

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

Expediente: 711/2014/13479.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el período de información pública, en los términos y con base en los argumentos contenidos en el informe de la Subdirección General de Edificación, de 26 de enero de 2015, obrante en el expediente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección para la finca sita en el paseo de la Habana, número 208, Distrito de Chamartín, promovido por la Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 57 de la misma Ley.

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

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 este acuerdo 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 las 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:

ORDENANZAS PARTICULARES

E.1. Introducción. Normativa general

El presente Plan Especial de Definición y Protección, 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 estructuran- te del Plan General vigente.

E.2. Ordenanzas particulares

A los efectos de su aplicación, se distinguen las siguientes clases de ordenanzas:

1. Zona de ordenación (OPR), como ordenanza global de toda la parcela, excluyendo las zonas especialmente protegidas (ZEP), que incluye ordenanzas por zonas concretas con singularidades normativas OPR-A, OPR-B y OPR-C, además del espacio libre (EL) inedificable sobre rasante.

Las ordenanzas concretas de las zonas A (OPR-A), B (OPR-B) y C (OPR-C) definen expresamente condiciones de edificación y/o usos, que alteran, modificando, algunas de las condiciones globales que para todo el Área OPR se han establecido en la ordenanza global.

Estas condiciones particulares solo son de aplicación en sus zonas (A, B y C), pudiéndose separar en esas determinaciones de las definidas globalmente.

2. Zona especial protección (ZEP), como ordenanza de protección global, con ordenanzas concretas y singulares específicas OPP-P (palacete), OPP-J (jardín privado) y OPP-T (torreón).

E.3. Ordenanza (OPR)

Artículo 1. *Características.*—Pertenece a esta clave de ordenanza la zona grafiada con Ordenanza OPR, en el plano PO-3.

La tipología edificatoria es de edificación generalmente aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

Artículo 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 1997.

Artículo 3. *Posición de la edificación.*—La edificación sobre rasante deberá inscribirse obligatoriamente en sus planos de fachadas de las plantas bajas, dentro de las áreas de movimiento de la edificación definida en el plano PO-2.

Artículo 4. *Ocupación.*—La edificación podrá disponerse bajo rasante ocupando la totalidad (100 por 100), de la superficie de la parcela edificable.

La ocupación sobre rasante de las nuevas edificaciones no podrá rebasar el 50 por 100 de la superficie total de la parcela neta.

Como excepción vinculante, no podrá edificarse ningún nuevo edificio o instalación sobre o bajo la rasante del terreno en las zonas ZEP (zonas de especial protección), esto es, OPP-P, OPP-J y OPP-T.

Artículo 5. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima computable sobre rasante será la existente, que según se determina en la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito es de 31.446 metros cuadrados.

Artículo 6. *Altura de la edificación.*—La edificación no rebasará cuatro plantas ni 18,50 metros de altura de coronación. 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 22 metros. Esta planta ático deberá separarse en toda su longitud a lo largo de las fachadas del edificio una distancia mínima de 3 metros.

Artículo 7. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia coincidirá con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Esta cota de referencia de las plantas bajas de las edificaciones podrá oscilar en la ejecución real en más/menos 50 centímetros sobre la definida en el plano PO2. Alineaciones y Rasantes, Parámetros de Rasantes

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

- 450 centímetros para la planta baja.
- 350 centímetros para las plantas de pisos y ático.

Artículo 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.

Específicamente, podrán implantarse casetones para la maquinaria e instalaciones precisas, cuya ubicación y forma de ocultación deberán ser especialmente respetuosas con el entorno protegido, además de los accesos a cubierta.

Artículo 10. *Salientes y vuelos*.—Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

El saliente máximo de cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de 80 centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición de la edificación. En ningún caso podrá rebasarse con salientes o vuelos las líneas que delimitan las áreas de movimiento de la edificación en más de 50 centímetros.

Artículo 11. *Condiciones de estética*.—La volumetría de la edificación y la composición de las fachadas será libre, pero respetuosa con los edificios, bienes y elementos protegidos, especialmente con el monumento “Quinta de San Enrique”.

Las nuevas construcciones deberán adaptarse a su entorno, sin introducir soluciones de diseño que distorsionen la percepción del conjunto protegido.

Las soluciones deberán estar, en cualquier caso, debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios, nuevos y protegidos, cerramiento y espacio libres interiores, así como con las calles circundantes, y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 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.

Podrán implantarse todas las categorías de equipamiento según el artículo 7.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, excepto la religiosa.

El régimen de compatibilidad de usos será el definido en el artículo 7.10.8.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Como una condición especial de protección incorporada por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid a la Modificación Puntual del Plan General vigente, se autoriza el uso de administración y oficinas para la actividad propia de la ONCE, como Fundación ONCE o gestión y Administración General, hasta un porcentaje del 50 por 100 de la superficie edificable total de la parcela.

E.3.1. Ordenanza Particular OPR-A

Artículo A.1. *Características*.—Pertenece a esta clave de ordenanza singular dentro de la global OPR, la zona grafiada con Ordenanza OPR-A, en el plano PO-3. Ordenanzas Particulares de Regulación Urbanística.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, sin patios de parcela.

Artículo A.2. *Posición de la edificación*.—La edificación sobre rasante deberá inscribirse obligatoriamente en sus planos de fachadas de las plantas bajas, dentro de las áreas de movimiento de la edificación definida en el plano PO-2.

La edificación guardará una separación igual o mayor a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle pública al que hace frente el área de movimiento de la edificación en la que se inscribe.

En el supuesto de que en esta área de movimiento se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de 6 metros.

Artículo A.3. *Construcciones por encima de la altura*.—Específicamente, por encima de la altura máxima del ático permitida se podrá admitir el mantenimiento sin demolición, en su caso, del volumen emergente del edificio que hoy es un salón de actos o de actividad teatral, y que podríamos definir como la caja escénica del edificio.

E.3.2. Ordenanza Particular OPR-B

Artículo B.1. *Características*.—Pertenece a esta clave de ordenanza singular, dentro de la global OPR, la zona grafiada con Ordenanza OPR-B, en el plano PO-3. Ordenanzas Particulares de Regulación Urbanística.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con patios de parcela cerrados.

Artículo B.2. *Posición de la edificación*.—La edificación sobre rasante deberá inscribirse obligatoriamente en sus planos de fachadas de las plantas bajas, dentro de las áreas de movimiento de la edificación definida en el plano PO-2.

La edificación guardará una separación igual o mayor a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de las calles públicas a las que hace frente el área de movimiento de la edificación en la que se inscribe.

En el supuesto de que en esta área de movimiento se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de 6 metros. Se consideran edificios sin continuidad física aquellos que se encuentren implantados como edificio aislado en todas sus fachadas desde la cota de origen y referencia hasta su coronación.

Artículo B.3. *Condiciones higiénicas.*—Se consideran patios cerrados, a los efectos de condiciones higiénicas, además de las características definidos en el artículo 6.7.12.2.a).i) de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, aquellos espacios situados en el perímetro las fachadas y conformados entre tres de las fachadas de los edificios y un cuerpo de edificación que, con la misma altura de coronación del edificio, y a modo de elemento conector entre las diversas alas del edificio, cierre el espacio interior, aun cuando en planta baja pueda estar porticado.

Estos espacios así definidos cumplirán, por tanto, las condiciones del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

E.3.3. Ordenanza Particular OPR-C

Artículo C.1. *Características.*—Pertenece a esta clave de ordenanza singular, dentro de la global OPR, la zona grafiada con Ordenanza OPR-A, en el plano PO-3. Ordenanzas Particulares de Regulación Urbanística.

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Artículo C.2. *Posición de la edificación.*—La edificación sobre rasante deberá inscribirse obligatoriamente en sus planos de fachadas de las plantas bajas, dentro de las áreas de movimiento de la edificación definida en el plano PO-2. Alineaciones y Rasantes. Parámetros de Rasantes.

La edificación podrá disponer una de sus fachadas sobre las alineaciones oficiales definidas en el plano PO-2.

No se define una distancia mínima de separación entre este edificio y cualesquiera otros que se implantan en el ámbito del Plan Especial.

Artículo C.3. *Altura de la edificación.*—La edificación no rebasará una planta ni 4,50 metros de altura de coronación.

Artículo C.5. *Régimen de compatibilidad usos.*—El uso de este edificio será el de vigilancia, control y, en su caso, de venta de “merchandising” de todo producto ligado o en referencia a la ONCE, así como la actividad de registro y recepción de instancias, solicitudes, etcétera.

E.3.4. Ordenanza Particular Espacio Libre (EL)

Artículo único. *Condiciones.*—Será en toda su superficie inedificable sobre rasante. No obstante, temporalmente, sobre rasante, se podrán implantar construcciones efímeras provisionales (tipo carpa) para actos o eventos, sometidas a las condiciones tanto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 26 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas vigente.

Asimismo, en este espacio (EL), podrá ocuparse y edificarse en su totalidad, siempre bajo rasante, de forma totalmente subterránea, con destino a garaje aparcamiento.

E.4. Ordenanza (ZEP)

Artículo 1. *Características.*—Pertenece a esta clave de ordenanza la zona grafiada con Ordenanza ZEP, en el plano PO-3.

Aunque todo el ámbito del presente Plan Especial conforma la parcela configurada como entorno de monumento y, por tanto, vinculada directa e inseparablemente en su protección del propio monumento, como ya se ha dicho, existe un área especialmente protegida y sometida, además de su inclusión en el catálogo de este Plan Especial, a ordenanza particular de protección específica: OPP-P, OPP-J y OPP-T y valla de cerramiento histórica existente de restauración obligatoria.

La edificación es exclusivamente la existente.

E.4.1. Ordenanza Particular OPP-P

Artículo P.1. *Obras admisibles*.—El edificio BIC es, en su totalidad, de restauración obligatoria. Son únicamente autorizables las obras de restauración, conservación y consolidación.

Las obras de acondicionamiento solo se autorizarán de forma excepcional para nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Excepcionalmente para la redistribución del espacio interior.

Las obras exteriores solo se autorizarán para el ornato, conservación y restauración de fachada y cubierta. Se prohíbe la reconfiguración de cubiertas.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de reestructuración puntual exclusivamente y en caso de ser precisas e ineludibles para la función del edificio.

Todas las obras definidas anteriormente deberán ser previamente sometidas a dictamen preceptivo y vinculante de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH) de la Comunidad de Madrid.

Se prohíben expresamente obras de reestructuración parcial, general y total, de demolición, especiales y de nueva edificación.

Artículo P.2. *Posición de la edificación*.—La edificación es la existente en su ubicación. No se autorizan ampliaciones.

Artículo P.3. *Edificabilidad*.—La edificabilidad es la existente. No podrán autorizarse obras de ampliación ni incremento de volumen.

Artículo P.4. *Altura de la edificación*.—La existente en número de plantas.

Artículo P.5. *Condiciones de estética*.—El edificio debe mantenerse siempre en correcto estado estructural y constructivo, así como de ornato y de estética.

Artículo P.6. *Régimen de compatibilidad usos*.—Manteniendo el uso dotacional cultural como principal, se autorizan usos coadyuvantes que ayuden a la recualificación del palacete, su puesta en valor, su uso y actividad constante por personas, sociedades y grupos que potencien su presencia y disfrute por los ciudadanos en general, y no solo por la ONCE o la Fundación ONCE.

Estos usos compatibles podrán implantarse temporal o definitivamente y serán dotacionales (culturales, sociales, asistenciales) o recreativos (salas de reunión, espectáculo con servicio de bebidas y comidas, convenciones, justas de empresas, e incluso, otros servicios como ocupación del tiempo de ocio, juegos, etcétera).

E.4.2. Ordenanza Particular OPP-J

Artículo J.1. *Actuaciones admisibles*.—El espacio libre privado actualmente ajardinado OPP-J, vinculado de forma directa e inseparable del monumento, se considera homologable a un jardín de interés catalogado con el Nivel 1, sometido, por tanto, a la regulación y condiciones del artículo 4.6.7.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cualquier intervención que se proponga deberá tener previa autorización de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH) de la Comunidad de Madrid.

E.4.3. Ordenanza Particular OPP-T

Artículo T.1. *Actuaciones admisibles*.—El edificio existente dentro de la parcela en la intersección de las calles Tahona y Comandante Franco, que hemos denominado “Torreón” en razón de su morfología, queda sometido en su régimen de obras a las establecidas en el artículo 4.3.12.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Todo el edificio se califica como de restauración obligatoria, debiendo realizar todo tipo de actuaciones de restauración, conservación y consolidación precisas que, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, mantengan al edificio en el correcto estado estructural constructivo y de ornato.

Artículo T.2. *Posición de la edificación*.—La edificación es la existente en su ubicación.

Artículo T.3. *Edificabilidad*.—La edificabilidad es la existente. No podrán autorizarse obras de ampliación ni incremento de volumen.

Artículo T.4. *Altura de la edificación*.—La existente.

Artículo T.5. *Condiciones de estética*.—El edificio debe mantenerse siempre en correcto estado estructural y constructivo, así como de ornato y de estética.

Artículo T.6. *Régimen de compatibilidad usos*.—El edificio se destinará preferentemente a la implantación de servicios anejos a todas las demás edificaciones.

E.6. Cerramiento protegido existente

Artículo único. *Ubicación y protección.*—Valla de cerramiento original de la parcela, existente entre la esquina de la calle Comandante Franco con paseo de la Habana, y que se extiende hasta la actual confluencia de la calle Tahona con la de María Gilhou. Se señala en el plano PP.02.

Su restauración mediante la ejecución de obras de conservación, consolidación y reestructuración puntual es obligatoria vinculante, a ejecutar en el momento que se inicie cualquier actuación de obras en edificios, incluso demolición de edificios, en la parcela.

Madrid, a 13 de marzo de 2015.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/1.907/15)

