

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

77

**MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

Expediente: 711/2014/01846.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar parcialmente la alegación presentada durante el trámite de información pública, en los términos y con base en los argumentos recogidos en el informe técnico y jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 23 de abril de 2014, obrante en el expediente.

Segundo.—Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de definición de la ordenación pormenorizada, desarrollo de redes públicas locales y control urbanístico-ambiental de usos de la parcela definida entre las calles Barceló, Mejía Lequerica y Beneficencia, y el límite este con el solar del colegio “Isabel la Católica”, relativo al uso de garaje-aparcamiento del subsuelo de los terrenos incluidos en el Área de Planeamiento Específico 01.03-M, “Barceló”, Distrito Centro, la desafectación de las plantas segunda, tercera y cuarta del subsuelo y el reajuste de superficies destinadas al uso alternativo deportivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 en relación con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con previsión de constitución de un complejo inmobiliario, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que de aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la citada Ley».

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 con fecha 11 de junio de 2014 un ejemplar de la Modificación del Plan Especial del Área de Planeamiento Específico 01.03-M, “Barceló”, 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, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley de 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46.1 de la Ley de 13 de julio de 1988, 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 (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

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 (ordenanzas):

#### 1. INTRODUCCIÓN. NORMATIVA GENERAL

El Plan Especial de definición y mejora de la ordenación pormenorizada, desarrollo de redes públicas locales y control urbanístico ambiental de usos incorpora normas y ordenanzas particulares para el ámbito de actuación de acuerdo con los artículos 51 y 52 con relación al 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las presentes ordenanzas particulares son de aplicación con carácter general en todo el ámbito del Plan Especial. Además, serán igualmente de aplicación los títulos 4, 5, 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, y

con carácter subsidiario todas las condiciones normativas y sectoriales no contempladas expresamente en las presentes ordenanzas particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán estas últimas sobre las primeras, pero siempre que no se modifique, altere o desvirtúe alguna de las condiciones y/o elementos de la ordenación urbanística estructurante del Plan General vigente.

## 2. ORDENANZAS PARTICULARES

A los efectos de su aplicación, se distinguen tres claves de ordenanza: ordenanza que regula la edificación terciaria-comercial, Ordenanza 1 (T); ordenanza de regulación del edificio de equipamiento, Ordenanza 2 (E), y ordenanza para la edificación del nuevo mercado de abastos de “Barceló” y polideportivo compatible alternativo, Ordenanza 3 (M).

### Ordenanza 1 (T)

Artículo 1. *Características.*—Pertenece a esta clave de ordenanza la parcela grafia-da con Ordenanza 1 (T), en el plano de “Condiciones generales de la edificación. Claves de ordenanza”. Su uso cualificado es el de Servicios Terciarios exclusivamente en su clase comercial (pequeño y mediano comercio).

Art. 2. *Parcela.*—La parcela es la definida en los planos correspondientes. Se prohíben nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

Art. 3. *Posición de la edificación.*—La edificación deberá disponer obligatoriamente sus planos de fachadas en planta baja sobre las alineaciones oficiales exteriores e interior. El plano de fachada que se disponga sobre esta alineación interior se tendrá que separar de la fachada medianera del edificio situado en la calle de Fuencarral, número 74, una distancia mínima de 4,14 metros.

La fachada que se disponga sobre la alineación oficial o exterior en el callejón de Modesto Martínez podrá rebasar dicha alineación oficial una distancia máxima de 2 metros a partir de la planta primera como cuerpo volado cerrado y continuo.

Art. 4. *Ocupación.*—La edificación se dispondrá ocupando la totalidad (100 por 100) de la parcela edificable bajo rasante.

Sobre rasante podrá ocupar como máximo la totalidad (100 por 100), pero no de la parcela sino de la superficie en planta delimitada entre las tres alineaciones oficiales y la alineación interior.

La superficie de parcela delimitada entre la alineación interior y la fachada medianera del edificio existente en la calle de Fuencarral, número 74, podrá ocuparse, además de para el uso permitido de garaje aparcamiento y zonas de servicios, para, a nivel de rasante, iniciar y disponer las rampas de acceso al mismo.

Art. 5. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima computable sobre rasante será de 2.493,18 metros cuadrados.

Art. 6. *Altura de la edificación.*—La edificación no rebasará en total cuatro plantas. Sobre la última planta construida se permite la construcción de una planta de ático con las siguientes condiciones: la altura de coronación total del edificio, incluida esta planta ático, no podrá superar 19 metros. De la fachada del resto del edificio dispuesta sobre la alineación interior, la planta ático deberá separarse en toda su longitud (retranqueo) una distancia de 3 metros. La fachada de la planta ático podrá disponerse en continuación con la del resto de la del edificio en el pasadizo de Modesto Martínez.

Art. 7. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincidirá con la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de edificio situada en el pasaje de Modesto Martínez, según el plano “Plano de alineaciones y rasantes”. La cota de nivelación de la planta baja podrá situarse entre el plano horizontal definido por la cota de origen y referencia (acera o terreno natural) y otro plano, paralelo al anterior, a un altura máxima de 90 centímetros por encima del anterior.

Art. 8. *Altura de pisos.*—La altura mínima de pisos será:

- 4 metros para la planta baja.
- 3 metros para las plantas de pisos y ático.

Art. 9. *Construcciones por encima de la altura.*—Por encima de la altura máxima del ático permitida se podrán admitir los elementos y construcciones del artículo 6.6.11 de las

Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 que no estén expresamente prohibidas en las presentes ordenanzas.

Art. 10. *Salientes y vuelos.*—Se permite sobresalir únicamente de la fachada situada sobre la alineación oficial en el pasaje de Modesto Martínez (zona verde) con un cuerpo volado y cerrado longitudinal (toda la longitud de la fachada), a partir de la primera planta, con una longitud de vuelo máxima de 2 metros. La planta ático podrá mantener este mismo frente de fachada.

La altura mínima libre del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 340 centímetros.

Se prohíbe cualquier otro tipo de saliente o cuerpo volado, excepto, en su caso, los vuelos de aleros y cornisas. En este caso el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 80 centímetros.

Art. 11. *Condiciones de estética.*—La composición de las fachadas será libre, pero respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño que distorsionen la percepción de la ciudad.

Las soluciones deberán estar, en cualquier caso, debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

Art. 12. *Régimen de compatibilidad usos.*—Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Como usos complementarios se autoriza el Terciario de Oficinas en situación de planta baja y primera y el Terciario Recreativo en su clase de establecimientos para el consumo de bebidas y comidas (Categoría ii, Tipos I, II, III y IV) en situación de planta baja y primera.

Como uso alternativo en edificio exclusivo, se autoriza el de servicios terciarios en su clase de Hospedaje (hotel).

Se prohíben los usos autorizables.

## Ordenanza 2 (E)

Artículo 1. *Características.*—Pertenece a esta clave de ordenanza la parcela grafada con Ordenanza 2 (E), en el plano de “Condiciones generales de la edificación. Claves de ordenanza”. Su uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento.

Art. 2. *Parcela.*—La parcela es la definida en los planos correspondientes. Se prohíben nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

Art. 3. *Posición de la edificación.*—La edificación deberá disponer obligatoriamente sus planos de fachadas sobre las alineaciones oficiales o exteriores.

La edificación deberá adosarse en toda la longitud de las fachadas medianeras del colegio “Isabel la Católica”, ocultando en su totalidad las mismas.

Art. 4. *Ocupación.*—La ocupación podrá ser del 100 por 100 de la parcela neta edificable, tanto sobre como bajo rasante. No obstante, la planta baja se dispondrá de tal forma que deberá dejar obligatoriamente un espacio libre, plano y horizontal, a nivel de rasante y cota del patio actual de recreo del colegio público colindante, que permita, conjuntamente con este, conformar un espacio libre de recreo con mayor superficie del actual patio y, al menos, con una superficie equivalente a un rectángulo de dimensiones 22 x 44 metros.

Art. 5. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima computable sobre rasante será de 1.950,00 metros cuadrados.

Art. 6. *Altura de la edificación.*—La edificación no rebasará tres plantas. Sobre la última planta habitable podrá construirse una planta técnica de servicios con la altura que precise para los fines a los que estará destinada. La altura máxima de coronación, incluida la planta técnica, será de 15 metros.

Art. 7. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincidirá con la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio situada en la calle de Barceló, según el “Plano de alineaciones y rasantes”.

La cota de nivelación de la planta baja podrá situarse entre dos planos horizontales paralelos entre sí, situados, el primero a la cota (+55 centímetros) sobre la de la cota de origen y referencia, y el segundo a la (-200 centímetros) bajo la de la cota de origen y referencia.

Art. 8. *Altura de pisos.*—La altura mínima de pisos será de 310 centímetros en todas las plantas.

Art. 9. *Salientes y vuelos.*—Se prohíbe cualquier tipo de salientes y vuelos en los planos de fachadas.

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 60 centímetros.

Art. 10. *Condiciones de estética.*—La composición de las fachadas será libre, pero respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño que distorsionen la percepción de la ciudad.

Las soluciones deberán estar, en cualquier caso, debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid.

Art. 11. *Régimen de compatibilidad de usos.*—La compatibilidad de usos es la definida en el artículo 7.10.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, admitiéndose el uso compatible de garaje-aparcamiento.

### Ordenanza 3 (M)

Artículo 1. *Características.*—Pertenece a esta clave de ordenanza la parcela grafada con Ordenanza 3 (M), en el plano de “Condiciones generales de la edificación. Claves de ordenanza”. Su uso cualificado es Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Servicio Público con destino a mercado público de abastos.

Art. 2. *Parcela.*—La parcela es la definida en los planos correspondientes. Se prohíben nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

Art. 3. *Posición de la edificación.*—La edificación deberá disponerse obligatoriamente en el área de movimiento definida por las alineaciones oficiales o exteriores en el plano “Plano de alineaciones y rasantes”.

Sin rebasar por tanto las alineaciones oficiales, la edificación podrá retranquearse libremente hacia el interior de las mismas, pasando el espacio resultante del retranqueo a formar parte del viario público.

Según se grafía en el plano “Plano de condiciones generales de la edificación. Claves de ordenanza”, la edificación se dispondrá según dos volúmenes diferenciados en su altura: volumen “A” y “B”.

Art. 4. *Ocupación.*—La ocupación podrá ser del 100 por 100 de la parcela neta edificable tanto sobre como bajo rasante.

Art. 5. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima edificable será de 10.000 metros cuadrados. De esta edificabilidad máxima permitida en la parcela podrá destinarse al uso alternativo de Deportivo Público un máximo de 3.388 metros cuadrados.

Art. 6. *Altura de la edificación.*—A los efectos de su altura la edificación se dispone según los dos volúmenes previstos para su ordenación: volumen “A” y “B”.

La edificación comprendida en el volumen “A” no rebasará seis plantas ni una altura de coronación de 33 metros, medida desde la cota de origen y referencia.

La edificación comprendida en el volumen “B” no rebasará cuatro plantas ni una altura de coronación de 20 metros, medida desde la cota de origen y referencia.

Art. 7. *Cota de origen y referencia.*—Según el plano “Plano de alineaciones y rasantes”, la cota de origen y referencia para el volumen “A” será la existente en la acera de la calle Barceló tomada en el centro de su fachada.

Con referencia a ese mismo plano, la cota de origen y referencia para el volumen “B” será la existente en la acera de la calle Beneficencia tomada en el centro de su fachada.

La cota de nivelación de la planta baja en ambos volúmenes podrá situarse entre dos planos horizontales paralelos entre sí, situados, el primero a la cota (+100 centímetros) sobre la de la cota de origen y referencia de ambos volúmenes, y el segundo a la (–100 centímetros) bajo la de la cota de origen y referencia, igualmente en ambos volúmenes.

Art. 8. *Altura de pisos.*—La altura mínima de pisos será de 310 centímetros para la planta baja y resto, sin considerar la sala o salas polideportivas.

En la sala o salas deportivas la altura libre mínima entre pisos será de 7 metros.

Art. 9. *Construcciones por encima de la altura.*—Por encima de la altura máxima de cornisa permitida se podrán admitir los elementos y construcciones del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, que no estén expresamente prohibidas en las presentes ordenanzas.

Art. 10. *Salientes y vuelos.*—Se permite sobresalir de las fachadas exteriores, cuando estas no estén situadas sobre las alineaciones oficiales, con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Los cuerpos volados y cerrados que, en su caso, se dispongan, computarán a efectos de edificabilidad, y no podrán sobresalir más de 120 centímetros de la línea de fachada, siempre que esta esté retranqueada de la alineación oficial, que no podrá ser rebasada en ningún caso. Deberán respetar una altura libre desde la cota de origen y referencia en ambos volúmenes (“A” y “B”) de 350 centímetros.

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 80 centímetros.

Art. 11. *Condiciones de estética.*—La composición de las fachadas será libre, pudiéndose optar por adecuar su estética a las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño que distorsionen la percepción de la ciudad.

Podrá, no obstante, proponerse soluciones de composición y estética basadas en tecnologías más actuales, como muros de cerramiento continuos acristalados, con combinación o no de partes o elementos ciegos de fábrica o mampostería, así como su construcción con técnicas de fachada ventilada o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de 120 centímetros. El espacio existente entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no será computado a los efectos de edificabilidad.

Las soluciones deberán estar, en cualquier caso, debidamente justificadas mediante los estudios pertinentes, y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid.

Art. 12. *Régimen de compatibilidad de usos.*—Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Como uso compatible Alternativo se autoriza el uso Deportivo Básico de acuerdo con el artículo 7.11.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. El porcentaje de implantación de este uso alternativo podrá llegar al 33,88 por 100 de la edificabilidad total de la parcela (3.388 metros cuadrados).

Se prohíben los usos complementarios (a excepción del uso de garaje-aparcamiento) y autorizables.

### 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO

La constitución y régimen estatutario del complejo inmobiliario deberá atenerse a las previsiones contenidas en el artículo 17.4 del TRLS08, así como en las disposiciones aplicables de la legislación hipotecaria y Ley de Propiedad Horizontal.

En los planos de ordenación del Plan Especial se establece la línea límite del complejo inmobiliario, conteniendo la superposición de superficies destinadas a diversos usos y de naturaleza jurídica distinta (dominio público y bien patrimonial) y su localización en el ámbito de ordenación. La articulación de las relaciones de los elementos comunes del complejo inmobiliario se definirán a través de los correspondientes estatutos.

Los usos complementarios del complejo inmobiliario se registrarán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PG97, respecto del uso cualificado establecido por este Plan Especial para cada una de las parcelas, prohibiéndose otro uso distinto del garaje-aparcamiento para las plantas sótano -2, -3 y -4.

Madrid, a 17 de junio de 2014.—El secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/20.283/14)

