

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**29**

#### MADRID

##### URBANISMO

###### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2019-02555.

Aprobación definitiva del Plan Especial para el edificio situado en la calle Jardines, número 15, Distrito de Centro.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el período de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe de la Subdirección General de Planeamiento.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio situado en la calle de los Jardines, número 15, distrito de Centro, promovido por la mercantil Gestión Turística Madrileña 2015, 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, 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 publican las Normas Urbanísticas y las Consideraciones Medioambientales:

##### NORMATIVA URBANÍSTICA

###### Capítulo I

###### *Determinaciones de la ordenación pormenorizada*

###### 1.1. *Disposiciones generales*

Respecto al PGOU/1997, las plantas en las que se pretende desarrollar la actividad se encuentran ubicado en un edificio de Uso Cualificado Residencial, situado en Norma Zonal 1, grado 10, Nivel A, del Distrito 01 Centro, siendo el Uso Cualificado el Residencial.

El edificio en el que se encuentra ubicado el local tiene como Uso Cualificado el Residencial, estando el edificio Sin Catalogar, teniendo la siguiente signatura:

- Número de catálogo: 02305.
- Número de manzana: 0106020.
- Protecciones Normativas Conjunto Histórico Villa de Madrid de Rango Superior Cerca y Arrabal de Felipe II.

Por otra parte, la parcela está ubicada en zona BIC/BIP, Bien de Interés Cultural, y Arqueológico, en la categoría de Zona Arqueológica, “Recinto Histórico de Madrid”.

Esta Norma zonal para esta actividad se rige por el artículo 8.1.30, de Usos Compatibles, en Nivel A, apartado c) Uso Complementario, ii) Terciario Hospedaje, en cualquier situación del Edificio, con acceso independiente.

La actividad que desarrollar en estas plantas está incluida en el artículo 7.6.1.2.a, del PGOU/1997, como Servicios Terciarios Hospedaje.

No obstante, al estar la actividad a implantar ocupando parte del edificio principal en el Patio de Manzana en un edificio Sin Catalogar, de acuerdo con lo indicado anteriormente, este Cambio de Clase de Uso, tiene carácter Autorizable, por lo que es necesario reali-

zar un Plan Especial, con independencia que de que la actividad este perfectamente autorizada en Zona 1 Grado 1.<sup>º</sup>, Nivel A.

Todas las obras de acondicionamiento a realizar se encuentran admitidas en el artículo 4.3.12.

Asimismo, la actividad de acuerdo con lo indicado en el Plan Especial para Hospedaje, aprobado con fecha 24 de enero de 2018, y con número de Expediente 135/2018100678, se permite la instalación de este tipo de Hospedaje en edificios, dentro del Anillo 1, en edificio exclusivo Terciario, por lo que de acuerdo con lo indicado en dicho Plan Especial en el artículo. 6.1.A.2, es de aplicación un Plan Especial de Control Ambiental de Usos.

En lo que se refiere a las condiciones de las obras a realizar en función de la modificación de la clase uso, que se indican en el artículo 8.1.9, no existe transformación de Uso, y si de Transformación de clase de uso, no existiendo intensificación de uso de acuerdo con lo indicado en el artículo 8.1.6.2 (siendo la actividad una sola unidad) ya que no se aumenta el número de locales, ni el aforo del edificio, no existiendo Cambio de Uso al ser el uso anterior Terciario oficinas, y si transformación de Clase de Uso.

Todas las obras de rehabilitación a realizar para la transformación de la clase de uso cumplen con lo indicado en el artículo 8.1.9 que se han indicado anteriormente, al disminuir la edificabilidad del edificio recuperando el patio de manzana, a la vez que se mejoran las condiciones de seguridad en el edificio, y las relacionadas con el medio ambiente.

Es importante recalcar que el objeto del presente Plan Especial es conseguir la autorización de las obras necesarias para Cambiar la Clase de Uso existente de Terciario Oficinas, e implantar en régimen de edificio exclusivo sin catalogar, el Uso de Servicios Terciarios para la clase de Uso Hospedaje, como Uso Alternativo dentro del artículo 8.t30 de Usos Compatibles.

Mediante la aprobación de este Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana:

Al ejecutar las obras el patio de manzana queda manifiestamente mejorado, con independencia de que el nivel de personas que utilizaran la nueva actividad es sensiblemente inferior al del uso anterior, con la consiguiente disminución de ruidos, con independencia de que el nivel de ruido del propio uso de Hospedaje es bastante inferior al nivel de ruido de oficinas, o academias de enseñanza que se estaba ejerciendo.

Condiciones relativas a la edificación cuyo uso se pretende transformar. La edificación que se pretenda transformar debe encontrarse en posesión de las correspondientes licencias urbanísticas que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.

Se dispone de las correspondientes licencias urbanísticas vigentes indicando claramente el edificio cuya clase de uso se pretende modificar.

Condiciones aplicables a las edificaciones principales. En la parte de las edificaciones incluidas en el apartado a) del artículo 8.1.22/1, que ocupen el patio de manzana, se autorizará el cambio de su clase de uso con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) La modificación de la clase de uso afectará a la totalidad del edificio situado por encima de la planta baja, no admitiéndose modificaciones parciales.  
En este caso afecta a la totalidad del edificio (Edificio Exclusivo), cumpliéndose con este apanado.
- b) Los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.

La clase de uso solicitada se encuentra incluida en los usos compatibles complementarios de la norma zonal.

Como anteriormente se ha descrito, el edificio dispone de las siguientes características:

Respecto al PGOU/1997, las plantas en las que se pretende desarrollar la actividad se encuentran ubicado en un edificio de Uso Cualificado Residencial, situado en Norma Zonal 1, grado 1.<sup>º</sup>, Nivel A, del Distrito 01 Centro, siendo el Uso Cualificado de la zona el Residencial.

Con independencia de lo anterior, es aplicable el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje.

La actividad que se pretende desarrollar en estas plantas está incluida en el artículo 7.6.1.2.a, del PGOU/1997, como Servicios Terciarios Hospedaje.

En este caso las obras que se pretende realizar, como más adelante se reseñan en los puntos 4.1 y 4.2 del proyecto, son obras incluidas en este artículo, ya que son obras de condicionamiento general, sin ningún tipo de reestructuración, excepto la demolición obligatoria de la parte existente en el patio de manzana y sin tocar ningún otro elemento resistente o estructural del edificio.

**Régimen de los Usos:**

El uso que se pretende instalar en el edificio y que se autorizara con la aprobación del Plan especial es el de Terciario Hospedaje, en la especialidad de Apartamentos Turísticos.

La actividad para implantar que nos ocupa está incluida dentro del Plan Especial, de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje, aprobado definitivamente con fecha 27 de marzo de 2019, dentro del anillo 1, del Distrito Centro, Zona de Sol, definido por el artículo 1. Objeto y ámbito.

A efectos del uso terciario Hospedaje, con respecto a este plan especial, el edificio está incluido dentro de lo indicado en el artículo 5.2, e) como Edificio de uso No Residencial:

De acuerdo con lo indicado en el artículo 6.1-A.2, del Plan Especial referido, se puede implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 1 en edificio exclusivo Terciario, por lo que de acuerdo con lo indicado en dicho Plan Especial en el artículo 6.1.A.2, es de aplicación un Plan Especial de Control Ambiental de Usos.

Por tanto, no existe ningún impedimento para instalar el uso previsto. El aforo máximo que albergará será de 35 personas.

**Régimen de las Obras:**

Es de aplicación lo indicado en el artículo 2.3.3 de la Normas Urbanísticas en el para Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación, en el que se indica:

- a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50 por 100) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Por otra parte, al estar la parcela incluida en la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los planos de Catalogo de Protecciones especiales en el régimen de obras previsto en el Titulo 4, de las NN. UU. Tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal, según lo previsto en el artículo 8.0.6.

Asimismo, como parte del edificio que constituye el ámbito del Plan Especial esta fuera del fondo máximo edificable establecido en el Plan General para la parcela, son de aplicación las condiciones del artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en espacios libres, que en relación con el Cambio de Uso que se pretende y la consideración de "edificio principal" que conforme a lo establecido en el artículo 8.1.22 tiene el ámbito indica:

**Obras para realizar y justificación:**

Las obras que se pretenden realizar en el local serán las que están incluidas dentro del artículo 8.1.5 del PGOUUM/1997.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el edificio se ejecutará obras de rehabilitación acordes con lo indicado en el artículo 1.4.8.3.d), dentro de las cuales se ejecutarán obras de acondicionamiento, y reestructuración puntual, ya que este no presenta ningún otro tipo de patología en la actualidad.

Teniendo en cuenta que este edificio era de Oficinas y Sede Social, estas obras serán las obras de reestructuración puntual (Demoliciones) y obras de acondicionamiento necesarias para adaptar el edificio en cuanto a distribución interior, y protecciones contra incendios al nuevo Código Técnico de la Edificación.

En cuanto al acondicionamiento de los apartamentos, solo se realizan una serie de obras de acondicionamiento puntual, para poder adecuar el edificio a la normativa antes mencionada, con el fin de cambiar su uso de Oficinas actual, al de Servicios Terciarios Hospedaje propuesto.

El edificio no tiene ningún tipo de protección.

Las obras que se pretenden ejecutar son:

Obligatorias:

Obras de la demolición de la edificación de una planta de altura que ocupa el patio de manzana quedando esta zona como patio libre, para poder cumplir con lo indicado en el artículo 8.1.28, del PGOUM, y que condicionan la aprobación del presente Plan Especial, y que son las necesarias para materializar la mejora del patio de manzana.

El patio resultante quedara como patio ecológico, ajardinado, con criterios de sostenibilidad optándose en lo posible por una elección de especies de plantas tapizantes de baja demanda hídrica y escaso mantenimiento.

Las paredes de dicho patio se pintarán del mismo color que toda la fachada posterior del edificio, en color crema claro.

Obras complementarias:

Con independencia de las obras obligatorias, se ejecutarán obras de reestructuración puntual con apertura de dos huecos en muros interiores, y obras de acondicionamiento puntual para demoler los pocos tabiques de distribución existentes actualmente, y construir nuevos tabiques de distribución interior para poder cumplir con la superficie mínima de Apartamento Turístico del tipo 1 Llave, indicado, por el Reglamento de Apartamentos Turísticos.

Para adecuar el edificio a DBSI. Seguridad en caso del Incendio. Se realizarán las siguientes intervenciones:

- Se realizará una instalación de un sistema de detección en todo el edificio, mediante detectores iónicos o termovelocimétricos en cocinas y ópticos en el resto.
- Adaptar la escalera existente para que tenga consideración de Protegida.

Estas medidas implican intervenciones puntuales en el edificio, que en ningún caso afectan o alteran, alguno de los elementos protegidos del edificio.

Se adaptará un apartamento en la planta baja para que sea accesible, con las condiciones marcadas por el Código DB SUA.

Para ello será necesario adaptar los anchos de pasillos y puertas, así como reconfigurar el baño para que cumpla los radios de giro y los elementos sean accesibles en cuanto a los espacios de transferencia. También los elementos de la cocina deberán adaptarse.

Esto obligara a cambiar sanitarios, puertas y mover algún tabique. En ningún caso estas obras afectarán a ningún elemento estructural del edificio.

Por último, para adecuar el edificio al RITE:

Se deberá dotar a los alojamientos para la renovación de aire, de una aportación de aire limpio desde el exterior. Para ellos será necesario instalar un conducto que conecte el retorno de las máquinas ubicadas en el falso techo de cada uno de los apartamentos, con el patio más cercano. Para vencer la pérdida de carga, se instalará un pequeño ventilador, que desplace el aire limpio desde la toma en el patio, al retorno de la unidad interior.

Descripción de la propuesta: Se mantienen la envolvente y la configuración del edificio, excepto la zona a demoler:

- En planta baja se encuentra el acceso y recepción a los apartamentos y tres apartamentos.
- En las plantas primera segunda y tercera, tres apartamentos en cada una.

Las superficies resultantes previstas se describen en un cuadro en el próximo punto del presente documento.

## CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. De acuerdo con el artículo 7 del PEH, se deberían incorporar los siguientes estudios referentes al aislamiento acústico, la limitación del consumo energético, la demanda energética y el rendimiento de las instalaciones térmicas e iluminación:

- Un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética, basado en los principios de disminución de la demanda energética, la descarbonización, el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables “in situ”, con el objetivo de garantizar que se cumple el nivel más alto de calificación energética posible.
- Un estudio acústico específico en edificios cuyo uso existente sea residencial, sobre los límites de transmisión de ruidos a las viviendas acústicamente colindantes, aplicándose las medidas de insonorización necesarias, si los espesores y materia-

les que conforman los paramentos no permiten alcanzar los valores de aislamiento acústico necesarios, para garantizar el cumplimiento del artículo 16 de la Ordenanza de Protección frente a la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT).

2. Se deben formular las medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos de acuerdo con el artículo 8 del PEH, teniendo en cuenta la evaluación de la incidencia y repercusiones de la actividad planteada y de sus instalaciones propias sobre el entorno en el que se ubica. Se deberán realizar las siguientes valoraciones:

- En relación a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, se deberán definir las actuaciones o acciones necesarias para el cumplimiento de estas ordenanzas que afecten al entorno tales como la disposición, características y soluciones de chimeneas, salidas de evacuación de aire caliente o enrarecido; las características, lugares y modos de vertido al sistema integral de saneamiento, etc. Dirección General de Planeamiento Subdirección General de Planeamiento 2 de 3.
- Respecto a la OPCAT y demás normativa que regula la contaminación acústica en ambiente exterior, se deberá demostrar la compatibilidad acústica de la actividad con el entorno y en especial con el uso cualificado y el área de recepción acústica donde se ubica. La valoración alcanzará, a su vez, las actuaciones o acciones necesarias para el cumplimiento de las citadas normas que afecten al entorno como la disposición de apantallamientos acústicos, afecciones a cerramientos y fachadas exteriores o visibles desde la vía pública, etc.

3. En relación con el alcance a exigir en los aspectos medioambientales que deberá contener el PECUAU, se incluyen a continuación algunos aspectos concretos a considerar en los documentos a presentar por el promotor al Ayuntamiento de Madrid, para la obtención de la correspondiente autorización para la implantación del uso de hospedaje:

- Protección de la atmósfera (artículo 8.2 del PEH).
- Protección de la calidad acústica (artículo 8.3 del PEH).
- Protección de la calidad de los suelos (artículo 8.4 del PEH).
- Medidas sobre la gestión de residuos (artículo 8.5 del PEH).
- Protección del paisaje y la escena urbana (artículo 8.6 del PEH).
- Protección del patrimonio histórico y cultural (artículo 8.7 del PEH).
- Protección de los recursos naturales (artículo 8.8 del PEH).

4. Asimismo, al tratarse de un cambio de uso del edificio, se deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) en lo relativo al aislamiento acústico, limitación de consumo energético, demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación y contribución mínima de energía renovable.

En cuanto a la eficiencia energética de la actividad para satisfacer el requisito básico de ahorro de energía en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba CTE se establecen las siguientes exigencias básicas:

- Las nuevas instalaciones térmicas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria, deben cumplir con las exigencias del RITE.
- Previo al funcionamiento de la actividad y 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, deberán considerarse la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación en CTE-HE3 y la contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria, según CTE-HE4.

5. Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la calidad del aire y el cambio climático, 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 ocurre 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 certificado.
- 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 bie-

nes inmuebles) Dirección General de Planeamiento Subdirección General de Planeamiento 3 de 3 y el 95 por 100 sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras).

- Respecto a la instalación de ACS, se recomienda contemplar, como alternativa más limpia y eficiente, que facilitaría el cumplimiento de la CTE-HE4, el uso de bomba de calor hibridada con energía solar fotovoltaica.
- Además, en caso de disponer de aparcamiento, sería recomendable contar con una 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”, del Reglamento electrotécnico para baja tensión.

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 transcritto 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 9 de diciembre de 2020.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/34.242/20)

