

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**37**

#### MADRID

##### URBANISMO

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

Expediente 135-2019-02058.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública por las razones y en los términos señalados en el informe técnico-jurídico de la Subdirección General de Planeamiento de 29 de junio de 2021.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos para el edificio situado en la calle de la Ribera de Curtidores, número 25, Distrito de Centro, promovido por Persépolis Investments 1, 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

##### *Régimen general*

El ámbito del Plan Especial se regirá para la obtención de licencias por lo establecido en la Norma Zonal 1, Grado 1.<sup>º</sup>, Nivel C. El uso cualificado es el Residencial.

Cabe destacar que de acuerdo al PGOUM-97 la parcela está catalogada con protección nivel 3 Parcial, si bien mediante Orden de Ejecución por ruina inminente y la licencia con número de expediente 711/1996/14398, se eliminaron los elementos protegidos por el PGOUM-97.

Se estará en lo dispuesto en los títulos de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97.

##### *Régimen de las obras*

Se admiten todo tipo de obras en el edificio para su adecuación al uso propuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1.5 de las NN. UU. del PGOUM-97.

Las obras a realizar en el edificio se ajustarán a los contenidos recogidos en el art. 1.4.8 de las NN. UU. del PGOUM.

Destacar que no es objeto del presente Plan Especial modificar el régimen de obras del edificio.

##### *Régimen de usos*

Mediante el presente Plan Especial se posibilita la implantación de uso alternativo Terciario Hospedaje en situación de edificio exclusivo, que se regirá por lo determinado en el capítulo 7.6 de las NN. UU. del PGOUM, sin perjuicio de introducir usos asociados y complementarios que se establecen en la Norma Zonal 1 para el nivel C (art. 8.1.30 de las NN. UU. del PGOUM).

*Dotación de servicios*

La implantación del uso alternativo terciario hospedaje en edificio exclusivo y otros usos compatibles, cumplirán con los estándares de dotación de plazas de aparcamiento para este uso establecida en el art. 7.5.35 de las NN. UU. del PGOU.

- Uso Terciario de Hospedaje: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.  
Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior párrafo, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de 1 plaza para carga y descarga.
- Otros usos: Se dispondrán las plazas mínimas de aparcamiento que correspondan por uso según lo determinado en el art. 7.5.35 de las NN. UU. del PGOU.

*Ajuste de la propuesta a la normativa sectorial*

La propuesta proyectada de apartamentos turísticos, comprendida en la clase de uso terciario hospedaje, se ajustará a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente, tal y como se establece en el artículo 7.6.3 de las NN. UU. del PGOU-97, en este caso, el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

**ANEXO****CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES**

1. De acuerdo con el artículo 7 del PEH, se debería incorporar 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. Dicho estudio (registrado con fecha 24/06/2021) queda incorporado a la documentación del PE.

2. Asimismo, se deberán ampliar las medidas correctoras del proyecto con las recogidas en el apartado 2.2 de los requerimientos medioambientales básicos del artículo 8 del PEH, entre otras las siguientes:

- Todas aquellas obras que se realicen para el acondicionamiento del edificio deberán respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT, para evitar la contaminación acústica producida, entre otros factores, por la maquinaria, equipos y vehículos de trabajo.
- El aislamiento acústico para los paramentos colindantes con locales o dependencias anexas deberá garantizar que no se transmiten niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 16 de la OPCAT en función de sus usos.
- Asimismo, durante el desarrollo de la actividad deberán garantizarse los niveles de transmisión sonora al exterior establecidos en el artículo 15 de la OPCAT, en función del área receptora.
- La ventilación del edificio deberá quedar asegurada mediante los equipos de climatización necesarios, según establece el artículo 11 del R.D. 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) para garantizar la exigencia de calidad de aire en el interior (IDA 2 en zonas comunes e IDA 3 en las habitaciones) conforme a su Instrucción Técnica 1.1.4.2. La evacuación de aire viciado procedente de estos equipos deberá cumplir las determinaciones que establece el Título III de la OGPMAU.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán 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 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 Ordenanza de Limpieza de los espacios públicos y gestión de residuos del Ayuntamiento de Madrid.

3. 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.

4. 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.

5. 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 instalaciones térmicas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria, deben cumplir con las exigencias del RITE.  
En particular, en relación a la exigencia de eficiencia energética establecida en la Instrucción Técnica 1.2.4.5.2 del RITE que hace referencia a la recuperación de calor del aire de extracción, se deberá instalar un sistema de recuperación energético, en los sistemas de ventilación de los edificios en los que el caudal de aire expulsado al exterior, por medios mecánicos, sea superior a 0,5 m<sup>3</sup>/s (1.800 m<sup>3</sup>/h), siendo recomendable, en cualquier caso.
- 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.

6. 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% de origen renovable certificada.  
Para inmuebles de uso distinto de residencial la instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo suponen una bonificación del 25% del IBI (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y el 95% 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.

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 transrito 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 18 de agosto de 2021.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, P. D. F. (Resolución de 13 de agosto de 2021), Francisco Javier Colino Gil.

(02/26.050/21)

