

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**49****MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2021-02433.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 10 de abril de 2023. 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 las parcelas situadas en la calle de Núñez de Balboa número 70 B con vuelta a la calle de José Ortega y Gasset número 31, distrito de Salamanca, promovido por Banca March S.A., 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 art. 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. Normas generales

###### 1.1. *Ámbito*

El ámbito de este Plan Especial es la parcela ubicada en la C/ Núñez de Balboa n.º 70 de Madrid, donde se localizan actualmente dos edificaciones, la edificación principal, llamada “edificio señorial” con grado de protección singular y la edificación secundaria, ubicada en el área Norte de la parcela, con protección integral según el presente PG 97.

###### 1.2. *Objeto*

El objeto del Plan Especial es, por un lado, pormenorizar el nivel de catalogación asignada por el PG-97 a la edificación secundaria, extendiendo el grado singular a la totalidad de la misma, precisando en el Plano de Análisis de la Edificación la protección específica de los edificios en la parcela.

Y por otro lado, regular el régimen de las obras en la edificación secundaria, entre las que se encuentran las obras de ampliación.

Además, por último, permite la agrupación de las parcelas urbanísticas y la delimitación de la localización del jardín catalogado.

###### 1.3. *Condiciones generales de la parcela / edificación*

###### 1.3.1. *Catalogación.*

Mediante este Plan Especial se extiende la catalogación grado singular, a la totalidad de la parcela y se pormenoriza sobre aquellos elementos que mantienen la protección específica.

Tras la aprobación del Plan Especial los elementos protegidos dentro de la parcela son:

- Edificación señorial:
  - Elementos de restauración obligatoria: la totalidad del inmueble.
- Edificio de cocheras:
  - Elementos de restauración obligatoria: La envolvente del inmueble.
- Elementos con protección auxiliar: El interior del inmueble.

En las áreas con protección auxiliar debido a su grado de catalogación específico se permiten las obras de reestructuración, sin afectar a los elementos de restauración obligatoria.

### 1.3.2. Condiciones derivadas de la Norma Zonal de aplicación.

La parcela mantiene la regulación establecida por el PG 97, regulándose por la Norma Zonal 1, grado 5º, nivel de usos A, para el edificio de cocheras, y nivel de usos C para el edificio señorial, siendo de aplicación con carácter prioritario las presentes normas urbanísticas.

## 2. Condiciones relativas a las obras y a los usos

### 2.1. Condiciones relativas a las obras

El régimen de obras permitido con carácter general es el establecido en el artículo 4.3.12 de las Normas Urbanísticas para los edificios catalogados de nivel 1 y grado singular, y las derivadas de la protección específica del inmueble, debiendo cumplir además con las limitaciones que para el contenido de los Planes Especiales define el artículo 4.10.6. del Plan General.

#### 2.1.1. Obras autorizadas por el PE.

Con este PE se amplía el régimen de obras permitido por el PG97 en el artículo 4.3.12 de las NNUU para el edificio de cocheras, incluyendo las de reestructuración parcial, exteriores y ampliación, en concordancia con el informe favorable emitido por la CPPHAN (Acta 29/2022 de sesión 28/7/2022).

#### 2.1.2. Régimen de obras autorizadas.

Las obras que se autorizan con el PE son las siguientes:

2.1.2.1. Acceso al edificio de cocheras: obras de reestructuración parcial y puntual para la recuperación del portón principal como acceso al edificio.

2.1.2.2. Eliminación del acceso actual sur: obras de reestructuración parcial y puntual suprimiendo el acceso y escalera actual, y recuperando el forjado demolido anteriormente.

2.1.2.3. Atrio: obras de reestructuración parcial y puntual para la creación de un atrio central, demoliendo parte de los forjados existentes para crear una nueva escalera de acceso. La superficie afectada por esta obra es de 114,29 m<sup>2</sup>.

2.1.2.4. Demolición de escalera de acceso a cubierta: mediante obras de reestructuración parcial y reconfiguración, afectando a una superficie construida de 13,36 m<sup>2</sup>.

2.1.2.5. Acceso directo a cubierta: obras exteriores para la apertura de una puerta de acceso a la cubierta.

2.1.2.6. Tapiado interior de un hueco: obras exteriores de cerramiento de hueco de ventana con frente a escalera, manteniendo la apariencia exterior.

2.1.2.7. Reapertura de puerta original cegada en fachada Este: obras exteriores.

2.1.2.8. Espacio libre de parcela (pista de tenis): acondicionamiento de espacios libres de parcela y implantación de las instalaciones de climatización.

2.1.2.9. Ampliación del uso terciario en plantas sótano: se proponen obras de ampliación para materializar el incremento de la superficie edificada en un 10%, hasta alcanzar una edificabilidad total de 7.487,96 m<sup>2</sup>. Las obras propuestas y recogidas en este Plan Especial no agotan la superficie edificada de ampliación permitida, que podrán materializarse en licencias urbanísticas posteriores.

### 2.2. Condiciones relativas a los usos

El uso cualificado de la parcela es el residencial.

El PE propone el mantenimiento de los usos autorizados anteriormente: el uso de servicios terciarios en su clase de oficinas.

Se mantienen los niveles de uso asignados por el PG97 para cada una de las edificaciones: el nivel de uso C para la edificación principal y el nivel de uso A para la edificación secundaria, regulados según el régimen de usos establecido en los artículos 8.1.30 y 8.1.31 de las NNUU, no estableciéndose una normativa particular en el PE.

### 2.2.1. Intensificación de usos.

En relación con la intensificación de usos, este Plan Especial aumenta el aforo del inmueble, como consecuencia del incremento de edificabilidad aprobado, generando una ocupación teórica del edificio de 368 personas sobre rasante y 54 personas bajo rasante para la zona destinada a aparcamiento.

### 2.2.2. Condiciones ambientales.

Se ha emitido informe estratégico ambiental por parte de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en donde se determina que de acuerdo con el informe de fecha 18 de febrero de 2023, “será necesario que las Normas Urbanísticas que lo desarrollen, garanticen la incorporación de las prescripciones y medidas ambientales derivadas de la evaluación ambiental” y considera una serie de aspectos a tener en cuenta:

2.2.2.1. Durante la fase de obras, a pie de obra, contar con la presencia de un Técnico Ambiental responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras.

Se relacionan una serie de propuestas relativas a las medidas preventivas y correctoras a incluir en el plan de obras con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases, molestias por ruidos, así como directrices a considerar para la gestión de residuos de construcción y demolición generados.

- El proyecto deberá incluir un plan de obras con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección del futuro proyecto y un programa de vigilancia ambiental que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso determinar medidas complementarias.
- Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, así como las molestias por ruidos se deberán incluir en el plan de obras, las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS). En particular se recuerda que en el caso en que se utilicen grupos electrógenos, estos deberán contar en todo caso con certificación “Fase V”.
- Además, para minimizar las molestias por ruidos durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del RD 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.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras 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 Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid, 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 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

2.2.2.2. En relación con las condiciones necesarias de ubicación y aislamiento para evitar que el ruido se transmita al exterior, se establecen indicaciones relativas a las instalaciones y servicios generales de la edificación, que habrán de cumplir la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (art. 15), para un área acústica tipo a (residencial).

2.2.2.3. Establecer las medidas necesarias adaptadas al ámbito para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, fruto del estudio específico sobre la demanda energética que exige el artículo 43 de la Ordenanza de Calidad del aire y sostenibilidad.

Se indica una serie de consideraciones para la implantación de sistemas de ventilación, ACS e iluminación y se recomienda el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada.

- Optimización de los sistemas de ventilación, incluyendo sistemas de recuperación energética, evitando en todo caso los equipos de combustión, siendo recomendable el uso de sistemas basados en bombas de calor hibridados con energía solar fotovoltaica y geotermia.

- Las instalaciones de climatización deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) en lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente.
- La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada del edificio deberá realizarse conforme a lo establecido en el anexo II de la OCAS.  
La evacuación al exterior del aire de ventilación procedente de los equipos extracción forzada del aparcamiento instalados en las plantas bajo rasante, deberá realizarse conforme a lo establecido en el capítulo II del título II de la OCAS. El sistema de detección de monóxido de carbono conectado a los equipos de extracción deberá ajustarse a lo establecido en artículos 18 y 19 de la citada ordenanza.
- Alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural.

2.2.2.4. En cuanto a la demanda de energía eléctrica del establecimiento se recomienda como opción más limpia el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada, así como estudiar las posibilidades de autoconsumo fotovoltaico. A tal efecto se tendrá en cuenta:

- La adopción de las medidas necesarias para que sea un “edificio de consumo de energía casi nulo”, conforme a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación CTE-HE0, basado en el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables generadas in-situ, con el objetivo de garantizar que se alcanza el nivel más alto de calificación energética posible.
- Dada la disposición de cubierta con una potencialidad solar muy alta y que el gasto de energía ocurre fundamentalmente durante las horas de sol, se recomienda maximizar el autoconsumo fotovoltaico (que pudiera ser compartido con otros edificios en el entorno próximo). También se recomienda considerar el aprovechamiento de energía geotérmica.

2.2.2.5. Respecto a la instalación de nuevos ascensores, estos deberán ser de la máxima eficiencia energética y con un funcionamiento silencioso. Se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos donde el propio ascensor proporcione energía eléctrica.

2.2.2.6. La generación de energía eléctrica renovable cumplirá con carácter de mínimo en todo caso lo establecido en el artículo 47 de la OCAS. De acuerdo con lo establecido en dicho artículo, y puesto que se trata de un edificio de más de 2.000 m<sup>2</sup> con uso distinto al residencial privado con proyecto de ampliación y reforma, se deberán incorporar sistemas de generación de energía eléctrica solar fotovoltaica para autoconsumo o generación distribuida con una potencia nominal mínima de 10 kW.

2.2.2.7. En lo que respecta al cumplimiento de la Ordenanza de la Gestión y Uso eficiente del Agua (OGUEA):

- El titular deberá aportar la solicitud de alta en el registro de Identificación Industrial ante el Área de Medio Ambiente y Movilidad, Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes, en cumplimiento del artículo 52 de la OGUEA.
- Se deberán instalar los elementos de fontanería necesarios para reducir los consumos de agua, y dispositivos de eficiencia, garantizando el cumplimiento del artículo 12 de la OGUEA. Así mismo, se deberá garantizar el cumplimiento de los artículos 17, 18, 20, 21 y 22 sobre medidas de ahorro de agua en lo referente al riego de jardines y zonas verdes.
- En el caso de que el establecimiento tuviera un consumo de agua igual o mayor a 10.000 m<sup>3</sup> anuales, deberán disponer de un Plan de gestión sostenible del agua, conforme al artículo 26 de la OGUEA.

2.2.2.8. Dado el carácter singular del jardín catalogado, este no se podrá utilizar para el acopio de materiales o como zona para ubicación de maquinaria, debiéndose garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (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 cualquier caso, se considera que la ampliación del jardín catalogado contribuirá en la disminución de la isla de calor y en el incremento de la conectividad entre zonas verdes favoreciendo los corredores ecológicos en la ciudad.

2.2.2.9. Respecto a las plazas de aparcamiento, puesto que se dispone de 61 plazas, deberán instalar al menos una estación de recarga por cada 40 plazas, debiendo contar con, al menos dos estaciones de recarga, conforme al artículo 45.2.f de la OCAS.

2.2.2.10. Tal y como se indica en el Estudio de Movilidad se reservará una superficie aproximada de 20 m<sup>2</sup> destinada al aparcamiento de bicicletas en el espacio libre de parcela. Se recomienda que se encuentre cubierta, dotada de las necesarias condiciones para su guarda y custodia, y se permita su uso para vehículos de movilidad personal (VMP) cero emisiones. Así mismo se propone una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

2.2.2.11. Se precisan las actuaciones de comprobación que realizará el órgano municipal competente o la entidad colaboradora urbanística, identificando los documentos que deberá disponer, en aplicación del artículo 48 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

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

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:

- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.
- 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.

2.2.2.13. 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 suelo 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, el futuro desarrollo del plan 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.

2.2.2.14. Protección/afección del patrimonio cultural.

Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas mediante la ratificación de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 3 de agosto de 2022, del informe formulado por la Comisión Local del Patrimonio Histórico de 29/07/2022, acta 29/2022, según lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2.2.2.15. Condiciones para las zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

2.2.2.16. Medidas de protección ambiental.

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 10 y sucesivos del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

2.2.2.17. Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor incluirá, en la fase de ejecución de este planeamiento, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del mismo.

2.2.2.18. Vigencia.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si,

una vez publicado en el «BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

### 3. Otras condiciones

#### 3.1. Dotación de aparcamiento

La propuesta mantiene el número de plazas legalizadas actualmente en el edificio de cocheras (61 plazas de aparcamiento). Como consecuencia de la ampliación propuesta y la catalogación de ambos edificios, la dotación de aparcamiento debería ampliarse en 4 plazas, solicitando su exención en el trámite de petición de licencia.

En cualquier caso, el entorno cercano cuenta con varios aparcamientos públicos, situados en la calle Velázquez n.º 9, en la plaza del Marqués de Salamanca y en la Calle Serano n.º 72, que facilitarían su cumplimiento.

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 5 de mayo de 2023.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/7.963/23)

