

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 7.8.1 Categorías (N-1)

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:
 - a) Zona verde de barrio: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
 - b) Parque de distrito: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.
 - c) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.
 - d) Parque metropolitano: Áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo dentro del marco metropolitano.

Artículo 7.8.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Zona Verde Básica (VB) y Zona Verde Singular (VS).
2. El uso cualificado es el de zona verde.

Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)⁴²⁷

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:
 - a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.
 - b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.
2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.
3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las

⁴²⁷ Artículo modificado por:

- MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).
- MPG 00/327 (aprobación definitiva 2.10.2008 BOCM 7.11.2008).

disposiciones municipales aplicables y a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

4. Con independencia de los usos compatibles y autorizables que se regulan en los artículos siguientes, se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.
5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, que fomentan la biodiversidad, generan servicios ecosistémicos y promueven las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. Las limitaciones indicadas no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.
6. Asimismo, podrán situarse nodos de compostaje consistentes en composteras de proximidad, donde los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostarse localmente, bien acompañando a los huertos urbanos o independientemente de éstos.
7. Para la incorporación huertos urbanos y nodos de compostaje en parcelas calificadas de uso dotacional de servicios colectivos zona verde, será necesario el informe de los órganos municipales competentes.
8. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores establecidos mediante la correspondiente ordenanza.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos.

9. Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán ubicarse accesos peatonales a través de las mismas y, asimismo, disponerse accesos rodados siempre que éstos no puedan situarse en otra posición que no afecte a la zona verde, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente. En el caso de zonas verdes

incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, la realización de estos accesos quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.

10. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, se estará a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.
11. Cuando la incorporación de huertos urbanos o de cualquiera de los usos asociados contemplados en los artículos siguientes, limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación requerirá garantizar el mantenimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)⁴²⁸

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
2. El diseño tenderá a dar prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad, a la inclusión de elementos ornamentales y la generación de áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego, pero flexibilizando la mezcla de ambas de modo que estén integrados en el paisajismo, empleando preferentemente especies vegetales autóctonas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad. Salvo para los vehículos de servicio, no se admitirán aparcamientos en superficie.
3. Usos compatibles.
 - a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponerse instalaciones con edificación de equipamiento cultural, deportivo y servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad de nivel básico, con las siguientes condiciones:

- i) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.
- ii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

⁴²⁸ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

- iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.
- 4. Usos autorizables: En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
- 5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)⁴²⁹

- 1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.
- 2. Usos compatibles.

- a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponerse instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamientos cultural y educativo, preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, con las siguientes condiciones:

- i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.
 - ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².
 - iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.
- 3. Usos autorizables.
 - a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible o recarga de energías alternativas para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el artículo 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible o recarga de energías alternativas para vehículos será de mil (1.000)

⁴²⁹ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).