

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

44

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Expediente 135-2022-03438.

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL 03.326 PARA LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE DE CARLOS Y GUILLERMO FERNÁNDEZ SHAW NÚMEROS 3 Y 5. DISTRITO DE CENTRO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente la modificación de Plan Especial 03.326 para las parcelas situadas en la calle de Carlos y Guillermo Fernández Shaw, números 3 y 5, distrito de Centro, promovida por Viviendas Brosh 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, 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:

BLOQUE V.—NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1.1. *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objeto, Naturaleza y características.*—1. El objeto de la presente Modificación de Plan Especial es establecer las condiciones específicas de ordenación, derivadas de las NNUU del Plan general de Ordenación Urbana de Madrid, para el desarrollo conjunto de un uso residencial en el ámbito definido de aplicación.

2. La presente Modificación de Plan Especial tiene las siguientes Características:

- Es una ordenación de las determinaciones pormenorizadas aplicables en el ámbito constituido por las parcelas situadas en los números 3 y 5 de la calle Carlos y Fernández Shaw del término municipal de Madrid con 3431306VK4733A0001MX y 3431307VK4733A0001OX respectivamente.
- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 1997, aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997 por el Consejo de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 19 de abril de 1997, así como sus modificaciones, instrucciones e interpretaciones posteriores.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

Art. 2. *Ámbito de aplicación. Alcance.*—1. Alcance: las presentes Normas Urbanísticas las determinaciones para las parcelas situadas en los números 3 y 5 de la calle Carlos y Guillermo Fernández Shaw, fijando las condiciones para su desarrollo no definidas en el Plan General. En cualquier caso, las presentes Normas Urbanísticas deberán entenderse como complementarias del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

2. La presente MPE es de aplicación única y exclusiva sobre el territorio delimitado por el ámbito correspondiente definido en el correspondiente plano de ordenación que integra la documentación de la presente MPE.

Art. 3. *Vigencia.*—1. La presente MPE entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión de este planeamiento, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art. 4. *Modificaciones.*—1. Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones de la presente MPE, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art. 5. *Normas de Interpretación.*—1. Las determinaciones de esta MPE se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

Art. 6. *Efectos.*—1. La presente MPE, así como los documentos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o Administración competente toda la documentación integrante de la MPE y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.

3. Obligatoriedad. La MPE y los proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

4. Ejecutividad. La ejecutividad de la MPE implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios al objeto de soportar la edificación pública prevista.

Art. 7. *Normas generales de edificación.*—1. En coordinación con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se adoptan para la MPE como propias los Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno contenidos en el Título 6 de sus Normas Urbanísticas.

Art. 8. *Normas generales de urbanización.*—1. En coordinación con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se adoptan para la presente MPE como propias los Parámetros y condiciones establecidas para la realización de obras de urbanización por la normativa municipal vigente.

Art. 9. *Régimen de obras*.—1. El régimen de obras precisas para llevar a cabo el aprovechamiento permitido por la presente Modificación de Plan Especial es el de obras de sustitución.

1.2. Ordenanzas reguladoras. Normativa específica

Art. 10. *Ordenanza de aplicación del PGOU*.—1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.3.5.3.a de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Madrid, y en virtud del presente MPE que lo desarrolla, serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona 5, Edificación en Bloques Abiertos, grado 2 salvo para las excepciones que a continuación se detallan en los siguientes artículos.

2. La normativa de la Zona 5 es la recogida en el capítulo 8.5 de las NN UU del Plan General vigente.

Art. 11. *Edificabilidad*.—1. De acuerdo con lo recogido en las determinaciones particulares la norma zonal 3 “Volumetría específica”, grado 1.º, nivel de usos c, de aplicación en el ámbito la edificabilidad máxima desarrollable es la preexistente en el ámbito.

2. La edificabilidad máxima admitida en nuevas edificaciones es de 3.600,39 m2c sobre rasante.

3. La modificación del sistema de cómputo de la edificabilidad máximas, o la aprobación de un incremento sobre la existente, que pudiera recogerse en una modificación del PG vigente implicaría la modificación o incremento de la edificabilidad máxima recogida en el punto 2 anterior.

4. El cómputo de la edificabilidad se realizará de acuerdo con lo establecido en las NN UU del Plan General de Ordenación vigente o normativa que lo corrija o sustituya.

5. No es aplicable el coeficiente de edificabilidad establecido para el grado 2.º de la Norma zonal 5.

Art. 12. *Posición de la edificación*.—1. La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

2. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

3. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente de las parcelas colindantes, con mínimo de cinco (5) metros.

4. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NN UU.

Art. 13. *Ocupación*.—La superficie de ocupación no podrá rebasar:

- En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.
- En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Art. 14. *Altura*.—1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja: Ocho (8) plantas y treinta (30) metros.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

Art. 15. *Uso Cualificado*.—1. Su uso cualificado es el residencial.

2. Las condiciones de desarrollo de este uso residencial son las establecidas en el Título 7, Régimen de los Usos de las NN UU del PGOU vigente o normativa que lo sustituya, corrija o amplíe.

Art. 16. *Régimen de usos*.—1. De acuerdo con lo recogido en las determinaciones particulares la norma zonal 3 “Volumetría específica”, grado 1.º, nivel de usos c se establece el siguiente régimen de usos:

- Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2. Clasificación de los usos de las vigentes NN UU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

- b) Uso complementario.
 - i) Industrial, terciario y dotacional. En las mismas condiciones reguladas para el nivel b) y sin límite de superficie para el comercio preexistente.
- c) Uso alternativo.
 - i) Terciario. Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional. En edificio exclusivo.
 - iii) Uso comercial en edificio exclusivo.

Art. 17. *Dotación de plazas de aparcamiento.*—1. Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NN UU del Plan general vigente en el municipio de Madrid o normativa que le modifique o amplíe.

2. Para el uso residencial se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda. Las plazas se habilitarán en el interior de la parcela.

3. Cualquier solicitud de exención o reducción de número de plazas se tramitará dentro de una futura solicitud de licencia de edificación recogiendo las circunstancias que pudieran existir para posibilitar dicha exención.

Art. 18. *Regulaciones complementarias.*—1. Para todo lo no regulado expresamente en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Madrid vigente o normativa que lo sustituya, corrija o amplíe.

Capítulo 2

Normas de protección del medio ambiente

Art. 19. *Normas generales.*—1. La presente MPE dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que regulen aspectos ambientales.

2. Las medidas preventivas y correctoras que aquí se recogen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del plan, distinguiéndose así, para cada una de las variables, las siguientes:

- Medidas a incorporar en el proyecto de edificación y obras complementarias - Fase de Diseño.
- Medidas a considerar durante la ejecución de las obras complementarias de urbanización y edificación - Fase de Transformación.

2.1. *Medidas a incorporar en los proyectos de edificación*

Art. 20. *Medidas generales.*—Se realizará un control de la adecuación del diseño final a las prescripciones ambientales, verificando que el diseño final de la actuación se adecua a los condicionantes ambientales existentes.

Art. 21. *Protección del medio Hidrológico.*—1. Se prescribe el uso de superficies permeables (pavimentos porosos, gravas, arenas, losetas o adoquines con juntas permeables etc.) reduciéndose las áreas impermeables a las mínimas indispensables.

2. Se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía para el mantenimiento de la humedad natural del terreno.

3. La utilización de césped tapizante de alto requerimiento hídrico quedará condicionada a la ejecución de un sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales o a su riego con agua regenerada, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

4. Se plantearán sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia en los edificios, bien para su reutilización en el propio edificio, bien para abastecer a la red municipal de reutilización de aguas.

5. El riego de jardines se realizará preferentemente mediante la utilización de aguas regeneradas.

6. Se incluirán medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo.

Art. 22. *Fachadas y cubiertas*.—1. En los meses que requieren protección del sol, esta se proporcionará mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.).

2. Se favorecerán, en las fachadas más expuestas al sol, acabados superficiales que impidan la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.

3. En cubiertas, la superficie libre de otras instalaciones se destinará preferentemente a la captación solar térmica o fotovoltaica, siempre protegiendo del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo ella, o bien a la protección de éstos de la radiación solar.

Art. 23. *Distribución interior*.—1. Siempre que sea posible, se intentará que las viviendas se dispondrán de modo que se favorezca la ventilación cruzada, preferentemente con viviendas pasantes entre fachadas principales o mediante la incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire entre fachadas como las chimeneas solares.

2. Las direcciones de ventilación se vincularán en lo posible a la presencia de áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo durante los meses cálidos.

Art. 24. *Zonas verdes privadas*.—1. Se diseñarán los jardines privados de modo que contribuyan a la generación de microclimas, especialmente en las zonas más próximas a la edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad como fuentes, surtidores, suelos permeables, láminas de agua, etc.

2. Se maximizarán las superficies de suelo permeable para aumentar su humedad y reducir la necesidad de riego y aporte para compensar pérdidas debidas a la evapotranspiración.

3. En aplicación de lo recogido en la ordenanza de gestión y uso eficiente del agua en la ciudad de Madrid (artículo 8), dicho porcentaje no podrá ser inferior al 35%, siendo deseable que los proyectos lo amplíen.

Art. 25. *Infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en el interior de los edificios*.—1. En los aparcamientos de las futuras edificaciones residenciales se estará a lo recogido en el artículo 45 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad, o normativa que la sustituya o modifique.

2. De acuerdo con el punto anterior, se dispondrá de la instalación de las canalizaciones hasta cada plaza y de los módulos de reserva en la centralización de contadores para dar cobertura al 100% de las plazas de aparcamiento proyectadas.

Art. 26. *Medidas adicionales*.—1. En aplicación del artículo 44 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad, los edificios de nueva construcción deberán ser de “consumo de energía casi nulo” (ECCN), conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética (DB-HE) y reducir su dependencia energética.

2. De acuerdo con el mismo artículo 44, las nuevas edificaciones de uso residencial deberán alcanzar la calificación energética B, siendo recomendable aumentarla hasta la calificación energética A.

3. En aquellas instalaciones que lo permitan se implantarán sistemas de monitorización y gestión de la demanda y el consumo energético.

Art. 27. *Mitigación y Adaptación al Cambio Climático*.—1. Se fomentará el diseño bioclimático en la futura edificación, procurando la introducción e interacción entre los elementos que mejor favorezcan la creación de microclimas templados.

2. Se promoverá el uso de materiales ecológicos tanto en la urbanización exterior como en la edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida, atendiendo a su análisis de ciclo de vida (ACV).

3. Se utilizará el arbolado como sumidero eficiente de CO₂ y fuente de oxígeno al medio, seleccionando:

- a) Especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.
- b) Especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.

Art. 28. *Calidad Acústica*.—El diseño de las futuras edificaciones está sujeto al cumplimiento del DB-HR del CTE.

2. El aislamiento acústico a ruido aéreo D_{2m,nT,Atr} de cada fachada deberá adecuarse a lo establecido en el Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HR) para cada uso específico, tomando como referencia el nivel sonoro exterior correspondiente al período Día (L_d) previsto en el Estudio Acústico correspondiente.

Capítulo 3

Ejecución del Plan Especial

Art. 29. *Definición de la modalidad de gestión urbanística.*—1. El ámbito del presente Plan Especial es un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid, por lo que no es necesaria la definición de ningún tipo de modalidad de gestión urbanística al haberse concluido el proceso de desarrollo de este suelo.

Art. 30. *Regulación del Sistema de Actuación.*—1. Toda vez que el presente Plan Especial tiene la única finalidad de establecer las condiciones de desarrollo derivadas de la aplicación de la normativa municipal vigente, una vez que el Plan Especial se encuentre aprobado definitivamente, el desarrollo será a través de licencia directa.

2. No es necesario establecer un sistema de actuación.

Capítulo 4

Consideraciones de Informes sectoriales

Art. 31. *Cumplimiento artículos 8, 30 y 31 del Decreto 584/1972.*—1. Conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, la ejecución de instalaciones de aerogeneradores o su modificación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de respectivas competencias. Asimismo, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de respectivas competencias, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Art. 32. *Suelos afectados, servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.*—1. Los suelos afectados, y las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el “Boletín Oficial del Estado” correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos y de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento 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 de la modificación 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 16 de enero de 2024.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/1.153/24)

