

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para las parcelas situadas en la calle de la Princesa, número 32, y de la calle de Serrano Jover, número 2, Distrito de Centro, promovido por la Universidad Antonio de Nebrija, Sociedad Universitas Nebrissensis, S. A., 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.

Segundo.—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, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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 artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística:

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del Plan Especial se circunscribe a las dos parcelas sitas en las calles Princesa, número 32, y Serrano Jover, n.º 2, de acuerdo al Plano de Ordenación 0-66, afectando directamente solo a una parte de los edificios en ellas construidos y a jardines del conjunto. Los edificios y espacios exteriores incluidos en el Plan Especial están identificados en la documentación gráfica de este Plan Especial. Son los siguientes:

- En la parcela sita en la calle Princesa, n.º 32, a los edificios identificados en el Plan Especial como A, B y C.
- Y en la parcela de la calle Serrano Jover, n.º 2, a los edificios identificados como D, E, F y G, y a una parte del jardín identificado como zona H. Se incluye el zaguán I, de comunicación entre los edificios E y F.

Se estará a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en lo que no haya sido objeto de modificación en este Plan Especial. A efectos de consideraciones generales, se estará a lo dispuesto en los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas.

Condiciones Generales

El ámbito de este Plan Especial está incluido en el Área de Planeamiento Específico APE 00.01 del Centro Histórico (APECH), y regulado por la Norma Zonal 1, Grado 5.º El conjunto al que pertenecen las edificaciones está calificado como Uso Dotacional de Administración Pública.

El conjunto edificado está incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con un Nivel 1 de Protección, Grado Singular, por lo que según el artículo 4.3.5.1 de las Normas Urbanísticas será de aplicación preferente el capítulo 4.3 sobre la Norma Zonal indicada, en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La Norma Zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en dicho capítulo (artículo 4.3.5).

Régimen de Usos

Este Plan Especial propone la implantación del uso Dotacional en categoría de Equipamiento Educativo Privado, en régimen de coexistencia con el Dotacional para la Administración Pública.

Dicho régimen de usos conlleva la limitación de la ocupación en la planta primera del edificio D, hasta un aforo máximo de 160 personas.

Condiciones de edificabilidad

Se considera que los usos dotacionales incluidos en el ámbito del APECH tienen la edificabilidad agotada, quedando por ello regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5.º. Las posibles ampliaciones, autorizables cuando sean imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas en parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las Normas Urbanísticas.

En la parcela de Serrano Jover está autorizada una ampliación de la edificabilidad máxima en un 10%, hasta 5.008,52 m².

Este Plan Especial conlleva el incremento de la edificabilidad en la parcela de calle Princesa, número 32, en una superficie de 772,07 m² (9,44%), lo que supone una edificabilidad máxima de 8.951,69 m².

Régimen de obras

El régimen de obras admitidas en el artículo 4.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no permite conseguir la protección y puesta en valor de los edificios, para la implantación del uso educativo privado. Por tal motivo, este Plan Especial asume dicho régimen de obras, admitiendo las siguientes”:

2. Obras exteriores:
 - 2.a. Cierre del zaguán intermedio entre D y E, en su comunicación con el jardín de las instalaciones militares, mediante acristalamiento transparente en la fachada Sur del zaguán.
 - 2.b. Cambio del vidrio existente a traslúcido en las ventanas que dan a la zona militar fuera del objeto de la concesión (por demolición del edificio G) Reconstrucción de parte de la fachada Norte del edificio D, con el mismo ritmo y configuración de huecos que los originales existentes en la fachada sur de este mismo edificio. Apertura de nueva puerta de acceso en esta fachada norte.
3. Obras de ampliación:
 - 3.a. Incremento de la superficie de uso docente, construyendo una nueva primera planta sobre los edificios B y C, continuación de la existente en el edificio A, y una segunda planta sobre el edificio C, que ocupa también una parte sobre el edificio B, pero solo en la zona colindante con el C. Los nuevos volúmenes se plantean con cubierta a dos aguas, siendo terraza visitable la parte de la cubierta del edificio B que no está ocupada por la planta segunda del edificio C.
 - 3.b. Construcción de rampas de acceso, escalera y marquesina de acogida en la nueva puerta de acceso al edificio D, y vuelo del edificio B-C sobre la parcela de Serrano Jover, 2.
 - 3.c. Construcción de pasarela elevada, apoyada sobre el forjado de techo de planta baja del edificio C y sobre pilares ligeros metálicos situados en el jardín de la parcela Princesa 32, para vinculación funcional con las instalaciones de la Universidad situadas en la parcela colindante Mártires de Alcalá 9. El acceso a la pasarela se efectuará desde la ampliación en planta primera del edificio C.

Empieza la numeración en el número 2 por coherencia con el resto de documentación escrita y gráfica de este Plan Especial.

4. Obras de acondicionamiento general: Redistribución de espacios interiores en los edificios A y D (catalogación singular, nivel 1) para mejorar la funcionalidad del centro educativo, con la incorporación de nuevas instalaciones y mejora de las existentes.

5. Obras de reestructuración parcial: Demolición de dos escaleras de un tramo existentes en el edificio A en la zona colindante con el edificio B, para la ejecución de un nuevo núcleo de escaleras con una configuración de escalera en dos tramos que salva los tres niveles del edificio A (baja, conexión con B y primera).

6. Colocación de vallado interior en el jardín protegido: Delimitación de las zonas correspondientes a la Universidad y al Ministerio de Defensa, para garantizar el uso de los edificios de uso docente de forma independiente del resto del complejo.

El resto de obras necesarias para implantar este Plan Especial son admisibles en aplicación del Régimen General de Obras del Plan General (art. 4.3.12 y 4.3.13).

Condiciones de protección y análisis de la edificación

Se mantienen las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y en el plano de análisis de la edificación.

Protección de la vegetación y jardines protegidos

Se prestará especial atención a las condiciones establecidas en el Plan General, artículo 4.6.7.5. En particular, y en relación con las especies existentes en el ámbito de este Plan Especial, se adoptarán las siguientes medidas:

- La única especie afectada por este Plan Especial es una unidad de *Trachycarpus fortunei* (palmera), situada en el área de actuación de las obras exteriores a los edificios E y F (esquina norte de la parcela de Serrano Jover). Se establecerá una protección física durante las obras, y se creará un alcorque en el solado, para mantener su sistema radicular.
- Se realizará una resiembra de césped en el jardín interior de Princesa 32 una vez ejecutadas las obras de la pasarela.
- Se retirará la hiedra hélix (hiedra) existente en el muro de separación de la parcela de Serrano Jover con la finca colindante, de Santa Crz de Marcenado.
- Se protegerá el ejemplar de pinas pinea (pino) existente junto a la fachada sur del edificio D, cubriendo el tronco con tablones durante la ejecución de las obras.

Se permitirán las obras necesarias para mejorar la comunicación entre edificios y la accesibilidad en general, siempre y cuando no alteren los valores histórico-artísticos de los edificios catalogados. La ocupación de los jardines catalogados con ampliaciones no excederá del 5% de la superficie de las parcelas. El incremento de ocupación para cada una de las parcelas será el que se recoge en la tabla siguiente:

	OCUPACIÓN PROPUESTA (m ²)	SUPERFICIE JARDÍN	INCIDENCIA
SERRANO JOVER 2	-65,4	1.600	-4,1%
PRINCESA 32	63,8	5.500	1,2%

Tabla 14: Variación de la ocupación en los jardines protegidos.

Cuando la nueva pavimentación de los espacios exteriores afecte a las especies protegidas, se preverá la ejecución de alcorques perimetrales.

ANEXO

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

4.1. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial. Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1. Protección del Patrimonio Histórico: Se cumplirán las prescripciones señaladas en el dictamen de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid en su sesión de 18 de enero de 2019, ratificadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural el 25 de enero de 2019 como informe preceptivo al Plan Especial.

4.1.2. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid: Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 25 de octubre de 2019, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

El Plan Especial no supone un incremento de edificabilidad respecto a lo aprobado en el Planeamiento vigente, aunque si supone un aumento de edificabilidad de 1003,9 m² (según el cuadro de la página 80 de la Memoria) de uso dotacional con respecto a la situación actual.

En consecuencia, el incremento de caudal medio calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), es de 0,09 l/s (8,0 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 0,28 l/s. Por otro lado, y de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el incremento de caudal medio de aguas negras es de 6,9 m³/día.

El incremento de vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Madrid, como sucede con el conjunto del municipio.

En caso de ser necesario adecuar las acometidas existentes a la red de alcantarillado unitaria existente en las inmediaciones, los promotores deberán ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A.

4.1.3. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan: En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Dado que en varias de las calles que rodean el ámbito se superan los valores objetivo de calidad acústica aplicables, el Plan Especial deberá incluir la obligación de que los proyectos que lo desarrollen aseguren el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al interior de las edificaciones de uso educativo o cultural, recogidos en la Tabla B del anexo II del Real Decreto 1367/2007.

De acuerdo con lo señalado por el Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, se deberá cumplir con el régimen de limitaciones para la implantación de actividades establecido en el artículo 15 de la normativa del plan zonal específico de la ZPAE de Centro.

4.1.4. Protección de la calidad de los suelos: De acuerdo con lo indicado en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos (Dirección General de Economía Circular) de 15 de octubre de 2019, el documento normativo del Plan Especial incluirá en su articulado el siguiente texto:

“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 nuevas actividades como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto”.

4.1.5. Sanidad ambiental. De acuerdo con lo señalado en el informe del Área de Sanidad Ambiental de 25 de septiembre de 2019, el Plan Especial tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones para minimizar los impactos en la salud de la población:

- Se aplicarán las mejores técnicas disponibles en la fase de ejecución de las obras para minimizar la producción de polvo, partículas, plagas urbanas y ruido, en particular respecto a los establecimientos vulnerables desde el punto de vista sanitario identificados en el citado informe. Se informará con antelación a los vecinos del comienzo de las obras.
- Dado que la producción de polvo y partículas favorece la contaminación de torres de refrigeración y condensadores evaporativos cercanos y, en consecuencia incrementa el riesgo de proliferación de Legionella en los mismos, se extremarán las mejores técnicas disponibles para minimizar dicha contaminación y se extremará la vigilancia y mantenimiento avisando a los titulares de los mencionados equipos antes del comienzo de las obras.
- El Plan Especial incluirá un plan de gestión de vectores basado en la gestión integrada de plagas y que contemple la coordinación con el Departamento de Control de Vectores del Ayuntamiento.
- En el caso de que durante los trabajos se deba actuar sobre materiales con amianto se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, como la elaboración de un Plan con las medidas necesarias de seguridad y salud, o la realización de los trabajos por empresas inscritas en el registro RERA, etc.
- Para asegurar la calidad sanitario-ambiental de los edificios docentes se tomarán como referencia las publicaciones “Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público” y “Calidad del ambiente interior en edificios de uso público”, editadas por la Dirección General de Sanidad Ambiental.

4.1.6. Cambio climático: De acuerdo con lo señalado por el Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en su informe de 1 de octubre de 2019, para alcanzar el ahorro de energía en los edificios exigido por el Código Técnico de la Edificación, las nuevas instalaciones de climatización y de producción de agua caliente sanitaria:

- Deben cumplir con las exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE).
- Antes de la puesta en servicio de las instalaciones térmicas deberá disponerse del certificado de instalación diligenciado por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI).
- En el cambio de uso deberá considerarse la limitación de la demanda energética (HE1), la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación (HE3) y la contribución solar mínima de agua sanitaria (HE4).

El diseño, instalación y funcionamiento de los paneles solares térmicos para usos sanitarios deberá realizarse de acuerdo con el Real Decreto, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, así como, al Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, contemplando en particular un diseño y funcionamiento que permita efectuar tratamientos de choque térmico a 70°C.

Dado que se dispone de una cubierta adecuada y que el gasto de energía previsible ocurrirá fundamentalmente durante las horas de sol, se recomienda hacer un estudio de viabilidad de opciones más limpias y con menores costes de operación, como el autoconsumo fotovoltaico, que además cuenta con bonificaciones fiscales, así como el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada.

Asimismo, se recomienda dotar alguna de las plazas de aparcamiento con la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos, ejecutada de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria ITC BT 52 “Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos”.

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 de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 16 de junio de 2020.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/13.510/20)

