

## ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) APE.17.16

<b>Nombre:</b>	EL SALOBRAL.	<b>Código del Plan General:</b>	APE.17.16
<b>Figura de Ordenación:</b>	OE ORDENACIÓN ESPECÍFICA		
<b>Distrito:</b>	Villaverde		
<b>Hoja del Plan General:</b>	96		
<b>Superficie del Ámbito (m²):</b>	341.260		
<b>Uso Característico:</b>	-		
<b>Usos Cualificados:</b>	- Dotacional S. Colectivos    - Industrial    - Residencial    - Serv. Terciarios		

### GESTION:

<b>Sistema de Actuación:</b>	COMPENSACIÓN	<b>Área de Reparto:</b>	APE.17.16
<b>Aprovechamiento Tipo:</b>	-	<b>N. Unidades de Ejecución:</b>	1

### Superficies Estimadas de Suelo Actuales (m²):

Superficies Públicas Existentes:	0
Superficies Privadas Existentes:	0

### Superficies de Suelo de Usos Lucrativos (m²):

Residencial:	0
Industrial:	0
Terciario:	0
Deportivo Privado:	0
Equipamiento Privado:	0
<b>Total Superficies de Usos Lucrativos:</b>	<b>0</b>

### Edificabilidad de Suelo de Usos Lucrativos (m²):

Residencial:	0
Industrial:	0
Terciario:	0
Otros:	0
<b>Total Edificabilidad de Usos Lucrativos:</b>	<b>0</b>

## ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) APE.17.16

### Superficies de Suelo de Usos Dotacionales Públicos (m²):

Zonas Verdes:	1.596
Deportivo Público:	0
Equipamiento Público:	0
Servicios Públicos:	0
Administración Pública:	0
Servicios Infraestructurales:	0
Servicios de Transporte:	337.704
Vías Públicas:	1.960
<b>Total Superficies de Usos Dotacionales Públicos:</b>	<b>341.260</b>

### Observaciones

-INCORPORAR AL NUEVO PLAN GENERAL LA ORDENACION PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL APROBADO EN 1972, ADAPTANDOLAS A LA REALIDAD Y LAS PREVISIONES ACTUALES.  
FACILITAR LA IMPLANTACION DE LOS USOS ADMITIDOS EN LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.



# ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO (APE) ORDENACIÓN PROPUESTA APE.17.16

**Nombre:** EL SALOBRAL.

**Código del Plan General:** APE.17.16

**Figura de Ordenación:** OE ORDENACIÓN ESPECÍFICA

**Distrito:** Villaverde

**Hoja del Plan General:** 96

## **Observaciones y Determinaciones Complementarias**

1. La edificabilidad máxima del ámbito será 238.882 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de la edificación según documentación anexa APE.17.16 EL SALOBRAL.



## 1. MEMORIA DE ORDENACION

### 1.1 ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación de "El Salobral", se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid el 29 de diciembre de 1972, y definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) el 29 de enero de 1975.

Posteriormente se tramitó un expediente de rectificación de errores que se aprobó definitivamente el 18 de diciembre de 1978 por COPLACO.

El viario y los demás servicios de urbanización están construidos de acuerdo con el Plan Parcial aprobado, si bien por las condiciones de explotación de las instalaciones ferroviarias, el viario mantiene su condición de uso ferroviario, no siendo posible su cesión como viario público al estar compartido el espacio para las vías férreas y el viario rodado.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 califica todo el ámbito del Plan Parcial de El Salobral como "Red Ferroviaria", siendo de aplicación los artículos 10.6.26 al 10.6.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La aplicación de la normativa del Sistema General Red Ferroviaria al ámbito de El Salobral, ha planteado problemas de interpretación que en algunos casos han dificultado la tramitación de licencias para las empresas concesionarias de RENFE.

La actividad desarrollada en el polígono responde a lo previsto en Plan Parcial, es decir a actividades logísticas relacionadas con el transporte por ferrocarril, carga y descarga, almacenamiento y distribución, reparación y mantenimiento del material ferroviario, contenedores, etc, todo ello dentro de lo que se denomina como "Depósitos Comerciales" que incluye una gestión integral del transporte de mercancías y su intercambio modal.

Esta actividad no sólo la realiza RENFE, sino que en muchos casos son las empresas propietarias de las mercancías, u otras empresas de transporte, las que mediante contrato con RENFE, se instalan y construyen sus naves y edificios en las parcelas cedidas por RENFE para la actividad a desarrollar, siempre relacionada con el transporte por ferrocarril.

### 1.2 OBJETO DEL APE

La delimitación de un Área de Planeamiento Específico para el ámbito de El Salobral, tiene por objeto concretar la ordenación y normativa aplicable en dicho ámbito, adaptando la ordenación del Plan Parcial a la realidad de la urbanización, la legalidad vigente y las precisiones del Nuevo Plan General.

La opción del Área de Planeamiento Específico pretende evitar los problemas de aplicación de la normativa general a un área con unas características singulares dentro del sistema ferroviario, y que por estar completamente urbanizado no procede remitir a un Plan Especial para su posterior desarrollo.

### 1.3 AMBITO

La delimitación del Área de Planeamiento Específico, se ha realizado tomando como base el ámbito del Plan Parcial, excluyendo los suelos que no forman parte de la unidad funcional de El Salobral que se indican a continuación:

- Zona de viales ferroviarios correspondiente a las vías generales de Madrid-Andalucía y de la futura ampliación para cuádruple vía, así como los suelos entre las vías y la tapia del Cuartel de San Cristóbal.
- Vía pública preferente. Vía Sur de San Cristóbal. Futuro viario que limita por el norte el ámbito de El Salobral.
- Parcela situada en el extremo oriental del Plan Parcial, colindante con el By-pass de la Carretera de Andalucía, cuya titularidad no se ha podido precisar en el momento de redactar este documento.

La superficie total del ámbito delimitado es de 341.260 m<sup>2</sup>, siendo la totalidad de los terrenos propiedad de RENFE.

### 1.4 CALIFICACION Y USOS

El ámbito del APE es suelo urbano, como corresponde a unos suelos con Plan Parcial aprobado y urbanizados de acuerdo con dicho Plan Parcial.

La calificación del suelo es la que se indica en el plano correspondiente, siendo la mayor parte: Sistema General, Transporte Ferroviario, Zona de Instalaciones Ferroviarias.

Se incluyen en el ámbito del APE las reservas de suelo que se señalan en los planos, con destino a:

- Zona verde. Defensa del By-pass. Parcela afectada por la franja de 50 metros en paralelo a la explanación de la obra ejecutada.

- Vía Pública Local. Vía de servicio del By-pass. Franja de 20 m<sup>2</sup> paralela a la anterior.

Usos cualificados

*En los planos se definen las alineaciones que delimitan las parcelas edificables para instalaciones ferroviarias y la zona de viales ferroviarios, así como las reservas indicadas para otros usos distintos del ferroviario.*

*Rasantes*

Las rasantes son las existentes, por lo que no se señalan en el plano correspondiente, al figurar las cotas reales de la urbanización ejecutada.

El polígono es sensiblemente horizontal y según la cartografía municipal la cota del viario oscila alrededor de la cota 585,00.

#### 1.5 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total bruta es de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el ámbito del APE, edificabilidad que se concentra en las parcelas edificables definidas en el plano de alineaciones, resultando unas edificabilidades netas sobre parcela entre 1,20 y 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según se indica en el cuadro de Superficies y Edificabilidades.

La edificabilidad bruta es la misma que el Plan General del 85 asigna a la "zona ferroviaria", que en el nuevo Plan General pasa a denominarse "zona de instalaciones ferroviarias", con similares determinaciones y condiciones de uso.

Dicha edificabilidad puede considerarse equivalente al volumen máximo edificable establecido por el Plan Parcial de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, si bien la edificabilidad global queda reducida al excluir del polígono las parcelas anteriormente indicadas.

Con los anteriores parámetros, la edificabilidad total máxima sobre rasante es de 238.882 m<sup>2</sup>, que se distribuyen en las parcelas edificables, manteniendo el mismo criterio de ordenación del Plan Parcial y de la urbanización ejecutada.



Indice



## NORMATIVA APE.17.16

### 2 NORMAS URBANISTICAS

#### 2.1 CONDICIONES GENERALES

##### 2.1.1 EI APE 17.16 EL SALOBRAL

Recoge la ordenación del Plan Parcial adaptada a la realidad, la legalidad y las previsiones y normativa del Plan General, incorporando las determinaciones con carácter finalista al Plan General, no precisando ningún instrumento de desarrollo para las actuaciones sobre los terrenos incluidos en dicho ámbito.

##### 2.1.2 LA CALIFICACIÓN GLOBAL DEL APE

Es la de Sistema General, Transporte Ferroviario, Zona de instalaciones ferroviarias, de acuerdo con la definición del artículo N11.14.5, apartado 2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo por tanto de aplicación, además de lo dispuesto en estas Normas, la legislación específica de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987 y su Reglamento de 28 de septiembre de 1990.

##### 2.1.3 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias establecidas en el artículo 7.15.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General deben entenderse aplicables a la totalidad del ámbito del APE, siendo por tanto la edificabilidad establecida en dicho artículo la aplicable a la superficie total del APE, concentrándose en las parcelas edificables definidas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

##### 2.1.4 LAS ALINEACIONES

Las Alineaciones que se definen en el Plano de Alineaciones y Rasantes para delimitar las parcelas edificables, tienen carácter de Alineación Oficial Exterior a los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas y de concesión de licencias, aún cuando los viales ferroviarios no tengan carácter de Vía Pública.

##### 2.1.5 CARACTERÍSTICAS

Dadas las características de explotación del recinto ferroviario en su conjunto se exigirá el vallado general del ámbito del APE, excluidos los suelos de cesión, con independencia de que puedan vallarse las parcelas edificables.

#### 2.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES FERROVIARIAS

##### 2.2.1 AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

En las parcelas destinadas en el APE a Instalaciones Ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial o terciario directamente asociados al servicio del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su uso característico es el de Transporte Ferroviario.

##### 2.2.2 OBRAS ADMISIBLES

Se admitirán todas las obras en los edificios, tanto de demolición como de nueva edificación.

Se admitirán obras de instalaciones destinadas a carga y descarga, almacenamiento y distribución de todo tipo de mercancías, como silos para graneles y cemento, depósitos para líquidos, gases y derivados del petróleo en general, instalaciones frigoríficas para productos perecederos, prensas, grúas, etc, y en general la instalación de maquinaria para la manipulación de las mercancías transportadas.

##### 2.2.3 PARCELA MÍNIMA

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo constituirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares del APE.

##### 2.2.4 POSICIÓN DEL EDIFICIO

La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior o separarse de la misma en función de sus necesidades.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.

#### 2.2.5 SEPARACIÓN A LINDEROS

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando no dificulte la actividad a realizar ni suponga incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

En los demás casos la separación entre el plano de fachada y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres metros.

#### 2.2.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela y la superficie edificable máxima para cada una de las parcelas serán los establecidos en el cuadro de superficies y edificabilidades que se incluye en este documento.

#### 2.2.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación será de cinco plantas y veinte metros a la línea de cornisa, admitiéndose por encima de estas alturas los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad.

No existirá limitación de alturas en construcciones o instalaciones como silos de almacenamiento de graneles, depósitos de combustibles, grúas o pórticos grúa, etc. o cualquier otras instalaciones que requieran mayor altura para su correcto funcionamiento.

#### 2.2.8 PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se aplicará la normativa que el Plan General establece para edificios e instalaciones de similares características a las del APE.

#### 2.2.9 CONDICIONES ESTÉTICAS

Se admitirán vuelos sobre el viario y sobre las vías cuando con ello se facilite la operación de carga y descarga sobre camión o vagón de ferrocarril.

En la parcela N se permitirá la edificación sobre vías, midiéndose la altura desde la rasante del futuro vial que limita por el norte el ámbito del APE.

#### 2.2.10 USOS COMPATIBLES

Residencial, vinculados a la custodia de las instalaciones.

Terciario, admisible en su clase de oficinas cuando sean propios de la actividad y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento de la superficie edificable.

Industrial, se admite el uso industrial en planta baja y edificio de uso exclusivo, directamente asociados al transporte ferroviario de las mercancías.

Se admite expresamente la actividad industrial dedicada a la reparación y mantenimiento de los vehículos de transporte y de las mercancías transportadas, así como la manipulación de los mismos para su almacenamiento, conservación y distribución.

Dotacional, admisible en edificio exclusivo.

#### 2.3 VIALES FERROVIARIOS

##### 2.3.1 AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Son viales ferroviarios todos los terrenos del ámbito delimitado en el APE que no están incluidos en las parcelas de Instalaciones Ferroviarias o en suelos de cesión para viario público o zonas verdes, con independencia de que disponga de vías férreas o no.

Únicamente podrá edificarse en la zona de viales ferroviarios las construcciones destinadas a garantizar el movimiento de los vehículos de transportes por ferrocarril y por carretera, y los servicios generales del recinto, como casetas de instalaciones del ferrocarril, casetas y oficina de control de accesos y vigilancia del recinto, sistemas de seguridad y contra incendios, básculas para camiones o para vagones, casetas de transformadores eléctricos, pórticos grúa o grúas móviles o fijas, tolvas de carga y descarga, silos, depósitos, etc. y en general cualquier instalación que deba ubicarse en dichos terrenos para su correcto funcionamiento.

No se permitirá el tránsito de personas en la zona de viales ferroviarios, salvo autorización de la empresa titular de la explotación ferroviaria.

#### 2.4 VIA PUBLICA



Será de aplicación la normativa del Plan General para los suelos calificados como Vías Públicas en el ámbito del APE.

#### 2.5 ZONAS VERDES

Será de aplicación la normativa del Plan General para los suelos calificados como Zonas Verdes en el ámbito del APE.



Indice





## NORMATIVA APE.17.16

**3 GESTION****3.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y SUELOS DE CESIÓN**

El sistema de actuación del APE será por Compensación con propietario único, ya que todos los suelos del ámbito delimitado son propiedad de RENFE.

El APE sustituye a todos los efectos al Plan Especial señalado en el artículo N 11.14.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, teniendo las determinaciones de este documento carácter finalista al objeto de tramitación de licencias de edificación y de actividad para las actuaciones en el ámbito del APE.

En el plano de Gestión, se señalan los suelos destinados a cesión que corresponden a:

Zona verde. Defensa del By-pass 1.596 m<sup>2</sup>

Vía pública secundaria. Vía de servicio 1.960 m<sup>2</sup>

TOTAL CESIONES 3.556 m<sup>2</sup>



Indice

