

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

54

#### POZUELO DE ALARCÓN

##### URBANISMO

De conformidad con las determinaciones de los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 43.2 d) del ROP, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley citada y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que el pleno en sesión ordinaria de 30 de abril de 2015 acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de ordenación pormenorizada y de condiciones de la edificación del centro de RTVE de Prado del Rey, a iniciativa de la Junta de Gobierno Local de 8 de abril de 2015. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

“Único.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de la ordenación pormenorizada y de condiciones de la edificación del centro de RTVE de Prado del Rey, promovido por la Corporación de RTVE, todo ello con la siguiente condición:

Por parte de la Corporación RTVE, como propietaria de los terrenos afectados y promotora de la actuación, deberá procederse a la ejecución de las obras necesarias para retranquear el paso de peatones sobre la línea del Metro Ligerero existente a la altura del aparcamiento no pavimentado, a efectos de evitar que los peatones pasen por encima del aparato de vía.”

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 18 de mayo de 2015 se ha depositado un ejemplar diligenciado del documento titulado “Aprobación definitiva del Plan Especial de ordenación pormenorizada y de condiciones de la edificación del centro de RTVE de Prado del Rey” en el Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Especial, cuyo texto es el siguiente:

#### «I. Disposiciones de carácter general

##### Artículo 1. Objeto, naturaleza y características.

- a) El objeto del presente Plan Especial consiste en mejorar la ordenación pormenorizada de la parcela propiedad de CRTVE que se encuentra actualmente regulada por el Área de Planeamiento Incorporado API 4.6-02 y la zona al sur de la misma, con ordenanza 6-SU-S del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, para:
  - Unificar en un único ámbito de ordenación la totalidad de la parcela sin variar los usos actualmente existentes ni el aprovechamiento urbanístico, modificando tan solo parámetros no estructurantes que posibilite mejorar el aprovechamiento de las instalaciones de la CRTVE, reequilibrando la edificabilidad total actualmente posible entre las dos zonas en que se divide la parcelas en todo el ámbito delimitado por el Plan Especial, para albergar nuevas instalaciones de estudios de televisión por trasladado de parte de la producción de otros centros de CRTVE, lo cual se traducirá en beneficios para el municipio, bien sean a través de impuestos o creación de nuevos puestos de trabajo.
  - Redelimitar el ámbito en el que se materialice la edificabilidad como suma de las dos zonas actuales.
  - Reconocimiento y regularización de la situación de las edificaciones existentes en relación con el vigente Plan Especial para la mejora de la Ordenación Pormenorizada de las Parcelas destinadas a usos de Equipamientos, generando una normativa específica si fuera necesario, derivada de la singularidad de las construcciones e instalaciones al servicio de la actividad de CRTVE, sobre todo en lo que se refiere a su situación respecto a retranqueos y posible fuera de ordenación relativa.

- Unificar la normativa de aplicación actualmente existente para las dos zonas de la parcela total, que funcionalmente se encuentran conjuntadas y consolidadas, permitiendo con ello una mejor gestión municipal.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la sección 2.<sup>a</sup> del capítulo IV, artículos 50 y 51 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).  
El Plan Especial tiene las siguientes características:
  - Puede modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar su coherencia con la ordenación estructurante.
  - Es dependiente y derivado del planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
  - Es inmediatamente ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre la totalidad del ámbito de suelo urbano consolidado propiedad de CRTVE, según la delimitación gráfica contenida en los planos de información correspondientes.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Especial entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Su vigencia será indefinida, en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

Art. 4. *Efecto.*—Este Plan Especial, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

- a) Publicidad: cualquier particular o entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier parcela del mismo.
- b) Obligatoriedad: el Plan Especial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan Especial implica que, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de sopor-tar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Especial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan realizarse sobre la presente ordenación por una revisión del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Especial, con las salvedades indicadas en los artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior (PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón).
- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Especial.*—El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos, de conformidad el Artículo 51 de la LSCM:

- a) Memoria justificativa y descriptiva del alcance del Plan Especial y de su adecuación al PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM.
- b) Normas urbanísticas.
- c) Anexos complementarios.
- d) Planos de ordenación pormenorizada.

Art. 7. *Normas de interpretación.*

- a) Las determinaciones del presente Plan Especial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales (“in situ”) prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.
- d) Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que se pudieran detectar respecto a determinaciones propias del presente Plan Especial, o en relación con la aplicación del planeamiento general u otras normas sobre las que se apoya, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados, y un mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Especial se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

## II. Terminología

Art. 9. *Definiciones y conceptos.*—Con carácter general, se emplean las mismas definiciones y conceptos contenidos en el PGOU vigente. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que supongan contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida a la LSCM, el Plan Especial la emplea en los términos en que se viene interpretando de manera usual en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

## III. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—El presente Plan Especial califica el suelo del ámbito delimitado como Zona 1. Equipamiento: manteniendo el destino que en su momento previó el Estudio de Detalle del API 4.6-02 (sector norte) y ordenanza de zona 6 (sector sur), con aprovechamiento lucrativo.

Art. 11. *Redes públicas.*—Para el ámbito del presente Plan Especial no es de aplicación la cesión de redes públicas al tratarse de suelo urbano consolidado que no modifica su edificabilidad, manteniendo los accesos existentes desde las redes públicas.

## IV. Desarrollo del plan especial de reordenación

Art. 12. *Condiciones generales para su desarrollo.*

- a) La aplicación del Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de Ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa particular, ya que en la actualidad la totalidad de los suelos incluidos en el ámbito son propiedad de CRTVE.

Art. 13. *Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.*

- a) Estudios de Detalle: en caso de que las parcelas previstas en el Plan Especial precisasen la creación de nuevos viarios rodados o peatonales, podrán establecerse me-

dian­te Estudio de Detalle, quedando adscritas al uso específico a que se destine la parcela, sin influencia alguna en la edificabilidad total asignada.

- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Especial, los siguientes:
- Proyecto de parcelación
  - Proyectos de edificación.
  - Estudios de Detalle.

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación.

Art. 14. *Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la previa licencia de parcelación, formulándose a instancia particular.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo quede calificado.

Art. 15. *Proyectos de edificación.*—Los proyectos de edificación se someterán tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Especial, y las derivadas del planeamiento general que sean de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

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

Art. 16. *Derecho a edificar.*—Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

#### V. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 17. *Normas generales de la edificación y de los usos.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general, serán de aplicación las Normas Generales de Diseño, Calidad, y Usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas zonas en función de sus características específicas.

Asimismo será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de Equipamientos, excepto en aquellos aspectos que de modo explícito se indique en estas Normas.

#### VI. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 18. *Generalidades.*—Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Usos, las determinaciones a que se deben ajustar tanto la edificación como las actividades a desarrollar, según sea su localización.

El presente Plan Especial señala una única Zona de ordenación pormenorizada de equipamiento, cuyo ámbito de aplicación queda definido en los planos P-01, P-02, P-03 y P-04.

Art. 19. *Zona 1: equipamiento.*—En general será de aplicación el Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas destinadas a Usos de Equipamientos, pero adaptando su normativa a las singulares condiciones de las construcciones necesarias para la correcta funcionalidad del Equipamiento de RTVE, en especial en lo que se refiere a los Estudios de Televisión y Producción Audiovisual, Talleres, Almacenes y similares.

Condiciones de uso:

- Uso predominante:
  - Equipamiento en general, en las que se incluye el uso de instalaciones audiovisuales, estudios y servicios tecnificados ligados a producción, exposición y enseñanza de técnicas audiovisuales.
- Usos compatibles:
  - Terciarios:
    - Clase A): Hospedaje.
    - Clase B): Comercio en categorías 1, 2 y 3, con un máximo del 35 por 100 del total edificado.
    - Clase C): Oficinas en categorías 1 y 2.

- Clase D): Salas de reunión.
- Clase E): Restauración.
- Garaje-aparcamiento.

#### Condiciones de ocupación:

Las edificaciones no sobrepasarán una ocupación máxima del 40 por 100 de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante en la parcela, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a “Retranqueos y posición de las edificaciones”.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie de la parcela con destino a porches abiertos (pasajes porticados para comunicación entre edificios, o entre estos y los accesos principales del Centro RTVE) para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3,00 metros en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3,00 metros. y su cubierta será plana, excepto en los viales de acceso a los estudios de televisión que podrá ser de 6,00 metros para que se permita la entrada de todo tipo de decorados, materiales y vehículos.
- Se podrán situar, como mínimo, a 3,00 metros de los linderos laterales y de fondo, y a 3,00 metros de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las zonas no ocupadas por edificaciones, viales y aparcamientos, se ajardinarán.

#### Edificabilidad máxima:

La superficie de la totalidad de la parcela es de 166.302 m<sup>2</sup> por lo que se materializa en el presente Plan Especial una edificabilidad total máxima de 123.102,54 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la medición de la edificabilidad, no computarán en general las superficies de garajes-aparcamientos, de instalaciones técnicas al servicio del edificio, y de almacenes y archivos necesarios para el funcionamiento de la actividad en plantas bajo rasante.

Entre las instalaciones técnicas al servicio de los edificios, se consideran:

- Las superficies de pasarelas de los estudios de televisión para acceso y mantenimiento de las parrillas para las instalaciones de iluminación y cámaras de grabación u otros equipos de producción, así como las superficies de salas de cuadros eléctricos del sistema de iluminación (salas dimers).
- Los edificios exclusivos para instalaciones generales del Centro RTVE, que incluyan todos usos auxiliares al principal, tales como vestuarios, talleres y la zona administrativa de control y gestión de dichas instalaciones.
- En plantas bajo rasante de edificios, las superficies de usos auxiliares del principal de la actividad de mantenimiento y su actividad administrativa de control y gestión.

#### Altura de edificación:

En aplicación del Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas destinadas a Usos de Equipamientos, en el apartado correspondiente de tipología de edificación, se ha de tener en cuenta la singularidad de las actividades que se ejercen en el Centro de RTVE que requieren estudios de televisión y edificios de producción audiovisual (edificios singulares), habiéndose de tener en cuenta que las alturas libres de estos edificios por exigencia funcionales son considerables. En consecuencia para dichos edificios se considera una altura máxima de edificación de 24,00 metros, manteniéndose el actual número de plantas.

Entre estos edificios de características singulares se incluirán los siguientes edificios existentes, actualmente todos ellos con licencia de actividad: Central TVE, Estudios 1, 2 y 3, Casa de la Radio, Estudios de Color, Estudio C5, Corona y Prado del Rey.

Para el resto de edificaciones la altura máxima será de 4 plantas o 16,00 metros.

Por encima de la altura máxima se autorizarán construcciones destinadas a caja de ascensor y escalera de acceso a cubierta, salas de maquinaria e instalaciones al servicio del edificio, depósitos, y chimeneas, así como petos de ocultación y apantallamiento de distintas instalaciones, no computables a efectos de edificabilidad.

La altura permitida para las citadas construcciones e instalaciones en general será de hasta 4,00 metros, medida desde la cara inferior del último forjado, excepto en aquellas instalaciones que por su singularidad técnica al servicio de la actividad específica de RTVE requieran de mayor altura (torres, plataformas, antenas u otros equipos de telecomunicaciones), por lo que no se establece altura máxima, debiendo justificarse en cada caso.

#### Dotación de aparcamiento:

En cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas en el Plan General para las parcelas de equipamiento, se dispondrá, como mínimo, de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados construidos en el interior de la parcela para las nuevas edificaciones.

En el caso de los edificios existentes en el ámbito del Plan Especial, la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento es la que figura en las correspondientes licencias municipales aprobadas considerando la dotación mínima prevista en el “Estudio de Detalle para la Unidad de Actuación en Suelo Urbano Número 1 (Ampliación RTVE) de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en el Ámbito del Arroyo Meaques del Término Municipal de Pozuelo de Alarcón (Madrid)”, que fue incorporado al vigente Plan General en el API 4.6-02 RTVE-Zona Norte. El mencionado Estudio de Detalle establece una dotación mínima de 1.000 plazas de aparcamiento dentro de la parcela para los edificios existentes.

En cumplimiento del artículo 6.4.14 del Plan General, no será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando no exceda de un 25 por 100 sobre lo ya construido. Considerando las patologías constructivas de algunos edificios existentes en el ámbito del Plan Especial, tampoco será obligatoria la instalación de aparcamientos en los casos de reforma o rehabilitación en los que, para garantizar la seguridad, se determine más conveniente demoler y reconstruir los edificios afectados en la misma ubicación y con superficie construida igual o superior, sin exceder de un 25 por 100 sobre lo anteriormente construido.

#### Retranqueos y posición de las edificaciones:

En general la separación de los edificios a linderos será la mitad de la altura de los edificios, con un mínimo de 3,00 metros, salvo en los casos excepcionales y debidamente justificados en las que para una mejor integración en el entorno, y por razones funcionales y de accesibilidad, deban ocupar esta zona, tales como los centros de transformación y construcciones complementarias de pequeña entidad indispensables para las actividades que se realizan en el ámbito del Plan Especial, y que necesariamente tienen que ubicarse en esta posición por razones técnicas o funcionales (puestos de control de acceso, etcétera), en los que la edificación se situará pudiendo ocupar la zona de retranqueo.

La distancia menor entre dos bloques o edificios, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 3 metros.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

Excepcionalmente se permite menor distancia de separación para edificios de controles accesos, así como para las instalaciones de cualquier tipo al aire libre apantalladas perimetralmente.

No obstante, los edificios se podrán unir físicamente formando un conjunto edificatorio con las condiciones señaladas en el apartado siguiente de condiciones en planta de las edificaciones y/o según licencias ya concedidas. La unión también se podrá realizar mediante porches abiertos destinados a zonas de estancia y circulación, con las condiciones señaladas en el apartado relativo a condiciones de ocupación.

Asimismo, y de forma excepcional, se permite adosar al lindero sur de la parcela total, el actual edificio de Servicios Eléctricos de TVE, mientras mantenga la actividad y sea derribado, dada la singularidad de las instalaciones que alberga y que da servicio a la mayor parte del Centro RTVE, además de disponer de licencia de actividad.



Condiciones en planta de las edificaciones:

En edificación de nueva planta, la dimensión total de edificios o conjuntos de edificios, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 150 metros lineales continuos.

No obstante, y con carácter excepcional, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular en función de sus necesidades funcionales, y siempre que quede debidamente justificada su adecuación a la normativa sectorial vigente, hasta un máximo similar a las edificaciones actualmente existentes, que en caso de derribo las que les sustituyan podrán alcanzar similar dimensión si los usos son también similares».

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra el precedente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, o cualquier otro que estime procedente, indicándole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 22 de mayo de 2015.—La secretaria general del Pleno (resolución 16 de septiembre de 1999, “Boletín Oficial del Estado” número 232 de 28 de septiembre de 1999 y, disposición adicional quinta.a) de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre), Elvira M. C. García García.

(02/3.354/15)

