

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

73**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de ampliación y mejora de la ordenación en la calle Chulapos, número 1, Distrito de Arganzuela, promovido por “Iberdrola, Sociedad Anónima”, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, de acuerdo con los informes técnico y jurídico de la Dirección General de Planeamiento de fechas 12 de septiembre y 7 de octubre de 2011, al amparo del artículo 59, en relación con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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.»

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

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 el texto de las Ordenanzas del Plan Especial de referencia:

NORMAS DE PROTECCIÓN

1. Objeto y encargo

La parcela y el edificio que nos ocupa está situado en la calle de los Chulapos, número 1, de Madrid; es propiedad de “Iberdrola”, que hace el encargo a “Ortiz León Arquitectos, SLP”, representada por los arquitectos don Íñigo Ortiz Díez de Tortosa y don Enrique León García, con domicilio en calle Príncipe de Vergara, número 13, de Madrid.

Este Plan tiene por objeto desarrollar los términos de la Consulta Urbanística Especial (anexo I) mediante una figura de planeamiento que confirme la viabilidad de ampliación propuesta y que aclare las indefiniciones o errores detectados en los planos de ordenación con referencia a la calificación de los espacios libres de parcela y las alineaciones en volumetría específica.

Por otro lado, se adjunta las fachadas modificadas que fueron aprobadas por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPPHAN) de fecha 28 de mayo de 2010, según consta en el acta 20/2010, como se especifica en la Consulta Urbanística Especial.

Este Plan Especial se tramita al amparo del artículo 50.1.a) de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

Se adjunta nota simple (anexo II) del Registro de la Propiedad en la que se identifica la parcela objeto de este Plan Especial.

2. Historia urbanística del inmueble

El edificio existente está sobre una parcela de 3.101,5 metros cuadrados de superficie según reciente medición topográfica.

El edificio en la actualidad está totalmente operativo y su construcción fue avalada por licencia de obras de fecha 20 de noviembre de 1998 (anexo III) como obra de sustitución (obras de demolición y construcción de edificio de infraestructuras eléctricas). La actividad se recoge en la licencia de actividad de fecha 3 de febrero de 1995 (anexo IV).

Dichas licencias autorizan los siguientes datos urbanísticos:

USO	PLANTA	SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE COMPUTABLE SEGÚN PGUOM
DI* (instalaciones)	S3	1.248	-
DI (instalaciones)	S2	1.147	-
DI (instalaciones y garaje)	S1	1.147	-
DI	P.B	950	950
DI	P1	1.141	1.141
DI	P2	1.141	1.141
DI	P3	1.141	1.141
DI	CUBIERTAS	CASETÓN	-
TOTAL BAJO RASANTE		3.542 m ²	
TOTAL SOBRE RASANTE		4.373 m ²	4.373 m ²

DI (Dotacional infraestructuras).
Incluye en sótano -1,29 plazas.

3. Calificación urbanística PGOU 1997

3.1. Calificación: la parcela tiene tres calificaciones, el edificio propiamente dicho tiene la calificación Norma Zonal 1.5, parte de los espacios exteriores están en la Norma Zonal 3.1 y parte en APE/02.18 (ver plano número 3). También la actual parcela tiene una banda de cesión obligatoria paralela a la calle de los Chulapos de 2,45 metros de ancho aproximadamente.

3.2. Usos:

- Exclusivamente la parte de la parcela donde está localizado el edificio está grafificada como dotacional “Servicios infraestructurales”.
- Hay que hacer notar que debe ser un error material de grafismo, ya que en el Plan General de 1985 toda la parcela era de uso dotacional, Plano CRS (anexo V).

3.3. Alineaciones:

- En base al Plano de Ordenación, se ha emitido la Alineación Oficial (anexo VI). En ella se detecta un error material, ya que aparece una alineación volumétrica entre el edificio y el espacio libre de la propia parcela.
- Por otro lado, parte del APE/02.18 se ha desarrollado mediante un Estudio de Detalle aprobado definitivamente (expediente 03/96) el 27 de abril de 2004 (anexo VIII) y la correspondiente Reparcelación. De esta información se deduce que la parcela objeto de este Plan Especial tiene una superficie y longitud de linderos y alineaciones correctas.

3.4. Catalogación:

- Protección arqueológica: ZPA Terrazas del Manzanares Nivel B y está dentro del APE 00.01 del Centro Histórico (anexo VII).

3.5. Ampliación: según artículos 4.3.20.3.b) y 7.13.3.5.

En la NZ 1.5 la edificabilidad está agotada, pero existe una excepción según estos artículos los usos dotacionales incluidos en este ámbito se considera con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1, grado 5.º. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a:

“En parcelas con edificios catalogados en niveles 3 o sin catalogar, hasta un 20 por 100 de la superficie edificada ya existente, medida según los mismos criterios (artículo 4.3.20.3.b)).

Según el punto d) de dicho artículo, bastará con la solicitud de licencia de obras:

“Bastará con la licencia de obras si la ampliación se proyecta dentro del área de movimiento prevista en los Planos de Condiciones de la Edificación”.

El artículo 7.13.3.5 dice expresamente:

“Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del 20 por 100 por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación”.

3.6. Ampliación bajo rasante: se permite, en base al artículo 8.3.5.b) referente a la norma Zonal 3 grado 1.

También en la zona del APE 02/18 que se desarrolla con las normas zonales NZ5 y NZ1 se permite el aparcamiento bajo rasante.

3.7. Situación del inmueble en la actualidad: actualmente el inmueble está al 100 por 100 ocupado en actividad y correctamente mantenida.

4. Descripción y justificación de la propuesta

Con independencia de las obras de acondicionamiento que se propongan en el proyecto para la solicitud de licencia de obras (principalmente destinadas a resolver los problemas de accesibilidad y actualización de las instalaciones contraincendios y otras de sectorización) en este Plan Especial posibilita las siguientes actuaciones:

- Construcción de un aparcamiento subterráneo.
- Propuesta de ampliación de la edificabilidad en un 20 por 100.
- Propuesta de modificación de fachadas.

4.1. Ampliación del uso dotacional “servicios infraestructurales a la parcela calificado NZ 1.5”: el Estudio de Detalle aprobado en la parcela colindante deja sin determinación la pequeña zona que está dentro del APE y su vez dentro de la parcela objeto de este proyecto por lo que se considera adecuado calificar toda la parcela (incluyendo la parte del APE) como norma Zonal 1.5.

4.2. Ampliación del área de movimiento de la ampliación sobre rasante posible a toda la parte de la parcela que es Norma Zonal 1.3 en la actualidad.

4.3. Modificación de las alineaciones volumétricas limitándolas a los lindes entre parcela y zona pública (calle o zona ajardinada): las distancias a linderos de la edificación ya ampliada se consideran suficientes y además se suman a las especificadas en el Estudio de Detalle aprobado en la parcela colindante e incluso es superior a la distancia H/2 que se requiere en algunas normas zonales.

4.4. Propuesta de ampliación del 20 por 100 según memoria y planos adjuntos: la superficie edificable del edificio es de 4.373 metros cuadrados, por lo que la ampliación autorizada es de 4.373 metros cuadrados \times 0,20 = 874,60 metros cuadrados. Se propone ampliar el edificio en sus plantas 1, 2 y 3 en unos 6 metros, hacia el Sur. (Ver planos.)

La edificabilidad se propone “colocarla” en la ocupación de una edificación preexistente que fue demolida con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Madrid, con el criterio de no aumentar ocupación existente en la fecha de dicha aprobación.

USO	PLANTA	SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE CON AMPLIACIÓN	PLAZAS CON AMPLIACIÓN
DI* (instalaciones)	S3	1.248	2.821	49
DI (instalaciones)	S2	1.147	2.615	43
DI (instalaciones y garaje)	S1	1.147	2.615	73
DI	P.B	950	950	50 + 11 motos
DI	P1	1.141	1.432,50	
DI	P2	1.141	1.432,50	
DI	P3	1.141	1.432,50	
DI	CUBIERTAS	CASETÓN	CASETÓN	
TOTAL BAJO RASANTE		3.542 m ²	8.257 m ²	221* + 11*motos
TOTAL SOBRE RASANTE		4.373 m ²	5.247,50 m ²	

* No vinculante.

4.5. Propuesta de ampliación de aparcamiento subterráneo: en tres sótanos y en el espacio libre de parcela para realizar un aparcamiento de unos 150 automóviles aproximadamente. Artículo 7.5.3.5.

Se adjunta autorización de la Comunidad de Madrid de la autorización de Actuación Arqueológica de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid. (Anexo VII.)

4.6. Propuesta de modificación de fachadas en base a la solución arquitectónica aprobada por la CPPHAN: la propuesta se circunscribe en las siguientes actuaciones:

1. Cerrar la ampliación mediante un muro cortina de vidrio.
2. Tapar la cornisa y la fachada Norte mediante una celosía metálica volada.
3. Pintar las fachadas existentes en tono oscuro.
4. Realiza un zócalo con piedra natural para evitar las actuaciones vandálicas y mejorar el aspecto visual cercano a la calle.

Madrid, a 13 de diciembre de 2011.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/10.890/11)