

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

41

**MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial en la calle Amaniel, 8, c/v a la calle Noviciado, 9, promovido por la Comunidad de Bienes Noviciado, 7 y 9. Distrito de Centro.— Expediente 135-2021-00565.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la parcela de la calle de Amaniel, número 8 con vuelta a la calle de Noviciado, número 9, Distrito de Centro, promovido por la Comunidad de Bienes Noviciado, 7 y 9, 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, 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, a continuación se publica los documentos con contenido normativo.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### 1. *Condiciones generales*

El ámbito objeto del Plan Especial de Protección en la calle Amaniel, n.º 8, c/v calle Noviciado, n.º 9 está regulada por las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, grado 5.º, nivel de usos A, del Plan general de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) y está incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos del PGOUM, con nivel 1 de protección, grado singular (n.º catálogo 07228), por lo que, conforme al artículo 4.3.5.1 Normas y circunstancias urbanísticas, de las Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU) del PGOUM será de aplicación preferente el Capítulo 4.3 Protección de la edificación, sobre la Norma Zonal 1, grado 5 y nivel A indicada, en materia de parcelación, uso y obras en los edificios.

En el ámbito existen, junto al edificio protegido con nivel 1 y grado singular, varias edificaciones no protegidas adosadas.

Se aplicarán, con carácter general las NN. UU., del PGOUM en lo dispuesto en los títulos:

4. Condiciones de protección del Patrimonio Histórico y Natural.
6. Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno.
7. Régimen de los usos.
8. Condiciones particulares del suelo urbano de las NN. UU., en concordancia y complementación con las condiciones relativas al régimen de usos, régimen de obras, condiciones particulares de la edificación y dotaciones de aparcamiento establecidas por estas Normas Urbanísticas del Plan Especial.

## 2. Régimen de usos

El régimen de usos y tipologías es derivado del establecido en el Nivel A de la Norma Zonal 1, Grado 5.º del vigente Plan General de Ordenación Urbana, con las condiciones particulares siguientes:

### a) Usos en el Plan Especial:

Uso y tipología característica:

1. El uso cualificado es el residencial.
2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada, con la singularidad urbana derivada de su inclusión en el grado 5 de la norma zonal 1 y con las condiciones particulares que para la definición de las áreas de movimiento y el sólido capaz de las edificaciones se establecen en los planos de ordenación del Plan Especial.

Usos compatibles en el ámbito del Plan Especial, contenidos en el nivel A de la Norma zonal 1.5.º:

Uso complementario:

- Terciario.
- Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.
- Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.
- Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:
  - i) Salas de reunión Tipo I.
  - ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
  - iii) Espectáculos Tipo III.
- Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

## 3. Régimen de obras

Además de las obras permitidas por las NN. UU. en el Título 4. Condiciones de protección del Patrimonio Histórico y Natural, Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras que se regulan en los artículos 4.3.9 a 4.3.14, en el ámbito del Plan Especial se amplía el régimen de obras admitidas conforme al nivel y grado de protección a las de Ampliación con los límites establecidos en el artículo 4.10.6 Alcance y limitación de los Planes Especiales.

Las obras de ampliación permitidas por el Plan Especial tendrán como límite el diez por ciento (10 %) de la edificabilidad actualmente existente que figura en el cuadro siguiente, por estar los edificios del ámbito regulados por la Norma Zonal 1, grado 5.º:

LÍMITE DE LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN EN EL PLAN ESPECIAL	
EDIFICABILIDAD EXISTENTE (ED.EX)	1.376,02 m <sup>2</sup>
AMPLIACIÓN MÁXIMA 10%	137,60 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PLAN ESPECIAL	1.513,62 m <sup>2</sup>

La edificabilidad de los edificios no protegidos más la ampliación de la edificabilidad admitida se concentrará en un único edificio propuesto, con su volumen edificado independiente y separado del edificio protegido, conforme a las determinaciones establecidas por los planos de ordenación del Plan Especial. La edificabilidad máxima del edificio protegido y del propuesto es:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL	
EDIFICABILIDAD EDIFICIO PROTEGIDO	1.113,13 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EDIFICIO PROPUESTO NO PROTEGIDO	400,49 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PLAN ESPECIAL	1.513,62 m <sup>2</sup>

En los edificios no protegidos se admiten las obras de demolición total.

#### 4. *Condiciones particulares para la edificación*

4.1. Posición de la edificación: El Plan Especial regula las condiciones de posición de la edificación en su Plano de Ordenación, definiendo sendas áreas de movimiento, una para la edificación protegida (nivel 1 y grado Singular) y otra para el nuevo volumen edificable propuesto.

El área de movimiento para la edificación protegida bajo y sobre rasante, una vez liberada de los impactos negativos que suponen los adosamientos de las edificaciones no catalogadas a demoler, coincide con la superficie ocupada por las plantas del edificio sobre y bajo rasante. La línea de fachada exterior a las calles de Amanuel y Noviciado se sitúa sobre la alineación oficial.

El área de movimiento del nuevo volumen edificable es independiente de la delimitada para la edificación protegida, de la que está separada un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) y queda definida en el Plano de Ordenación. Es de forma trapezoidal sensiblemente alargada y se desarrolla adosada al lindero del ámbito con la parcela de la calle Amanuel, n.º 6, sobre el que se sitúa su límite sur. Los límites norte y este se sitúan en el interior del ámbito, y su límite oeste sobre la alineación oficial de la calle Amanuel.

4.2. Ocupación: Las ocupaciones máximas sobre y bajo rasante son la suma de las superficies de sus áreas de movimiento definidas en el Plano de Ordenación.

4.3. Fondo máximo: Los fondos edificables se vinculan a las áreas de movimiento definidas en el Plano de Ordenación.

#### 5. *Dotación de plazas de aparcamiento*

Según la Instrucción 1/2012 del coordinador general de gestión urbanística, vivienda y obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, para determinar la dotación de plazas de aparcamiento se deberá hacer una estimación de la dotación de plazas que le corresponde al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, conforme a los estándares establecidos en el art. 7.5.35 de las NN. UU. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios estándares, de las NN. UU.

En la solicitud de licencia del proyecto de edificación se solicitará la exención total o parcial de la dotación de aparcamiento, que estará sometida a los criterios de excepcionalidad dispuestos en el artículo 7.5.8 de las NN. UU. relativos a su aplicación.

### **ANEXO NORMATIVO DE MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### 1. *Alcance*

Conforme al apartado 4.1.5. Medidas de protección ambiental, del Informe Ambiental Estratégico emitido, el 5 de julio de 2021, por la Dirección general de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid sobre el Plan Especial en la calle de Amanuel, n.º 8 con vuelta a la calle de Noviciado, n.º 9, se instrumenta este anexo normativo, sobre Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente, de aplicación al Plan Especial.

#### 2. *Consideraciones ambientales*

2.1. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid:

- a) Depuración de aguas residuales: El municipio de Madrid depura actualmente sus aguas residuales en el Sistema Madrid, compuesto por varias EDAR gestionadas por Canal de Isabel II, S.A. y situadas en los términos municipales de Madrid, Getafe y Rivas-Vaciamadrid. El vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Madrid.
- b) Conexión a la red de saneamiento existente: Actualmente la finca afectada está conectada a la red de saneamiento de tipo unitario gestionada por Canal de Isabel II, S. A. existente en las calles adyacentes de Amanuel y Noviciado.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A para la

contratación y ejecución de las acometidas necesarias o en su caso adecuación de las acometidas existentes.

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

- a) Las futuras construcciones previstas por el Plan Especial contemplarán un estudio acústico en fachada que asegure el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica determinados en la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, y los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales y educativo o cultural de la tabla B del citado anexo II, y los objetivos de calidad acústica para vibraciones de la tabla C del mismo anexo.
- b) El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido. En este sentido, se tendrá en cuenta la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica el Ayuntamiento de Madrid de 25 de febrero de 2011, que reitera lo especificado en la legislación estatal en lo correspondiente a horarios, periodos de referencia y áreas acústicas.

2.3. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica: Conforme al artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el futuro desarrollo del Plan Especial deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

2.4. Medidas de protección ambiental. En el desarrollo de las actuaciones previstas por el Plan Especial se asegurará el cumplimiento de las medidas protectoras: preventivas, correctivas y compensatorias de carácter general y específicas previstas en el epígrafe i) del (DAE) Documento Ambiental Estratégico:

- i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
  - a) Sobre calidad atmosférica:

Durante las obras de construcción de las actuaciones recogidas en el instrumento de planeamiento evaluado se deberán poner en práctica las siguientes medidas para reducir la contaminación producida por el polvo (partículas entre 1 y 100 micras):

- Deberá taparse la caja de los camiones: Se cubrirá con una malla adecuada la caja de los camiones de tránsito que transporten áridos, evitando así, la emisión de partículas de polvo.
- Se realizarán riegos periódicos sobre zonas de trabajo, así como áreas de acopio de materiales, con camiones cuba, para minimizar el incremento de partículas en suspensión y polvo atmosférico derivado del tránsito de maquinaria, y trabajos de demolición, etc.
- Se mantendrán limpios los accesos a la obra, colocándose además en la salida hondonadas con agua para la limpieza de las ruedas de los camiones.
- Se adoptarán buenas prácticas medio ambientales, de: Optimización de los recorridos de la maquinaria de obra y camiones, y de los portes mediante el ajuste de los volúmenes a cargar en cada viaje conforme a la capacidad del vehículo a utilizar.
- En el caso de detectarse zonas con acumulaciones de polvo que puedan representar un empeoramiento de la calidad de vida de personas, vegetación o suponga la degradación de cualquier material, deberán retirarse y se realizarán riegos hasta la eliminación de esta acumulación.

**b) Sobre calidad acústica:**

Durante las obras de construcción de las actuaciones recogidas en el Plan se deberán aplicar las siguientes medidas de protección frente a la contaminación acústica:

- Las actuaciones se realizarán entre las 8:00 y las 22:00, minimizando el impacto acústico sobre los residentes de la zona.
- Los niveles de ruido en las zonas urbanas permanecerán por debajo de los límites establecidos en la normativa vigente sobre ruido en la Comunidad de Madrid, así como en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid.
- Se controlará que el nivel de ruido en las proximidades de las zonas con mayor sensibilidad acústica no supere los límites fijados por la normativa vigente. Entendiendo como zonas con mayor sensibilidad las edificaciones residenciales cuya fachada se encuentre orientada hacia el ámbito de actuación.
- La maquinaria situada al aire libre se organizará de tal forma que se reduzca al mínimo la generación de ruidos y se evite el efecto sinérgico derivado del funcionamiento de más de una máquina al mismo tiempo.
- Se utilizará maquinaria y vehículos que cumplan las exigencias normativas en relación con el ruido generado. A este respecto, señalar que la maquinaria de obra estará homologada según el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, que regula los niveles de emisión de ruidos de maquinaria de obra y que transpone la Directiva 2000/14/CE, de 8 de mayo, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre.
- Para reducir las emisiones sonoras en los tajos a cielo abierto se recomienda el revestimiento absorbente de todas las paredes y muros reflectantes acústicamente de las rampas de acceso de maquinaria para aminorar la emisión de reflexiones sonoras que incidirán en las viviendas. Este revestimiento se realizará con una manta de lana de vidrio, sin aglomerante, cosida a una malla de acero galvanizado.
- Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia en el empleo de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos y en los reglajes de los motores para minimizar la contaminación.
- El jefe de obra tendrá al día, y en regla, todos los registros de las inspecciones de los vehículos (ITV) para tener garantizada la baja emisión de ruido.
- Los vehículos utilizarán amortiguadores plásticos para reducir las vibraciones en las partes metálicas; modificarán las velocidades de rotación de los cojinetes; y tendrán un control periódico de los estados de los tubos de escape, y del ajuste de las cajas a las cabezas tractoras.
- Habrá restricción horaria en el período de circulación de los camiones, evitándose los momentos de mayor afluencia de peatones y vehículos en las vías de los alrededores

- c) **Sobre patrimonio cultural y arqueológico:** Si se detectan restos arqueológicos durante las obras de edificación asociadas al desarrollo del Plan Especial se procederá a la paralización de los movimientos de tierra, la delimitación de los restos y/o yacimientos y la emisión del correspondiente informe que se deberá presentar en el registro de la Dirección General de Patrimonio Histórico. Todos los restos identificados, si fuera el caso, deberán quedar acotados y georreferenciados con coordenadas UTM en la planimetría oficial del PGOUM vigente.

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 competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía admi-

nistrativa, 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 5 de agosto de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/16.639/22)

