

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial para los edificios que forman un conjunto único, situados en la calle de Jesús Goldero, números 1 y 3, y en la calle de Enrique Simonis, números 6 y 8, Distrito de Arganzuela.—Expediente 135.2020.00396.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública por las razones y en los términos señalados en el informe técnico jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 7 de marzo de 2022.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para los edificios que forman un conjunto único, situados en la calle de Jesús Goldero números 1 y 3 y en la calle de Enrique Simonis números 6 y 8, Distrito de Arganzuela, promovido por Mipel Home S.L., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

NORMAS URBANÍSTICAS

3.4.1. *Normativa Específica del Ámbito*

Son de aplicación el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, publicado en el n.º 92 del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con fecha de 19 de Abril de 1997, y específicamente el Capítulo 8.9 “Condiciones particulares de la Zona 9: Actividades Económicas” y el Capítulo 8.4 “Condiciones particulares de la Zona 4: Edificaciones en manzana cerrada”.

En el ámbito del Plan Especial el inmueble se registrará para la obtención de licencias por lo establecido en la Norma Zonal 9, grado 2º.

A efectos de consideraciones generales se estará a lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

3.4.2. *Régimen de obras*

Se permite mediante el presente Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación al uso residencial propuesto, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (artículo modificado por el Plan Especial de Mejora de las Actividades Económicas para la modificación de la ordenación pormenorizada de la Norma Zonal 9, en los grados 1º, 2º y 3º, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 59 de 11 de marzo de 2013).

En la actualidad el edificio se encuentra tal y como se describe en el apartado 2.5 del presente Plan Especial. Las obras a realizar se ajustarán a los contenidos recogidos en el Artículo 1.4.8 y el Artículo 1.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y serán las siguientes:

- Obras de demolición parcial.
- Obras de acondicionamiento.

- Obras de reestructuración puntual y parcial (que no afectarán a más del cincuenta por ciento 50%) de la superficie edificada del edificio).
- Obras exteriores.
- Obras de reconfiguración (que no afectarán a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del edificio).

3.4.3. Régimen de usos

Mediante el presente Plan Especial se posibilita la implantación de uso alternativo residencial en situación de edificio exclusivo, que se regirá por lo determinado en el Capítulo 7.3 “Uso residencial” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, sin perjuicio de introducir usos asociados y complementarios que se establecen en la Norma Zonal 4 (Artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid).

3.4.4. Deberes de cesión

Este Plan Especial detalla y cuantifica los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad, según lo dispuesto en el Artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que remiten a los Artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLR0.8) [estos artículos han sido sustituidos por los Artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU.15)].

Las cesiones a llevar a cabo por el propietario serán dos: el 10 % del exceso de la edificabilidad final materializable en el futuro proyecto de edificación (en nuestro caso es de 61,53 m².) y el suelo o la edificabilidad no lucrativa (para dotaciones públicas) en el edificio que le corresponda, en proporción al incremento de aprovechamiento que le otorga el Plan Especial (en nuestro caso, ese incremento es de 615,32 m².). Estas cesiones obligatorias, debido a la carencia de superficie de suelo de cesión en el ámbito objeto del Plan Especial, se monetizarán.

CONSIDERACIONES AMBIENTALES

1. Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

- Respecto a la depuración de aguas residuales:

Con los datos contenidos en la documentación presentada y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el ámbito no será superior a 9,8 m³/día.

El municipio de Madrid depura actualmente sus aguas residuales en el Sistema Madrid, compuesto por varias EDAR gestionadas por Canal de Isabel II, S.A. y situadas en los términos municipales de Madrid, Getafe y Rivas-Vaciamadrid.

El vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Madrid.

- Respecto a la red de saneamiento:

En la actualidad, el ámbito del Plan Especial está conectado a la red de alcantarillado de tipo unitario existente en las inmediaciones y gestionada por Canal de Isabel II, S.A.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias o en su caso adecuación de las acometidas existentes.

Los vertidos generados por el ámbito del Plan Especial se incorporarán a colectores existentes con capacidad suficiente para la evacuación de los vertidos.

2. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

El ámbito de actuación se encuentra delimitado por el Ayuntamiento de Madrid como área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial) y conforme a los datos del Mapa Estratégico del Ruido 2016, actualmente se cumplen los ob-

jetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica para todos los periodos de evaluación (día, tarde y noche).

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Madrid deberá velar por que se adopten y apliquen las consideraciones anteriores, con objeto de mejorar la calidad acústica y, en particular, a evitar los incumplimientos de los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.

3. Condiciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

4. Condicionantes de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

Dado el carácter finalista de la ordenación del Plan Especial, que permitirá su ejecución directa sin instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones (completas en el documento adjunto) para minimizar la afección ambiental de la actuación:

- Durante la fase de obras: El titular deberá garantizar la protección ambiental a la población del entorno durante la fase de obras, debiendo contar con la presencia, a pie de obra, de un Técnico Ambiental, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto para las descritas en el PE, como para las propuestas a continuación:
 - Un plan de obras en el que se incluyan todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección de las obras y un programa de vigilancia ambiental que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso determinar medidas complementarias. Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, así como las molestias por ruidos, dicho plan deberá incluir las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS). Además, para minimizar las molestias por ruidos durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del RD 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
 - Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
- En el proyecto técnico se determinarán las medidas necesarias para que el nivel sonoro transmitido al medioambiente exterior por el funcionamiento conjunto de todas las instalaciones (climatización, extracción, etc.) cumpla el artículo 15 de la OPCAT para un área acústica tipo d (terciario distinto a c), así como el aislamiento acústico necesario para garantizar que no se transmiten niveles sonoros a colindantes, superiores a los establecidos en el artículo 16 de la citada Ordenanza.
- La evacuación de aire viciado procedente de los equipos de ventilación forzada del aparcamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 20 de la OCAS.
- La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada deberá realizarse conforme a lo establecido en el anexo II de la OCAS.

Las instalaciones de climatización y de producción de agua caliente sanitaria, deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) en lo que respecta a la calidad de aire en el interior de los locales para los aforos previstos, calidad térmica del ambiente y dotación de ACS.

- Se deberán instalar los elementos de fontanería necesarios para reducir los consumos de agua y se deberán instalar los dispositivos de eficiencia para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).
- En lo que respecta a las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables del título VI de la OCAS, con el objetivo de fomentar el uso racional de la energía para conseguir un mayor ahorro energético y una mejora de la calidad del aire, así como favorecer un modelo urbano de acuerdo con los objetivos de neutralidad climática en la ciudad de Madrid, se establecen las siguientes medidas:
 - La implantación de sistemas sin emisiones contaminantes producto de la combustión, de la máxima eficiencia energética, con un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes, especialmente en los sistemas de climatización, ACS e iluminación mediante:
 - Optimización de los sistemas de climatización y ventilación, evitando en todo caso los equipos de combustión.
 - Alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural.
 - Instalación de ascensores de última generación, en el que las principales consideraciones de diseño se enfocan a lograr la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes (se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos donde el propio ascensor proporcione energía eléctrica).
 - Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4 “Ahorro de energía”, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS para sistemas que emitan gases producto de la combustión. Se recomienda el uso de sistemas basados en bomba de calor híbrida con energía solar fotovoltaica.
 - En cuanto a la demanda de energía eléctrica en el edificio, dado que se dispone de una cubierta adecuada, se recomienda hacer un estudio de viabilidad de opciones limpias y con menores costes de operación, como el autoconsumo fotovoltaico, que pudiera ser compartido entre los distintos usuarios del edificio.
 - La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo adicionales, suponen una bonificación del 50% del IBI durante los tres períodos impositivos siguientes al de la finalización de la instalación (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), y el 95% sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).
 - Así mismo, se recomienda la dotación de depósito de bicicletas en planta baja un área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas o vehículos de movilidad urbana cero emisiones, con una dotación mínima de una plaza por cada vivienda.
- Respecto a las plazas de aparcamiento, se deberá justificar la dotación mínima según lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU. Las plazas de aparcamiento deberán disponer de canalizaciones y los módulos de reserva en la centralización de contadores, conforme al artículo 45.2.a) de las OCAS para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos.
- Finalmente, en caso de que se lleve a cabo el desmantelamiento del centro de transformación en el edificio original, dado que se considera una actividad potencialmente contaminante del suelo por estar incluidas en el epígrafe 35.13 del Anexo I del R.D. 9/2005, de 14 de enero modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declara-

ción de suelos contaminados, se deberá comunicar al órgano competente en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

5. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

6. Medidas de protección ambiental.

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

7. Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 20 de abril de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/8.282/22)

