

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

36**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

Aprobación definitiva del Plan Especial para el edificio sito en la calle de Nieremberg, números 10-12-14, con vuelta a la calle de Sánchez Pacheco, número 57-59, y calle de Pantoja, números 13-15. Distrito de Chamartín.—Expediente número 711/2015/04048.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública, de conformidad con el informe técnico de la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio sito en la calle de Nieremberg, números 10-12-14, con vuelta a la calle de Sánchez Pacheco, números 57-59, y calle de Pantoja, números 13-15, Distrito de Chamartín, promovido por doña Ana Jiménez Martín, en representación de “Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, Sociedad Anónima” (antes “Metrovacesa, Sociedad Anónima”), con las modificaciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto 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.

Tercero.—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, 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 las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística (Ordenanzas):

NORMAS URBANÍSTICAS

0. NORMATIVA

La finca objeto de este Plan Especial está regulada según el PGOUM-1997 por las condiciones particulares de la Norma Zonal 9, grado 1.

A efectos de consideraciones generales, se estará a lo dispuesto en los títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97.

0.1. RÉGIMEN DE OBRAS

Se permiten, mediante el presente Plan Especial, obras en el edificio de Normon I y II para su adecuación al uso residencial propuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas (artículo modificado por el Plan Especial de Mejora de las Actividades Económicas para la modificación de la ordenación pormenorizada de la Norma Zonal 9, en los grados 1.º, 2.º y 3.º, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 59, de 11 de marzo de 2013).

El conjunto de las actuaciones previstas de rehabilitación se clasifica como obras de reestructuración parcial y puntual en cubiertas, de acuerdo con las definiciones de las Normas Urbanísticas en su artículo 1.4.8.

0.2. RÉGIMEN DE USOS

Mediante el presente Plan Especial se posibilita la implantación de uso alternativo residencial en situación de edificio exclusivo, sin perjuicio de introducir los usos asociados y complementarios que se establecen en la Norma Zonal 4 (artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas).

0.3. DEBERES DE CESIÓN

Este Plan Especial detalla y cuantifica los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad, para su correspondiente monetización, según lo dispuesto en el artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas, que remite a su vez a los artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. A la vista de la aprobación de varios expedientes con el mismo objeto, y ante la necesidad que han mostrado los distintos Distritos en la obtención de dotaciones, se tramitará un convenio para la formalización de la monetización de las cesiones. El convenio podrá tramitarse al mismo tiempo que la licencia urbanística y esta no podrá concederse hasta que los deberes de cesión sean cumplidos.

Las cesiones que llevar a cabo por el propietario serán dos: el 10 por 100 del exceso de la edificabilidad final materializable en el futuro proyecto de edificación (295,33 m²e) y el suelo o la edificabilidad no lucrativa (para dotaciones públicas) que le corresponda, en proporción al incremento de aprovechamiento que le otorga el Plan Especial.

ANEXO

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

A. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio

DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Se han considerado los criterios del artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, haciendo las consideraciones siguientes:

Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

Se deberán considerar y tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, los siguientes condicionantes ambientales:

1. De acuerdo con la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid:

«Dado que el nuevo uso será residencial, se comprueba que los niveles sonoros ambientales existentes en el ámbito no cumplen con los niveles establecidos para el período de noche del área acústica tipo “a”».

«El Plan Especial deberá recoger el cambio de área acústica de tipo “b” (industrial) a tipo “a” (residencial)».

En cuanto a movilidad, “La implantación de un uso alternativo residencial mejorará la movilidad de la zona, dado que no precisa disponer de zona de carga y descarga, y la dotación de plazas de aparcamiento en el uso industrial existente se dispuso una por 100 m² de superficie edificada y en uso residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda. La parcela situada en la calle Nieremberg, números 10-12-14, dispone de tres plantas sótano en el edificio Normon III y dos plantas sótano en los edificios Normon I y II destinados a garaje, satisfacen la demanda de plazas de aparcamiento para uso residencial según establece las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid”.

“En cuanto a la calidad del aire, debe tenerse en cuenta que en la ciudad de Madrid, de acuerdo con los datos proporcionados por la Red de Control del Ayuntamiento, los valores de dióxido de nitrógeno (NO₂) superan los límites establecidos reglamentariamente en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, tanto el límite anual de 40 µg/m³, como el número de superaciones del valor límite horario establecido en 200 µg/m³, y que la principal causa de esta superación es el tráfico rodado”.

“Las medidas a incorporar deberán garantizar:

- La protección del suelo durante la fase de obras mediante una adecuada habilitación de las zonas de acopio de materiales y del parque de maquinaria (impermeabilización, drenaje adecuado, etcétera).
- Se deberá incorporar un Estudio de Residuos mediante la elaboración de Planes de Gestión de Residuos que deberán tener en cuenta la normativa de residuos vigente. Deberá detallarse el destino de los excedentes procedentes de la demolición, según lo establecido en el Plan Regional de Residuos de Construcción y demolición de la Comunidad de Madrid 2006-2016, incluido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
- Cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en lo que respecta a la red de saneamiento, recogida de pluviales, contaminantes máximos admitidos, medidas de ahorro, riego y solicitud de autorización de vertido o alta en el registro de identificación industrial.
- Cumplimiento de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica durante la fase de obras, para minimizar las molestias a la población cercana, y durante la fase de explotación, para garantizar que los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior por los elementos industriales instalados no superan los límites de emisión reglamentarios. Se deberá garantizar en el interior de las viviendas los índices de ruido establecidos en la tabla C del Anexo II de la Ordenanza, por ello se dotará a las fachadas de aislamiento necesario para mantener dichos niveles.
- Cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano en lo que respecta a la emisión de los generadores de calor, grupos electrógenos y equipos de climatización y ventilación.
- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, en lo relativo al aislamiento acústico, demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación, y producción de agua caliente sanitaria por energía solar y fotovoltaica. Asimismo, deberá tenerse en cuenta la Directiva 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que señala los requisitos mínimos en materia de eficiencia energética para los nuevos edificios y fija el 31 de diciembre de 2020 como fecha a partir de la cual todos los edificios nuevos deben tener un consumo de energía casi nulo.
- En relación con los criterios de eficiencia energética en las edificaciones cumplimiento del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, así como del Plan de Uso Sostenible de la Energía y Prevención de Cambio Climático de la Ciudad de Madrid-Horizonte 2020.

La documentación del PE deberá garantizar la incorporación de los estudios, medidas y controles ambientales necesarios en los correspondientes proyectos de ejecución del plan”.

2. De acuerdo con el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medioambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, de los datos analíticos aportados se deduce que no se han detectado indicios de afección a la calidad del suelo sobre el ámbito investigado.

No obstante, con carácter general en el documento normativo deberá incluirse 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 nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
- 3. En relación al cumplimiento del Decreto 170/1998, la variación del caudal de aguas residuales a verter no es significativa por lo que no se emite informe sobre el cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial para el edificio sito en la calle Nieremberg, números 10-12-14, con vuelta a la calle Sánchez Pacheco, números 57-59, y calle Pantoja, números 13-15, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

*Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido
y los Reales Decretos 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.

Respecto a la documentación presentada:

- El informe municipal (pgn. 5 informe de 13 de octubre de 2017) establece la condición: «El Plan Especial deberá recoger el cambio de área acústica de tipo “b” (industrial) a tipo “a” (residencial)».
- El estudio acústico indica que, de acuerdo con el mapa estratégico de Madrid, actualmente los niveles de ruido son inferiores a los valores objetivo para las áreas acústicas del tipo “b”, sin embargo no demuestra el futuro cumplimiento de los valores objetivo a aplicar en la nueva área acústica propuesta en el ámbito del Plan Especial, del tipo “a”.

Respecto a las medidas correctoras:

- De acuerdo con la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid y el mapa estratégico de Madrid 2011, se superan los valores objetivo correspondientes al área tipo “a” por lo que será necesario establecer medidas correctoras no descritas en el estudio presentado.

Respecto a la zonificación acústica:

- Las áreas acústicas deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados. Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, para este ámbito y por tratarse de un nuevo desarrollo, se establece como objetivo acústico en el espacio interior de las edificaciones la no superación en los espacios destinados a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.
- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

Respecto a las condiciones incluidas en este informe

El presente informe se redacta sin perjuicio de la adecuación legal del instrumento de planeamiento elegido para los cambios propuestos y de la viabilidad urbanística de la propuesta que se apruebe. Únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Especial para el edificio sito en la calle Nieremberg, números 10-12-14, con vuelta a la calle Sánchez Pacheco, números 57-59, y calle Pantoja, números 13-15, donde proceda y, en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del Plan Especial, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento de Madrid verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

En relación al cumplimiento de la Ley 37/2003, del Ruido, el Ayuntamiento de Madrid verificará la subsanación de las deficiencias observadas y el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los valores objetivo, establecidos en el Real Decreto 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003.

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 19 de noviembre de 2018, 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; todo ello, 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 26 de noviembre de 2018.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/39.521/18)

