

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

42

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda Dirección General de Planeamiento

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión de 29 de enero de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, el Plan Especial para la parcela situada en la calle Antonio López, números 109 y 111, Distrito de Usera, promovido por doña Rita Jakob y don Josef Haudum, en representación de “Hypothekenbank Frankfurt AG” Sucursal en España, 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 el artículo 57 de la misma Ley.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 del mismo texto legal.

Tercero.—La vigencia del Control Ambiental de Usos contenida en el presente Plan Especial tendrá vigencia de un año contado a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL 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, con fecha 5 de febrero de 2014.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 del precitado texto legal, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DE USOS TERCIARIOS EN LA CALLE ANTONIO LÓPEZ, NÚMEROS 109 Y 111

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—Las presentes normas serán de aplicación en el ámbito de la parcela de usos terciarios sita en los números 109 y 111, recogida de forma gráfica en los planos del presente documento de ordenación pormenorizada.

Se estará a la regulación contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en lo que no haya sido objeto de modificación en virtud del presente Plan Especial.

Art. 2. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Art. 3. *Condiciones de parcela.*—La parcela será única e indivisible.

Art. 4. *Posición de la edificación.*

a) Alineaciones oficiales: son las definidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, estando señaladas en los planos de ordenación del presente documento de ordenación pormenorizada.

b) Posición de la edificación respecto a la alineación oficial.

— La edificación deberá retranquearse respecto a la alineación oficial un mínimo de:

- Frente a la zona verde. No se establece retranqueo mínimo, pudiendo la edificación ajustarse a alineación oficial.
- Frente a la avenida del Manzanares. 5 metros. Sobre esta área de retranqueo no se permiten cuerpos volados de edificación.

- Frente a la calle San Zacarías. 5 metros. Sobre esta área de retranqueo no se permiten cuerpos volados de edificación.
 - Frente a la calle Antonio López. No se establece retranqueo mínimo, pudiendo la edificación ajustarse a alineación oficial.
- El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación oficial deberá ser tratado de forma integrada con los espacios públicos que los rodean, potenciando la permeabilidad entre el barrio y el parque del Manzanares. El 50 por 100 del referido espacio libre resultante del retranqueo se destinará como mínimo a espacio ajardinado.
- En el espacio libre resultante del retranqueo a la alineación en la calle San Zacarías deberá preverse, a continuación de la acera pública, una banda peatonal de uso público, de 2 metros de anchura, accesible las veinticuatro horas del día, sin cerramientos ni elementos que permitan su cierre total o parcial.
- Continuidad de la calle Matilde Gayo: la edificación que se proyecte deberá dar continuidad en la parcela al eje viario transversal calle de Matilde Gayo, a fin de asegurar la continuidad de su recorrido peatonal hasta la avenida del Manzanares. Dicho espacio privado, situado a cota de nivel de suelo de planta baja respecto a la calle Antonio López, conectará la avenida del Manzanares con la calle Antonio López. Se posibilitará la conexión directa con el “Salón de Pinos” mediante pasarela peatonal sobre la avenida del Manzanares.
- El espacio mediante el que se resuelva dicha continuidad peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Anchura mínima de 12 metros.
 - Ocupación del 100 por 100 de su superficie en su planta inferior, y un máximo del 35 por 100 de su superficie en las diferentes plantas superiores, de manera que se asegure la conexión entre los volúmenes edificatorios que queden situados a ambos lados de este eje peatonal.
 - Altura libre mínima de 4 metros en toda la longitud de su trazado.

En cuanto al espacio de titularidad y uso privados, el propietario de la parcela podrá regular libremente su uso, admitiéndose elementos de cierre, vallado, cadena o similar que limite temporalmente (principalmente en horarios de cierre del complejo comercial) el libre acceso.

Art. 5. Ocupación de la edificación.

- a) Sobre rasante. Se establecen dos volúmenes:
- Volumen zócalo: la ocupación máxima de la edificación sobre rasante será la determinada por las alineaciones oficiales de parcela y los retranqueos de la edificación, debiendo respetarse sobre rasante el espacio peatonal privado en las condiciones reseñadas en el artículo 4 de estas normas.
 - Volumen torre: la ocupación máxima es la determinada por el área de movimiento definido en el plano PO-1 del presente documento.
- b) En planta bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela edificable, a excepción del tercer nivel de sótano de aparcamiento que tendrá una ocupación máxima del 35 por 100 de la parcela.

Art. 6. Coeficiente de edificabilidad.

- a) El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela es el establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que es de 2,4 metros cuadrados por metro cuadrado.
- b) Intensidad de usos:
- Se establece un porcentaje máximo del 25 por 100 para el uso de hospedaje.
 - El resto, hasta agotar la edificabilidad máxima permitida señalada en el apartado a), para los demás usos de servicios terciarios (comercial, incluida su categoría gran superficie comercial, oficinas, terciario recreativo y otros servicios terciarios).
 - La superficie máxima edificable destinada al uso hospedaje y al resto de servicios terciarios no podrá exceder en ningún caso de la superficie máxima edificable, esto es, de la edificabilidad que resulte de multiplicar 2,4 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Art. 7. *Altura de la edificación.*—La altura máxima de la edificación, medida desde la cota de origen y referencia establecida en las presentes Normas Urbanísticas, es:

- a) Con respecto al volumen zócalo, de cinco plantas y 26 metros a nivel de cornisa.
- b) Con respecto al volumen torre, de 27 plantas y 105 metros a nivel de cornisa.

Art. 8. *Cotas de nivelación en planta baja.*

- a) Tratándose de una parcela con linderos frontales calles opuestas y por necesidades de la edificación y características del terreno, se establecen dos cotas de nivelación de planta baja (que se situará entre más/menos 150 centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal), una en cada uno de los linderos frontales de parcela, calle Antonio López y avenida del Manzanares.

- Cota de rasante en el punto medio del lindero frontal a la avenida del Manzanares: (+ 572,00).
- Cota de rasante en el punto medio del lindero frontal a la calle Antonio López: (+ 577,20).

- b) A efectos de aplicación de las referidas cotas de nivelación de planta baja, se dividirá la parcela en dos zonas delimitadas por el eje bisectriz de sus linderos frontales. Cada cota de nivelación será de aplicación en la zona correspondiente así delimitada.

Art. 9. *Medición de la altura y cota de referencia.*

- a) Para la medición de la altura se establece como única cota de origen y referencia la de la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de la avenida del Manzanares.
- b) La referida cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de planta baja a la avenida del Manzanares definida en el artículo anterior.
- c) Las referencias altimétricas y la altura máxima de edificación vienen definidos en el plano PO-4 del presente documento.

Art. 10. *Plantas inferiores a la baja. Medición de la profundidad.*—Desde las correspondientes cotas de nivelación de planta baja, definidas en el artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, se permite el número de plantas inferiores a la baja y la profundidad máxima reseñada en el artículo 6.6.15.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, sin perjuicio de la posibilidad de que en el documento de Control Urbanístico Ambiental del Uso Terciario-Comercial, Tomo II del presente Plan Especial se justifique, si es preciso, el superar la profundidad y el número máximo de plantas establecidas en el citado precepto.

Art. 11. *Aparcamiento y carga/descarga.*

- a) Aparcamiento:

- El proyecto de edificación deberá justificar la dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos y actividades que finalmente se implanten, cumpliendo en cualquier caso la dotación mínima exigida por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Los accesos al garaje-aparcamiento de la edificación se resolverán a través de la red viaria rodada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - Un mínimo de dos accesos, de los cuales uno deberá estar situado en la calle Antonio López.
 - En cualquier caso se procurará que los tráficos de aproximación incidan de forma mínima en la avenida del Manzanares.

- b) Carga y descarga:

- El proyecto de edificación deberá justificar la dotación de plazas de carga y descarga, pudiendo estar distribuida en dos recintos de acceso independiente. El documento de Control Urbanístico Ambiental del Uso Terciario-Comercial Gran Superficie, Tomo II del presente Plan Especial, recoge y justifica la exención parcial del cumplimiento de la dotación de servicio de carga y descarga conforme a los criterios de excepcionalidad contemplados en el artículo 7.5.8 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Los accesos a las áreas de carga/descarga se resolverán a través de la red viaria rodada evitando, en la medida de lo posible, la afección de los tráficos que generen a la avenida del Manzanares.

Art. 12. *Régimen de usos*.—En cuanto al régimen de usos, prevalecen las condiciones particulares de los ejes terciarios sobre las particulares de la norma zonal correspondiente (zona 9, grado 4, nivel a).

En aplicación de las condiciones particulares de los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en sustitución del cualificado industrial, con una edificabilidad de 2,4 metros cuadrados por metro cuadrado, el de servicios terciarios en régimen de edificio exclusivo, en una o varias de sus clases (incluyendo el comercial, en la categoría gran superficie comercial).

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8.10.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Madrid, a 7 de febrero de 2014.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/1.047/14)

