

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

57

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de la Dirección General de Planeamiento de 28 de octubre de 2022. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio situado en la calle de Los Vascos, número 25, distrito de Moncloa-Aravaca, promovido por Voxel School, 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.

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, 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:

III. Normas urbanísticas

La finca situada en la calle los Vascos de Madrid está ordenada dentro del PGOUM-97, regulada por las condiciones particulares establecidas en el título 8, capítulo 8.9 “Condiciones particulares de la Zona 9. Actividades económicas” con el grado 1.º. En el plano de gestión del PGOUM aparece como zona AUC.09.07, suelo urbano común, distrito 09, número de orden 7.

1. Obras permitidas

La Norma Zonal de aplicación permite las obras que se reflejan en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 del Plan General.

No obstante, el alcance de las obras en el edificio está regulado 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 ese sentido, las obras que se contemplan en este Plan Especial afectan a la distribución interior de los espacios que albergan 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.

Concretamente se propone acometer obras de acondicionamiento puntual, reestructuración puntual y exteriores.

2. Exceso de edificabilidad existente

De acuerdo con el artículo 8.9.17 apartado 1.a) “uso alternativo”, se redacta este Plan especial, al superarse la edificabilidad máxima resultante de la aplicación del artículo 8.9.10.1. Para poder cuantificar los deberes legalmente exigibles es necesario obtener el exceso de edificabilidad.

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima debe calcularse con los criterios que para la Norma Zonal 4 establece el artículo 8.4.9, bien entendido que el factor correspondiente al número de plantas es específicamente el resultante del cuadro del artículo 8.9.10.1.

La edificabilidad máxima tras dicho artículo de 1.756,44 m². En virtud de la propuesta del presente Plan especial, la superficie edificada legalizada y existente es de 2.749,77 m². De conformidad con lo anterior, la edificabilidad excedente en este caso sería de 993,33 m².

En el caso objeto de este 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 lo tanto, no se contemplan medidas compensatorias para mantener “el equilibrio” entre la superficie destinada a usos lucrativos y la superficie destinada a usos dotacionales. Asimismo, el ámbito del Plan Especial se reduce a la edificación existente y consolidada y en un ámbito de suelo igualmente consolidado.

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

3. *Uso alternativo pretendido*

El uso propuesto por el presente Plan Especial es el de Dotacional del Equipamiento Educativo Privado, uso que el Plan 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.

4. *Dotación de plazas de aparcamiento*

La reserva que la normativa establece, calculadas de acuerdo a la Instrucción 1/2012, que estará sometida a los criterios de excepcionalidad dispuestos en el artículo 7.5.8 de las normas del PG97 y de la propia Instrucción, es de 59 plazas.

ANEXO

CONSIDERACIONES AMBIENTALES A TENER EN CUENTA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

1. *Afección al patrimonio histórico*

Por estar la parcela en el ámbito del BIC declarado como Zona arqueológica “Terrazas del Manzanares”, las obras deberán contar con autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

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

2.1. Se deberá garantizar, en el área acústica en que se localiza, 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.

2.2. Según el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

Se tendrá en cuenta que los valores de la tabla B se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior), y que los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

3. *Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica*

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en sue-

lo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, se deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático.

4. *Medidas generales de protección del medio ambiente*

4.1. Vertidos líquidos:

Los vertidos generados por la actividad se conducen hacia la red de saneamiento del edificio que conecta con la red municipal, concretamente al colector de fecales.

Los vertidos líquidos de la actividad se asimilan a residuos de tipo doméstico, ya que la propia actividad no genera ningún otro residuo líquido.

4.2. Residuos generados:

Se fomentará la separación de estos residuos, existirán dos tipos de contenedores:

- Contenedor azul para los residuos con código 20.01.01.
- Contenedor verde para los residuos con código 20.01.02.

Existirá un cuarto de basuras que cumplirá con las dimensiones suficientes para albergar 4 contenedores de 200 litros.

El cuarto de basuras cumplirá las condiciones que exige el anexo I de la OLEPGR:

- a) Debe contar al menos con una toma de agua dotada de válvula de cierre, apropiados para insertar en ellos mangas de riego que permitan el lavado directo del local y de los recipientes para el depósito de residuos. Contarán asimismo con un sumidero sifónico antimúridos en el suelo.
- b) Puntos de luz artificial suficientes para la iluminación del local, con interruptores situados junto a cada una de las puertas de acceso.
- c) El revestimiento de las paredes y el suelo debe ser impermeable y fácil de limpiar; los encuentros entre las paredes y el suelo deben ser redondeados.
- d) Deberá disponer de ventilación natural o forzada, pero independiente de los cuartos de aseo y cocinas.
- e) Su emplazamiento y diseño deben ser tales que la temperatura interior no supere los 30.º
- f) Deberá cumplir con el resto de normativa que le sea de aplicación, especialmente en cuanto a seguridad contra incendios e instalación eléctrica.

En las zonas comunes existirán papeleras con separación de residuos por tipo.

4.3. Emisiones a la atmósfera:

Las máquinas de climatización y la expulsión de aire del sistema de ventilación se situarán a las distancias que exige OGPMAU, de manera que la emisión de aire enrarecido o viciado se emita un metro por encima de edificios situados a menos de 15 m de diámetro desde el origen de la emisión.

4.4. Ruidos y vibraciones:

La instalación de cualquier máquina sea de climatización o ventilación se instalará sobre una bancada de forma que flote por encima de la cubierta, interponiendo elementos elásticos como láminas de neopreno, incorporando a mayores sistemas de silent block, entre la propia bancada y la máquina.

Esto no solo se tendrá en cuenta, en las máquinas exteriores, sino también en las interiores y en los conductos de distribución de aire, tomándose las precauciones para que las vibraciones no se transmitan a la estructura del edificio ni al ambiente interior. Para ello se cumplirá con el artículo 17 de la OPCAT dotando de elementos elásticos separadores en caso de ser necesarios.

Las máquinas en cubierta sean de climatización o ventilación, han de emitir un ruido al ambiente exterior por debajo de lo estipulado por la normativa, por lo que en caso de acumulación de máquinas se estudiará el posible apantallamiento de la zona de máquinas en cubierta para reducirlo a límites permisibles.

Es muy importante no solamente una correcta instalación, sino también un mantenimiento periódico de los equipos, sustituyendo aquellas piezas que hayan perdido su elasticidad, y las que generen vibraciones o ruidos. Se hará especial hincapié en el estado de los elementos elásticos, bancadas y silent blocks, así como en los elementos de unión de las unidades a los sistemas que distribuyen el aire dentro del edificio.

4.5. Consumo energético:

La implantación de la nueva actividad ha de realizarse desde el punto de vista de la sostenibilidad, para lo cual las nuevas instalaciones optimizarán sus consumos y los adaptarán

a las demandas reales, y al funcionamiento de la actividad. Las instalaciones serán eficientes y se adaptarán a la normativa vigente en materia de eficiencia energética.

4.6. Fase de obras de adecuación:

El impacto de las obras en el medio circundante se reducirá en gran medida con una buena organización de la obra pensada ya desde el proyecto, el cual incluirá un estudio de gestión de residuos que deberá aplicarse en obra con el correspondiente plan.

Una buena gestión de la obra redundará en la minimización del impacto de las obras en el entorno más cercano, realizando los acopios, cargas y descargas de materiales en horas que no perturben el descanso de los habitantes de la zona.

4.7. Valores paisajísticos:

Se dará un aspecto exterior a la edificación más actualizado y coherente con el uso que albergará en su interior, que se integre en el entorno, pero que contribuya a mejorarlo.

Se extremará el cuidado en la integración de la maquinaria que se coloque en cubierta y su posible impacto, de manera que se integre en el diseño de la fachada y no se aprecie desde la calle.

5. *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 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.

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

(01/24.144/22)

