

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2019-01208.

Aprobación Definitiva del Plan Especial para la finca situada en la calle de Los Vascos, número 17. Distrito de Moncloa-Aravaca.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la finca situada en la calle de Los Vascos, número 17, distrito de Moncloa-Aravaca, promovido por Escuela Internacional de Protocolo, S. L., 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 los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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, 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 Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística:

NORMATIVA URBANÍSTICA

3. Ordenanzas del plan especial

3.1. Obras:

La Norma Zonal de aplicación permite las obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Plan General.

No obstante lo anterior, el alcance de las obras en el edificio se regula por las determinaciones previstas en el capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes, pudiendo realizar, por lo tanto, las obras en el edificio permitidas en la norma zonal, salvo las de reestructuración que afecten a más del 50 por 100 de la superficie edificada del edificio.

En este sentido, las obras contempladas por el presente Plan Especial, únicamente afectan a la distribución interior de los espacios para albergar la actividad dotacional y la adecuación del edificio para cumplir con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

De conformidad con lo anterior, el régimen de obras del Plan Especial, se incluyen dentro del tipo de obras de rehabilitación definidas en el Plan General en su artículo 1.4.8.

En concreto, se propone acometer obras de acondicionamiento puntual y reestructuración puntual.

Todas las obras permitidas directamente por el PGOUM, no reguladas específicamente por este Plan Especial, podrán ser ejecutadas con la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, sin necesidad de modificar este Plan Especial.

3.2. Deberes de cesión:

La Norma Zonal 9 grado 1.º, establece una edificabilidad máxima estimada para el uso industrial de 1.430,4 m² (2,4 m²/m²) sobre una edificación con una altura máxima de cuatro plantas.

El edificio estaría fuera de ordenación relativa puesto que se construyó en el marco de un Plan General que autorizaba una edificabilidad máxima estimada para el uso industrial de 1.788 m² (3 m²/m²), agotándose prácticamente esta edificabilidad. Además, en aplica-

ción del artículo 8.9.17 del Plan General, para la implantación del uso dotacional como alternativo se establece una edificabilidad máxima de 960,834 m².

En virtud de la propuesta del presente Plan Especial, la edificabilidad máxima prevista y legalizada es de 1.723,54 m², siendo la edificabilidad permitida para el uso dotacional de 960,83 m². De conformidad con lo anterior, la edificabilidad excedente en este caso sería de 762,71 m².

En el caso objeto del presente Plan Especial, se propone la implantación del uso alternativo Dotacional el cual complementa a la red de dotaciones locales por lo que no supone incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto no se contemplan medidas compensatorias para mantener “el equilibrio” entre la superficie destinada a usos lucrativos y la superficie edificada destinada a usos dotacionales. Asimismo, el ámbito del Plan Especial se reduce a la edificación existente y consolidada y en un ámbito de suelo urbano igualmente consolidado.

De conformidad con lo anterior, se solicita monetizar el 10 por 100 del exceso de aprovechamiento sustituyendo la entrega de suelo.

3.3. Usos:

El uso propuesto por el presente Plan Especial es el Dotacional de Equipamiento Educativo Privado, uso que el Plan General vigente autoriza como uso alternativo al uso cualificado industrial.

En cuanto al resto de usos permitidos será de aplicación con carácter general las Normas Urbanísticas del PGOUM en vigor.

ANEXO

CONSIDERACIONES AMBIENTALES

A) *Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad*

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

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

Consideraciones ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial:

1. En relación con el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 26 de diciembre de 2019, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente respecto a la conexión a la red de saneamiento existente:

- En la actualidad, la finca está ya construida y conectada a las redes de abastecimiento y saneamiento existentes y gestionadas por Canal de Isabel II, S. A.

En caso de necesitar modificar alguna de las acometidas existentes, los promotores/propietarios deberán ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S. A., para la tramitación administrativa correspondiente.

2. En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, 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:

- El Ayuntamiento de Madrid deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica y no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, para el nuevo uso de equipamiento dotacional educativo.
- Asimismo, de acuerdo con los datos del Mapa Estratégico del Ruido 2018 de Madrid, no deberán superarse los objetivos de calidad acústica y valores límites de inmisión establecidos en el Anexo II de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) para el período diurno, incorporando las medidas preventivas y correctoras que en su caso fueran necesarias.

3. En relación con el cumplimiento de la Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos, el Área de Planificación y Gestión de Residuos indica que con fecha 18 de septiembre de 2019, se presenta por el Ayuntamiento de Madrid, “Informe de Caracterización del Suelo del edificio situado en calle Los Vascos, 17”, redactado por Tauw en agosto de 2019, en respuesta a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Se acompañan fotografías aéreas de 1975, 1980, 1991, 1999, 2006 y 2017 que completan la evolución histórica del emplazamiento y la descripción del estado actual. De acuerdo con el Estudio Histórico y los datos aportados en el Informe presentado, “tanto la actividad hasta ahora existente como la docente que se pretende implantar, no se consideran potencialmente contaminantes del suelo”.

Asimismo, esta nueva actividad no conlleva la instalación de tanques o zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas ni está considerada como actividad potencialmente contaminante de conformidad con el art. 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

El documento concluye que tanto la actividad actual como la que se pretende implantar no se encuentran incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, y que las instalaciones, tanques y equipos instalados por el titular de las actuales actividades en los años 90, permanecen aún, a día de hoy.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, el Área de Planificación y Gestión de Residuos remite con fecha 13 de noviembre de 2019 informe respecto a sus competencias específicas, indicando que, teniendo en cuenta la documentación del Plan Especial, el Estudio Histórico y los datos aportados, no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente con carácter general en el documento normativa 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”.

4. En relación con el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, se deberán tener en cuenta las medidas protectoras que establece el articulado de la ley, aplicándose a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

5. Vista la documentación remitida y según se indica textualmente en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y Control ambiental del Ayuntamiento de Madrid con fecha 15 de noviembre de 2019, deberán tenerse en cuenta las siguientes cuestiones para minimizar la afección ambiental de la actuación:

- Respecto a la calidad del aire, atendiendo a la Red de Vigilancia Atmosférica, el puesto más cercano se sitúa entre la avenida de Pablo Iglesias y la calle Marqués de Lema. De acuerdo con los datos proporcionados por la Red de Control del Ayuntamiento para el año 2018, 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, en el límite anual con 42 µg/m³, siendo la principal causa de esta superación el tráfico rodado.
Por tanto, el Ayuntamiento de Madrid deberá tener en cuenta lo recogido en el artículo 14 del Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a las medidas aplicables en las zonas en las que se superen los valores límite de contaminantes:
- Dado el carácter finalista de la ordenación del Plan Especial, que permitirá su ejecución directa sin instrumentos de planeamiento de desarrollo, ..., se establecen las siguientes consideraciones teniendo en cuenta la documentación aportada:
- Se deberá 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, etc.).
- Cumplimiento de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) para minimizar las molestias a la población cercana durante la fase de obras y en la fase de explotación. En particular, en lo referente a la fase de obras, con el objeto de minimizar los impactos al medio ambiente y evitar las molestias a los residentes, se establecerá un programa de vigilancia ambiental mediante la comprobación continuada del cumplimiento de las medidas preventivas

y correctoras que se han previsto en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) y las siguientes:

- Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación, pulido a los períodos diurnos menos sensibles. La sustitución de los contenedores, se realiza también en estos períodos, siempre que sea posible.
- Estudio de emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población.
- Limitación del tránsito de maquinaria de obra por las zonas residenciales existentes, así como, zonas destinadas a uso dotacional y de equipamiento.

Prohibición de realizar trabajos en horario nocturno.

- La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización deberá cumplir las determinaciones que establece el Título III de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado (OGPMAU), en lo relativo a las emisiones a la atmósfera procedentes de los equipos de climatización y de ventilación de los edificios. Debería evitarse el uso de combustibles fósiles para la calefacción y la generación agua caliente sanitaria (ACS), por su baja eficiencia energética y elevada emisión de gases contaminantes en el ámbito. La instalación de ventilación forzada del garaje deberá garantizar un mínimo de siete renovaciones por hora de la atmósfera del local, y evacuará a través de chimenea estanca y exclusiva, que cumpla las condiciones especificadas en el artículo 27.7 de la OGPMAU, de acuerdo con el artículo 51 de dicha Ordenanza.
- Cumplimiento de la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos al sistema integral de saneamiento y de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del agua (OGUEA) en lo que respecta a la red de saneamiento, recogida de pluviales, medidas de ahorro y alta en el Registro de Identificación Industrial.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos de construcción y demolición incluido en la Estrategia de gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, 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 y en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid (OLEPGR).
- Los residuos peligrosos generados, deberán almacenarse de forma segregada, entregándose a gestores autorizados por la Comunidad de Madrid y cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente. Los residuos generales deberán separarse en las fracciones establecidas en la OLEPGR (envases ligeros, papel-cartón, vidrio y resto de residuos) o aquellas que establezca en cada momento la legislación vigente.
- El desmantelamiento de los equipos de climatización existentes debe ser realizada ajustándose a los protocolos técnicos para evitar la fuga de refrigerantes, ejecutada por instalador certificado y empresa habilitada para manipular gases fluorados, conforme al Real Decreto 115/2017, de 16 de junio, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan. Una vez desinstalados se deberá asegurar la correcta gestión los residuos generados (enfriadora, fancoils, etc.) que deben tratarse conforme al Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.
- En relación al arbolado lineal presente en la calle Los Vascos se deberá garantizar el cumplimiento del Libro IV de la OGPMAU, relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. También se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá informe previo favorable de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.
- En cuanto a la eficiencia energética del edificio para satisfacer el requisito básico de ahorro de energía en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) se establecen las siguientes exigencias básicas:
 - Las nuevas instalaciones térmicas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (ACS), deben cumplir con las exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE).

- Previo a la puesta en servicio de las instalaciones térmicas deberá disponerse del certificado de instalación diligenciado por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI), según se establece en la Orden 9343/2003, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.
 - Asimismo, al tratarse de un cambio de uso, deberán considerarse: la limitación de la demanda energética (HE1), la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, (HE3) y la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria (HE4).
- Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la calidad del aire y el cambio climático, en la medida en que sea compatible con el grado de protección del edificio, se hacen las siguientes consideraciones:
- En cuanto a la demanda de energía eléctrica de la actividad dada la disposición de una cubierta adecuada y que el gasto de energía previsible ocurrirá fundamentalmente durante las horas de sol, se recomienda hacer un estudio de viabilidad de opciones más limpias y con menores costes de operación, como el autoconsumo fotovoltaico, así como el suministro de energía de red 100 por 100 de origen renovable certificada.
 - Para inmuebles de uso distinto de residencial la instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo suponen una bonificación del 25 por 100 del IBI (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y el 95 por 100 sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).
 - En caso de disponer de plazas de aparcamiento, se recomienda dotar alguna de las plazas con la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos, ejecutada de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria ITC BT 52 “Infraestructura para la recarga de Vehículos eléctricos”.
- La documentación del PE deberá garantizar la incorporación de los estudios, medidas y controles ambientales necesarios en los correspondientes proyectos de ejecución del plan.”

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 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, 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 11 de junio de 2020.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/13.664/20)

