grado 2: urbano

#### **Grado 1**

El Grado 1, histórico, se corresponde con los suelos regulados por la presente ordenanza en el Parque Histórico de la Casa de Campo, declarado Bien de Interés Cultural en el Boletín Oficial del Estado el 4 de junio de 1931.

Toda actuación en el grado 1 se remitirá al APE 09.19 de la Casa de Campo y al Plan Director de la Casa de Campo de la Dirección General de patrimonio Verde del Área de Gobierno de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid.

Se permiten los usos propios de parque como son el ocio y esparcimiento al aire libre.

Se entienden como usos propios del parque y, por tanto, autorizados en este grado los de paseo, ciclismo y áreas de juego de niños y adultos permitiéndose las instalaciones estrictamente asociadas a estos usos.

Se permiten las construcciones ligadas al mantenimiento del jardín.

## **Grado 2**

El Grado 2, urbano, se corresponde con los parques públicos con entidad propia con características particulares en el ámbito.

Se permiten los usos propios de parque como son el ocio y esparcimiento al aire libre.

Se entienden también como usos propios del parque y, por tanto, autorizados en este grado, los de paseo, ciclismo y áreas de juego de niños y adultos permitiéndose las instalaciones estrictamente asociadas a estos usos.

Se permiten las construcciones ligadas al mantenimiento del jardín.

## **Artículo 85 Niveles de la OE.02**

Se distinguen cinco niveles:

- Nivel A: preservación.
- Nivel B: borde fluvial.
- Nivel C: recreativo.
- Nivel D: deportivo.
- Nivel E: dotacional.

### **Para todos los niveles se permiten los siguientes usos compatibles:**

Se permiten los usos de playa de aparcamiento permanente sobre rasante cuya localización será controlada, asociada a alguna de las vías existentes en el parque y sin que su implantación suponga una alteración de la vegetación y calidad visual del parque. Se buscará minimizar el impacto visual de estas instalaciones y el tratamiento de las superficies más acorde con el medio ambiente.

La construcción de playas de aparcamiento, obliga a la plantación de un árbol de 20 cms de perímetro por cada dos plazas de aparcamiento proyectadas, ubicado sobre el trazado de las plazas. La especie arbórea elegida, debidamente justificada, será acorde con las características del parque.

Se permiten la construcción de infraestructuras necesarias para la estancia, el paseo y el ciclismo.

Se permite la construcción de pequeños kioscos de servicios terciarios recreativos para venta o consumo de bebidas y comidas.

#### **Nivel A**

En el Nivel A, preservación, se reducirán al máximo posible los usos que lleven asociados construcciones. Se cuidará la integración del diseño de los elementos en concordancia con los elementos singulares del entorno.

#### **Nivel B**

En el Nivel B, borde fluvial, se permite el uso como zona con tratamiento de acceso al río.

#### **Nivel C**

En el nivel C, recreativo, se permite la construcción de equipamientos públicos.

Se permite la construcción de instalaciones y construcciones deportivas.

Se permite la construcción de servicios infraestructurales soterrados siempre que garanticen el tratamiento vegetal arbolado en superficie.

#### **Nivel D**

En el nivel D, deportivo, se permite los usos deportivos reglados y las construcciones asociadas a los mismos.

#### **Nivel E**

En el nivel E, dotacional, se permite la localización de equipamientos públicos y construcciones destinadas a la administración pública.

Se permite la construcción de servicios infraestructurales soterrados siempre que garanticen el tratamiento vegetal arbolado en superficie.

Se permite la construcción de instalaciones y construcciones deportivas.

### **Artículo 86 Edificabilidad de la OE.02**

La edificabilidad de los usos autorizados (cualificado y compatibles) será la establecida en la casilla “Superficie Construida” de cada ficha de Intervención o en las Determinaciones Complementarias para la Ordenación del Ámbito.

## **Artículo 87 Obras de la OE.02**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

No se autorizarán obras que alteren el nivel freático existente.

Las obras serán coherentes con el nivel de protección con el que pudiera contar el parque.

### **Obras en superficies sin urbanizar**

Se permiten obras de nueva planta.

### **Obras en superficies con algún grado de urbanización**

Se permiten obras de nueva planta, obras de reforma integral, obras de rehabilitación, de restauración y de mantenimiento.

### **Obras sobre edificaciones**

Se autorizan obras de edificación en según lo establecido en las NNUU PGOUM para el desarrollo de los usos compatibles autorizados. Así mismo se permiten obras de nueva planta, de reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición para los espacios libres asociados a las edificaciones

### **Otras obras**

Se autorizan las obras de mantenimiento específico de la vegetación consistentes en el saneado del arbolado y obras de nueva planta de plantación puntual de arbolado.

## **SECCIÓN TERCERA. 8.2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA CORREDOR VERDE (OE.03)**

### **Artículo 88 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.03**

El ámbito de aplicación de la OE.03 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA donde se concretan grados y niveles.

El uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Colectivos Zona Verde Singular y Básica.

Los usos de Zona Verde Singular y Básica de los suelos regulados por la presente ordenanza se corresponden con los de corredor verde siendo estos zonas ajardinadas al servicio de la ciudadanía para su ocio y esparcimiento al aire libre.

Los corredores verdes son suelos con uso de parque público de fisonomía longilínea que permiten la conectividad de partes de la ciudad con el río o del recorrido paralelo al río.

La función de la OE.03 es establecer las condiciones particulares de los corredores verdes públicos contenidos dentro del ámbito que tengan condiciones específicas.

### **Artículo 89 Grados de la OE.03**

Se distingue 1 grado:

- Grado 1: continuidad

#### **Grado 1**

El Grado 1, continuidad, se corresponde por un lado con los suelos de margen fluvial en los que el Plan Especial planea un corredor verde arbolado de características uniformes que ha de ser entendido como un eje vertebrador verde paralelo al río; por otro los corredores verdes de conexión transversal de la ciudad con el río.

Las características del trazado de este corredor serán identitarias a lo largo de la longitud del mismo, para lo cual el trazado del arbolado se apoyará en una malla y las especies de plantación repetidas, básicamente de la familia de las coníferas.

Los suelos regulados por el grado 1 se sitúan sobre los túneles de la Vía Pública Principal M30 en nivel soterrado, por lo que el tratamiento vegetal estará condicionado por esta circunstancia impuesta, en especial en lo referido a las especies de plantación, que se elegirán en función de su resistencia respecto a las condiciones preexistentes.

El tratamiento de los suelos regulados por el grado 1 cuidará especialmente la integración de los elementos propios de la Vía Pública Principal M30 descritos en el Artículo 69 del presente texto normativo.

## **Artículo 90 Niveles de la OE.03**

Se distinguen cuatro niveles:

- Nivel A: preservación.
- Nivel B: recreativo.
- Nivel C: deportivo.
- Nivel D: dotacional.

**Para todos los niveles se permiten los siguientes usos compatibles:**

Se permiten los usos propios de corredor como son el ocio y esparcimiento al aire libre.

Se entienden como usos propios del corredor de ribera y, por tanto, autorizados en este grado los de paseo, ciclismo y áreas de juego de niños y adultos permitiéndose las instalaciones estrictamente asociadas a estos usos.

Se permite la construcción de infraestructuras necesarias para la estancia, el paseo y el ciclismo.

Se permite la construcción de pequeños kioscos de servicios terciarios recreativos para venta o consumo de bebidas y comidas.

Se permiten las construcciones ligadas al mantenimiento del corredor vegetal.

### **Nivel A**

En el nivel A, preservación, se reducirán al máximo posible los usos que lleven asociados construcciones. Se cuidará la integración del diseño de los elementos en concordancia con los elementos singulares del entorno.

Se permite el uso deportivo de aquellas actividades que no supongan una segregación espacial y queden perfectamente integradas en el entorno vegetal.

### **Nivel B**

En el nivel B, recreativo, se permitirán las instalaciones deportivas regladas que no requieran construcciones auxiliares.

### **Nivel C**

En el nivel C, deportivo, se permitirán las instalaciones deportivas regladas incluso aquellas que supongan una segregación espacial.

Se permite la construcción de pequeñas construcciones auxiliares asociadas al uso deportivo, tales como vestuarios, aseos y almacén de material deportivo.

Se permite la construcción de servicios infraestructurales soterrados siempre que garanticen el tratamiento vegetal arbolado en superficie.

### **Nivel D**

En el nivel D, dotacional, se permiten las construcciones asociadas al uso equipamiento además de lo especificado para el nivel C.

## **Artículo 91 Edificabilidad de la OE.03**

La edificabilidad de los usos autorizados (cualificados y compatibles) será la establecida en la casilla “Superficie Construida” de cada ficha de Intervención o en las Determinaciones Complementarias para la Ordenación del Ámbito.

## **Artículo 92 Obras de la OE.03**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

Las obras serán coherentes con el nivel de protección con el que pudiera contar el espacio público.

### **Obras en superficies sin urbanizar**

Se permiten obras de nueva planta.

### **Obras en superficies con algún grado de urbanización**

Se permiten obras de nueva planta, obras de reforma integral, obras de rehabilitación, de restauración y de mantenimiento.

### **Obras sobre el cajero del río**

Se permiten obras de demolición, rehabilitación integral, restauración y mantenimiento.

## **Obras sobre edificaciones**

Se autorizan obras de edificación en según lo establecido en las NNUU PGOUM para el desarrollo de los usos compatibles autorizados. Así mismo se permiten obras de nueva planta, de reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición para los espacios libres asociados a las edificaciones

## **Otras obras**

Se autorizan las obras de mantenimiento específico de la vegetación consistentes en el saneado del arbolado y obras de nueva planta de plantación puntual de arbolado.

## **CAPÍTULO 8.3 ORDENANZA ESPECÍFICA ÁREAS DEPORTIVAS (OE.04)**

### **Artículo 93 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.04**

El ámbito de aplicación de la OE.04 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA donde se concretan grados y niveles.

El uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Colectivos Deportivo Básico.

El uso de Deportivo Básico de los suelos regulados por la presente ordenanza se corresponde con el de infraestructuras deportivas de utilización general por los ciudadanos.

Las áreas deportivas reguladas por la presente ordenanza son áreas destinadas al uso deportivo intensivo con el objeto de completar el programa dotacional deportivo en el ámbito del río.

Son, por tanto, suelos de concentración de actividades deportivas regladas para el disfrute de la población.

El contenido de estas áreas deportivas buscará el equilibrio entre las necesidades locales y su entendimiento como elemento integrante del programa integral lúdico-deportivo asociado al río Manzanares.

La función de la OE.04 es establecer las condiciones particulares de los usos en suelos calificados de deportivo contenidos dentro del ámbito que tengan condiciones específicas, llamadas áreas deportivas.

#### **Artículo 94 Grados de la OE.04**

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: deportes fluviales
- Grado 2: deportes comunes

##### **Grado 1**

El grado 1, deportes fluviales, regula suelos cuyos usos deportivos se destinan a la relación directa con el agua.

##### **Grado 2**

El grado 2, deportes comunes, regula suelos con usos deportivos de actividades regladas.

#### **Artículo 95 Niveles de la OE.04**

Se distinguen tres niveles:

- Nivel A: instalaciones deportivas.
- Nivel B: edificaciones deportivas.
- Nivel C: deporte y servicios urbanos.

##### **Para todos los niveles se permiten los siguientes usos compatibles:**

Se permiten los usos de playa de aparcamiento permanente sobre rasante cuya localización será controlada. Se buscará minimizar el impacto visual de estas instalaciones y el tratamiento de las superficies más acorde con el medio ambiente. La construcción de playas de aparcamiento, obliga a la plantación de un árbol de 20 cm. de perímetro por cada dos plazas de aparcamiento proyectadas, ubicado sobre el trazado de las plazas. La especie arbórea elegida, debidamente justificada, será acorde con las características del entorno.

Se permite el uso de garaje – aparcamiento bajo rasante en el caso de las edificaciones destinadas a la actividad deportiva (polideportivos).

Se permiten la construcción de infraestructuras necesarias para la estancia, el paseo y el ciclismo.

Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse a al uso alternativo de zonas verdes.

Se permiten construcción de pequeños kioscos y de edificaciones de servicios terciarios recreativos para venta y consumo de bebidas y comidas.

#### **Nivel A**

En el nivel A, instalaciones deportivas, se permite la construcción de pequeñas construcciones auxiliares asociadas al uso deportivo, tales como vestuarios, aseos y almacén de material deportivo.

#### **Nivel B**

En el nivel B, edificaciones deportivas, se permite la construcción de edificaciones para usos deportivos y de deporte-espectáculo.

#### **Nivel C**

En el nivel C, deporte y servicios urbanos, se permite además de lo permitido en el nivel B los usos de servicios infraestructurales soterrados que no interfieran con el uso deportivo al que está destinado el suelo.

### **Artículo 96 Edificabilidad de la OE.04**

La edificabilidad de los usos autorizados (cualificados y compatibles) será la establecida en la casilla “Superficie Construida” de cada ficha de Intervención o en las Determinaciones Complementarias para la Ordenación del Ámbito.

### **Artículo 97 Obras de la OE.04**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

#### **Obras en superficies sin uso**

Se permiten obras de nueva planta.

### **Obras en superficies con algún grado de utilización**

Se permiten obras de nueva planta, obras de reforma integral, de restauración, de mantenimiento y de demolición.

### **Obras sobre edificaciones**

Se autorizan obras de edificación en según lo establecido en las NNUU PGOU para el desarrollo de los usos compatibles autorizados. Así mismo se permiten obras de nueva planta, de reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición para los espacios libres asociados a las edificaciones.

### **Otras obras**

Se permiten obras de mantenimiento específico de la vegetación consistentes en el saneamiento del arbolado y obras de nueva planta de plantación puntual de arbolado.

## **CAPÍTULO 8.4. ORDENANZA ESPECÍFICA EDIFICIOS PÚBLICOS (OE.05)**

### **Artículo 98 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.05**

El ámbito de aplicación de la OE.05 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA donde se concretan grados y niveles.

El uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento Básico y Singular y Dotacional de Servicios Colectivos Administración Pública.

El uso de Equipamiento y Administración pública de los suelos regulados por la presente ordenanza se corresponde con el de edificaciones constituyentes de la red de utilización general de los ciudadanos.

Las áreas de edificación pública reguladas por la presente ordenanza son áreas destinadas a dotaciones construidas con el objeto de completar el programa dotacional de edificaciones al servicio de los ciudadanos en el ámbito del río.

Son, por tanto, suelos de concentración de actividades para el disfrute de la población.

El contenido de estas áreas buscará el equilibrio entre las necesidades locales y su entendimiento como elemento perteneciente al programa dotacional integral asociado al río Manzanares.

La función de la OE.05 es establecer las condiciones particulares de los usos en las áreas de edificación intensiva contenidos dentro del ámbito que tengan condiciones específicas.

### **Artículo 99 Grados de la OE.05**

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: equipamiento
- Grado 2: administración pública

#### **Grado 1**

El grado 1, equipamiento, regula los usos en los suelos destinados a equipamientos, tanto básicos como singulares.

#### **Grado 2**

El grado 2, administración pública, regula los usos en los suelos destinados a administración pública.

### **Artículo 100 Niveles de la OE.05**

Se distinguen tres niveles:

- Nivel A: espacio público
- Nivel B: dotacional nivel ciudad
- Nivel C: dotacional nivel barrio

#### **Para todos los niveles se permiten los siguientes usos compatibles:**

Se permiten los usos de playa de aparcamiento permanente sobre rasante cuya localización será controlada. Se buscará minimizar el impacto visual de estas instalaciones y el tratamiento de las superficies más acorde con el medio ambiente. La construcción de playas de aparcamiento, obliga a la plantación de un árbol de 20 cm. de perímetro por cada dos plazas de aparcamiento proyectadas, ubicado sobre el trazado de las plazas. La especie arbórea elegida, debidamente justificada, será acorde con las características del entorno.

Se permite el uso de garaje – aparcamiento bajo rasante siempre y cuando la edificación no se localice en un parque o jardín.

Se permite el uso como Zona Verde.

Se permite el uso como Deportivo.

Se permite como uso compatible la construcción de pequeños quioscos destinados a servicios terciarios recreativos para venta y consumo de bebidas y comidas.

### **Nivel A**

En el nivel A, espacio público, se permite el uso intensivo como Zona Verde o Deportivo

Se permite la construcción de pequeñas construcciones auxiliares asociadas al uso deportivo, tales como vestuarios, aseos y almacén de material deportivo.

### **Nivel B**

En el nivel B, dotacional nivel ciudad, se permiten las construcciones que, manteniendo su claro carácter dotacional combinen usos de manera justificada con el objeto de convertirse en objetos de atracción para la población.

Los parámetros sobre estas parcelas podrán ser alterados mediante Planes Especiales que justifiquen su perfecta adecuación al entorno.

Se permite la construcción de edificaciones para usos deportivos y de deporte-espectáculo.

### **Nivel C**

En el nivel C, dotacional nivel barrio, se destinarán a usos exclusivamente dotacionales al servicio de la población local, manteniendo la relación con otras dotaciones integrantes del entorno del río Manzanares y de la ciudad en general.

## **Artículo 101 Edificabilidad de la OE.05**

La edificabilidad de los usos autorizados (cualificados y compatibles) será la establecida en la casilla “Superficie Construida” de cada ficha de Intervención o en las Determinaciones Complementarias para la Ordenación del Ámbito.

## **Artículo 102 Obras de la OE.05**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

### **Obras en superficies sin uso**

Se permiten obras de nueva planta.

### **Obras en superficies con algún grado de utilización**

Se permiten obras de nueva planta, obras de reforma integral, de restauración, de mantenimiento y de demolición

### **Obras sobre edificaciones**

Se autorizan obras de edificación en según lo establecido en las NNUU PGOUUM para el desarrollo de los usos cualificados o compatibles autorizados. Así mismo se permiten obras de nueva planta, de reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición para los espacios libres asociados a las edificaciones

### **Otras obras**

Se permiten obras de mantenimiento específico de la vegetación consistentes en el saneamiento del arbolado y obras de nueva planta de plantación puntual de arbolado.

## **CAPÍTULO 8.5. ORDENANZA ESPECÍFICA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (OE.06)**

### **Artículo 103 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.06**

El ámbito de aplicación de la OE.06 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA. ORDENACIÓN 4. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA.

El uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Infraestructurales.

El uso servicio infraestructural se corresponderá con el de los servicios urbanos de tratamiento de residuos, mantenimiento y limpieza, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y de telefonía.

El uso cualificado se desarrollará en superficie, semisoterrado o soterrado según el tipo de Servicio Infraestructural del que se trate y de su ubicación en el ámbito enteramente soterrado.

El tratamiento y diseño de las infraestructuras minimizará el impacto sobre el tejido urbano en el que se asientan y en especial con las zonas verdes colindantes.

#### **Artículo 104 Usos compatibles la OE.06**

Sobre el uso cualificado soterrado se garantizará el uso zona verde en superficie.

Se permiten como usos compatibles en superficie todos los dotacionales que no requieran construcciones.

#### **Artículo 105 Edificabilidad de la OE.06**

La edificabilidad de los usos autorizados (cualificados y compatibles) será la establecida en la casilla “Superficie Construida” de cada ficha de Intervención o en las Determinaciones Complementarias para la Ordenación del Ámbito.

#### **Artículo 106 Obras de la OE.06**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

Los proyectos técnicos de nueva planta tendrán en cuenta las sobrecargas que se produzcan por el uso en superficie.

##### **Obras en superficies sin uso**

Se permiten obras de nueva planta.

##### **Obras en superficies con algún grado de utilización**

Se permiten obras de nueva planta, obras de reforma integral, de restauración, de mantenimiento y de demolición

##### **Obras sobre edificaciones**

Se autorizan obras de edificación en según lo establecido en las NNUU PGOUM para el desarrollo de los usos cualificados o compatibles autorizados. Así mismo se permiten

obras de nueva planta, de reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición para los espacios libres asociados a las edificaciones.

### **Otras obras**

Se permiten obras de mantenimiento específico de la vegetación consistentes en el saneamiento del arbolado y obras de nueva planta de plantación puntual de arbolado.

## **CAPÍTULO 8.6. ORDENANZA ESPECÍFICA VÍAS PÚBLICAS (OE.07)**

### **Artículo 107 Ámbito, uso cualificado y función de la OE.07**

El ámbito de aplicación de la OE.07 es el especificado en el plano P.OE-01 PROPUESTA, ORDENACIÓN 4. AMBITOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA, donde se concretan grados y niveles.

El uso cualificado es el de Dotacional para la Vía Pública Principal y Secundaria.

Los usos de Vía Pública Principal y Secundaria de los suelos regulados por la presente ordenanza se corresponden con los descritos en Artículo 7.14.1 de las NNUU del PGOUM, siendo los de espacio de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

La función de la OE.07 es establecer las condiciones particulares de los usos en aquellas vías públicas que se consideran especiales por su intrínseca relación con el río Manzanares y la estructuración del tejido urbano en contacto con el mismo.

En las vías señaladas se potenciarán las visuales hacia el paisaje y hacia el río.

La reurbanización de vías unificará materiales y mobiliario urbano con el objeto de entender el conjunto de vías como un elemento vertebrador de la relación entre el río y la ciudad.

A todos los efectos de diseño y ejecución de obras será de aplicación obligada la instrucción de Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid, o normativa sectorial que la modifique, amplíe o sustituya.

## **Artículo 108 Grados de la OE.07**

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: vía principal
- Grado 2: vía secundaria

### **Grado 1**

El grado 1, vía principal, se corresponde con las vías públicas especiales consideradas como principales por el PGOU, siendo estas integrantes de la red viaria metropolitana, urbana y distrital.

Las vías grado 1 son siempre Sistemas Generales y forman parte, por tanto, de la estructura general y orgánica de la ciudad, conforme con lo dispuesto en el Artículo 7.14.6 punto 2 de las NNUU del PGOU.

Cualquier intervención en las vías grado 1 no desvirtuará los motivos que llevaron a considerarlas Sistema General.

Los usos propios de la vía serán los de red viaria, área estancial y plataforma reservada para transporte público y/o ciclista.

### **Grado 2**

El grado 2, vía secundaria, se corresponde con las vías públicas especiales consideradas como secundarias por el PGOU, siendo estas integrantes de la red viaria local.

Las vías grado 2 son siempre Sistemas Locales.

Los usos propios de la vía serán los de red viaria, área estancial y plataforma de transporte público y ciclista.

## **Artículo 109 Niveles de la OE.07**

Se distinguen siete niveles:

- Nivel A: vía de acompañamiento a zona verde.
- Nivel B: vía de preferencia peatonal.
- Nivel C: vía-jardín.
- Nivel D: vía comercial.
- Nivel E: vía peatonal.

- Nivel F: vía señalada.
- Nivel G: espacio viario singular.

### **Para todos los niveles**

Se permite el uso de garaje aparcamiento bajo rasante.

Se permiten las instalaciones que mejoren la conectividad urbana, peatonal, ciclista o de los vehículos, de la ciudad con la ciudad, de la ciudad con el río y del río con el río.

Se permiten las instalaciones que mejoren la accesibilidad peatonal.

Se permiten las plantaciones de arbolado y vegetación respetando una banda de afección mínima de 0.45 metros sin invasión alguna.

Se reducirán al máximo la anchura de los carriles de circulación en función de las categorías de la vía. Los anchos de los carriles medidos entre ejes de marcas viales serán:

TIPO DE VÍA	ANCHURA DE CARRIL (m)
Metropolitana, A-100	3.75
Metropolitana, A-80	3.50
Urbana, 80	3.50
Urbana y distrital, 60	3.50
Colectora local residencial	3.50
Colectora local industrial	3.75
Local de acceso residencial	3.00
Local de acceso industrial	3.75

Se minimizará el impacto de los aparcamientos en las vías. Los anchos de las bandas de aparcamiento en viario serán las siguientes:

TIPO DE BANDA	DIMENSIÓN (m)
En línea	2.00
En batería	5.00
En ángulo	5.50

Las plazas de aparcamiento de cada vía serán las fijadas en la ficha correspondiente contenida en el Fichero de Intervenciones y particularmente en el grupo de Intervenciones de Mejora Viaria.

Con carácter general, cuando el Plan Especial prevea modificación de sección, según la ficha correspondiente, será la acera la que incrementará su dimensión mediante la reducción de anchos de vía y aparcamiento.

La dimensión de las aceras puede ser asimétrica si está justificada por un mejor aprovechamiento para el peatón.

La inserción de nuevos tramos de plataforma ciclista persigue la consolidación de una red modal, por lo que se conectarán a los tramos existentes y a las futuras previsiones para su implantación dentro del Plan Director Municipal de Movilidad Ciclista.

#### **Nivel A**

En el nivel A, vía de acompañamiento a zona verde, se reducirá la banda de aparcamiento en contacto con la zona verde fomentando la permeabilidad con la misma.

Se buscará la máxima accesibilidad a los espacios libres.

#### **Nivel B**

En el nivel B, vía de preferencia peatonal, se reducirán al máximo las bandas de aparcamiento.

Se prescribe la coexistencia al mismo nivel de acera y calzada cuidando el diseño de los elementos urbanos necesarios.

#### **Nivel C**

En el nivel C, vía jardín, se proyecta el tratamiento vegetal de las superficies libres, destinándolas al ocio y esparcimiento.

Se permiten usos deportivos destinados al ocio e integrados en la vía que no requieran una segregación espacial.

#### **Nivel D**

En el nivel D, vía comercial, se ordenan las bandas de aparcamiento en función de las necesidades de carga y descarga.

El diseño de las vías de este nivel contemplará la posibilidad de su transformación puntual en vías peatonales en fechas precisas destinadas al disfrute ciudadano de estos espacios o la reducción puntual de carriles por la misma razón.

#### **Nivel E**

En el nivel E, vía peatonal, el uso será únicamente peatonal permitiéndose usos deportivos que no requieran la segregación de espacios.

El diseño de la vía garantizará el acceso a garajes y emergencias.

#### **Nivel F**

En el nivel F, vía señalada, el tratamiento de la vía adquiere una especial significación en tanto que determina ejes viarios integradores del paisaje urbano en relación con el río.

#### **Nivel G**

En el nivel G, espacio viario singular, se destinará a áreas estanciales y viario.

No se permitirá ni el estacionamiento ni el aparcamiento.

Se intentará que los autobuses tengan paradas en las vías próximas.

### **Artículo 110 Edificabilidad de la OE.07**

La edificabilidad de los suelos regulados por la OE.07 es de 0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

A efectos del cómputo de edificabilidad no se consideran las construcciones estrictamente necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanos básicos.

Igualmente no computan a efectos de edificabilidad las construcciones necesarias para desarrollar los usos permitidos bajo rasante de garaje-aparcamiento así como las dedicadas al acceso a los mismos sobre rasante.

### **Artículo 111 Obras de la OE.07**

Las obras autorizadas serán las que tengan relación con los usos permitidos.

#### **Obras en vías sin urbanizar**

Se permiten obras de nueva planta.

### **Obras en vías con algún grado de urbanización**

Se permiten obras de nueva planta, obras de reforma integral de mantenimiento y demolición.

### **Obras en construcciones de garaje aparcamiento**

Se autorizan obras de edificación en según lo establecido en las NNUU PGOUUM para el desarrollo de los usos compatibles autorizados. Así mismo se permiten obras de nueva planta, de reforma integral, rehabilitación, restauración, mantenimiento y demolición para los espacios libres asociados a los garajes.

### **Otras obras**

Se permiten obras de mantenimiento específico de la vegetación consistentes en el saneado del arbolado y obras de nueva planta de plantación puntual de arbolado.

## **TÍTULO IX - CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO MEDIOAMBIENTAL, PAISAJÍSTICO Y DE MEJORA DE LA SEGURIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**

### **CAPÍTULO 9.1 TRATAMIENTO MEDIOAMBIENTAL EN EL ÁMBITO**

#### **Artículo 112 Determinaciones generales**

El Plan Especial incluye entre sus principales objetivos la mejora ambiental del ámbito que engloba, y como consecuencia, la influencia de dicha mejora sobre las áreas limítrofes y sobre la ciudad en su conjunto. Para tal fin el Plan dispone las siguientes determinaciones:

Los proyectos y obras que desarrollen su contenido incluirán medidas específicas tendentes a la creación de las condiciones que mejoren el medioambiente urbano. Entre estas medidas se incluirá, el saneado del arbolado existente, el incremento del arbolado y la vegetación, la disminución de la polución, la mejora de los suelos, la disminución de las fuentes contaminantes, la integración de espacios verdes, la mejora del soleamiento y ventilación y la optimización de recursos y energías, la disminución del ruido, la disminución de la polución y la disminución de las fuentes contaminantes.

Los modos de transporte colectivos y/o no contaminantes prevalecerán sobre el transporte privado alimentado por combustibles fósiles.

Las actuaciones previstas para la ejecución del Plan Especial se guiarán por criterios de sostenibilidad y optimización del consumo de recursos. Los materiales y procesos necesarios para el desarrollo de las determinaciones del Plan quedarán sometidos a criterios de racionalización mediante el empleo de tecnologías respetuosas con el medio.

Se prestará especial cuidado a todo lo relativo al uso y consumo del agua, tanto potable, como de riego u ornamento. En el caso del agua potable su uso se minimizará en todo lo posible con excepción del consumo humano de ingestión e higiene. Para el resto de usos se propiciará el consumo de agua regenerada o reciclada. En los proyectos y obras que desarrollen las actuaciones previstas en el Plan Especial se contemplará la revisión de la red de agua potable existente y se establecerán las medidas para evitar pérdidas o consumos involuntarios.

## **Artículo 113 Condiciones generales para la calidad del paisaje en los proyectos de urbanización y edificación**

En los proyectos y obras de urbanización y edificación previstas sobre las Intervenciones se cumplirán las siguientes determinaciones:

Cada Intervención estará pautada bajo una unidad de diseño que le confiera un carácter completo y unitario. Los elementos integrantes del proyecto deberán responder a dicha unidad. No se permitirán reformas o modificaciones del mobiliario u otros elementos ordenadores de la intervención que no sean avalados por un proyecto unificador.

En aquellas Intervenciones previstas por el Plan Especial territorialmente contiguas o de objetivos comunes se aplicará la norma anterior.

Las construcciones o instalaciones que se integren en las intervenciones previstas por el Plan Especial para alojar o desarrollar los usos compatibles permitidos participarán del carácter del espacio libre en que se inserten, formando parte del repertorio formal del mismo mediante un lenguaje integrador.

## **Artículo 114 Nuevas plantaciones**

En su mayoría, tanto las Intervenciones en Espacios Libres, como las de Continuidad o de Viario, incluyen nuevas plantaciones de especies vegetales. Dichas plantaciones responderán siempre a concepciones unitarias o de paisaje y las especies elegidas tendrán que adaptarse a las condiciones climáticas de Madrid y a los sistemas de mantenimiento de las áreas competentes al respecto. Para casos específicos se establecerán Protocolos de Cuidado de la Vegetación. Estos protocolos podrán incluirse en los Proyectos u otros Instrumentos de Ejecución que materialicen el Plan Especial.

## **Artículo 115 Sustitución y Entresacado de Arbolado**

Se permite la sustitución de arbolado para mejora de las condiciones ambientales del área. Esta sustitución será de aplicación para todos los elementos no catalogados y en especial en las Intervenciones de Viario y las Intervenciones de Continuidad.

Los proyectos o cualquier otro instrumento de ejecución del Plan Especial podrán determinar los árboles que deben ser sustituidos sin otras limitaciones que las de la coherencia paisajística y la de mejora de la calidad de la vegetación.

Todo árbol existente eliminado deberá ser sustituido por un nuevo ejemplar de al menos 25 cm. de perímetro. Los proyectos o cualquier otro instrumento de ejecución podrán determinar mayores perímetros para los árboles de sustitución. Así mismo, podrán establecer procesos de entresaca y poda para garantizar la mejor evolución de los espacios tratados con vegetación. Las operaciones de entresaca no conllevarán la sustitución de los árboles eliminados aunque siempre que técnicamente fuese posible, éstos serán trasplantados a otros ámbitos de la ciudad.

En cualquier caso se cumplirá la legislación sectorial al respecto.

#### **Artículo 116 Inventario de especies de plantación**

Cada proyecto o instrumento de ejecución del Plan conllevará un inventario de especies y unidades de plantación. Este inventario se verificará una vez concluidas las obras para pasar a formar parte del Inventario Municipal de Arbolado.

#### **Artículo 117 Inventario municipal del arbolado**

El inventario Municipal de Arbolado deberá actualizarse en el ámbito del Plan Especial reflejando los ejemplares afectados por las obras de soterramiento y recogiendo progresivamente las sustituciones o nuevas plantaciones que resulten de la materialización del Plan Especial a lo largo del tiempo. Dicha actualización recogerá con precisión tanto los ejemplares inventariados como los conjuntos en que la vegetación es el principal material estructurante y por tanto constituye verdaderas unidades urbanas de carácter público.

### **CAPÍTULO 9.2 CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD**

#### **Artículo 118 Determinaciones Generales**

Tanto en los proyectos como en las obras contempladas en el Plan Especial para su desarrollo, se cumplirá la normativa sectorial en materia de accesibilidad en particular y seguridad teniendo además que adoptarse las medidas siguientes:

Se garantizará la completa accesibilidad de los equipos de emergencia e intervención y a sus medios, a las distintas áreas ajardinadas y a los edificios, incluyendo las salidas de emergencia o los puntos de evacuación contemplados en los Protocolos de Emergencia del Ayuntamiento de Madrid.

Las nuevas áreas libres y edificaciones se proyectarán y construirán con accesos desprovistos de obstáculos que permitan cumplir la anterior estipulación.

En los proyectos y en las obras se tendrá especial consideración a lo referido a la accesibilidad de socorro y emergencia en los puntos previstos para garantizar la seguridad de los túneles viarios.

Los proyectos y obras de los nuevos viales previstos se diseñarán y ejecutarán teniendo en cuenta la eventualidad de un siniestro y la consiguiente intervención en el menor tiempo posible de los correspondientes equipos de salvamento, evitándose todo lo que dificulte la operatividad de dichos equipos.

#### **Artículo 119 Accesibilidad peatonal en el sistema viario**

El Plan Especial determina una mejora global de la accesibilidad peatonal y en particular aquella que afecta a las personas discapacitadas. Para ello se estipulan las siguientes medidas generales:

Las reformas y nuevas implantaciones de viario incluirán dentro de sus parámetros la ampliación de superficies destinadas al peatón.

Las reformas y nuevas implantaciones de viario incluirán indefectiblemente medidas de defensa del peatón y de atemperación del tráfico.

Las reformas y nuevas implantaciones de viario incluirán, indefectiblemente, medidas de que mejoren y permitan la orientación de las personas con algún grado de discapacidad.

Las reformas y nuevas implantaciones de viario minimizarán los elementos que obstruyan la mejor movilidad peatonal y en especial la de las personas con algún grado de discapacidad.

#### **Artículo 120 Accesibilidad peatonal entre ambas márgenes del río**

El Plan Especial prevé la mejora de puentes y pasarelas sobre el río así como la construcción de nuevos elementos que mejoren la conectividad entre ambas márgenes. En relación con estas actuaciones se estipulan las siguientes medidas generales:

Las reformas y nuevas construcciones de puentes y pasarelas incluirán dentro de sus parámetros la ampliación de superficies destinadas al peatón

Las reformas y nuevas construcciones de puentes y pasarelas incluirán, indefectiblemente, medidas de defensa del peatón y de atemperación del tráfico si se trata de puentes con acceso de tráfico rodado.

Las reformas y nuevas construcciones de puentes y pasarelas incluirán, indefectiblemente, medidas que mejoren y permitan la orientación de las personas con algún grado de discapacidad.

Las reformas y nuevas construcciones de puentes y pasarelas minimizarán los elementos que obstaculicen la mejor movilidad peatonal y en especial la de las personas con algún grado de discapacidad.

Las reformas y nuevas construcciones de puentes y pasarelas incluirán, indefectiblemente, la implementación de sistemas que faciliten el acceso a las diferentes cotas de nivel o paso a las personas con algún grado de discapacidad.