

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**39**
**MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2019-02455.

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

“Primero.—Desestimar parcialmente las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe técnico-jurídico de la Subdirección General de Planeamiento de 1 de julio de 2021.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos para el edificio proyectado en el paseo de las Acacias, número 43, Distrito de Arganzuela, promovido por Residencias Asistidas, 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 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:

#### NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

CONDICIONES URBANÍSTICAS	
Superficie de parcela	999,14m <sup>2</sup>
Catalogación	Sin Catalogar.
Protecciones normativas	A.P.E. 00.01 Conjunto Histórico de la Villa de Madrid.
Protección Arqueológica	Z.P.A. Terrazas del Manzanares
Norma Zonal	NZ 1 Grado 4º
Nivel	Nivel C
Área de reparto	AUC 02-2/1
Aprovechamiento tipo	4,15 m <sup>2</sup> c.u.c./m <sup>2</sup> s
Uso y tipología característica	Residencial Norma Zonal 1

Por consiguiente, teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos de la Norma Zonal 1 grado 4 Nivel C, obtenemos el siguiente cuadro de parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA	PLAN ESPECIAL
Edificabilidad Máxima Artículo 8.1.10	$E=S \times Z \times C$ $999,14m^2 \times 7 \times 0,75 = 5.245,5m^2$	5.082,50m <sup>2</sup> Cumple
Posición respecto a la Alineación Artículo 8.1.11	Coincidente con alineación oficial.	Coincidente con alineación Oficial.
Posición de la Edificación Artículo 8.1.12	Deberá desarrollarse dentro de la superficie computable que se establece en el artículo 8.1.10. Se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y cumplirá las condiciones que para patios de parcela establece el art. 6.7.15. PGOUM*.	Cumple (tal y como queda reflejado en el plano de Información P1.04 Condiciones Urbanísticas)
Ocupación Artículo 8.1.13	75% de la parcela. $999,14m^2 \times 0,75=749,36m^2$	69% de la parcela. 684,90m <sup>2</sup>
Fondo máximo de Parcela Artículo 8.1.14	No se establece fondo máximo.	Cumple
Altura máxima de Edificación: Artículo 8.1.15	- La altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente por la CIPHAN. - En parcelas en esquina a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la de mayor altura.	- La altura de cornisa y nº de plantas debe ser aprobada por la CIPHAN. - Se regula la línea de cornisa en esquina manteniendo la de mayor altura.
Sobre Altura de cornisa: Artículo 8.1.15	Se admite planta de ático y/o torreón o una planta bajo cubierta. Siempre que se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo.	Planta ático con retranqueo de 3 metros. Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas.
Altura de pisos Artículo 8.1.16	P. Baja mínima de 360cm. P. Piso mínima de 290cm. P. Ático mínima de 290cm.	P. Baja = 375cm. P. Piso = 300cm. P. Ático =300cm.
Salientes y vuelos (Ancho de calle > 9metros) Artículo 8.1.17	Saliente Balconada = 0,45m. Saliente Balcón = 0,45m. Saliente Mirador = 0,65m. Ancho Balconada= libre Ancho Mirador= 2,20m. Espesor de bandeja 10cm. Sin escalón.	Miradores a fachada exterior con salientes de 0,65m. y anchos de 2,20m. Balconadas a patio interior a modo de parasol, con salientes de 0,45m. y anchos libres. El espesor de bandejas será de 10cm. Sin escalón.
Criterios de Composición: Artículo 8.1.18	Las fachadas exteriores se adecuarán a las soluciones del entorno, como torreones, pérgolas, doble fachada, columnatas, miradores, ... Las fachadas recayentes a patios interiores deberán ser tratadas con criterios similares.	Cumple
Materiales de fachada: Artículo 8.1.19	Se utilizarán preferentemente: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo a cara vista utilizando aparejos comunes en el entorno y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo ni anodizados.	Cumple
Tratamiento de patio de manzana	No se permite ningún tipo de construcción. Deberán ajardinarse en un 50% de su superficie. Espesor de capa de tierra vegetal de 60cm. El patio de manzana podrá delimitarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con una altura inferior a 50cm. pudiéndose completar hasta una altura de 2m. mediante malla metálica o cerramientos vegetales.	El Patio estará ajardinado en un 50% de su superficie. Espesor de capa de tierra vegetal de 60 cm. Se delimita el patio de manzana mediante cerramiento macizo con una altura de 50 cm. y se completa con malla metálica tipo deploye hasta una altura de 2m.

La medición de la altura de los patios cerrados se tendrá en cuenta conforme a lo establecido en el artículo 6.7.14 de las NNUU del PGOUM 97:

“La altura del patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25 por 100) de su perímetro”.

Dimensión de los patios se tendrá en cuenta conforme a lo establecido en el artículo 6.7.15 de las NNUU del PGOUM 97:

- “2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.
  - a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.7.14”.

b) La dimensión de los patios de parcela cerrada son:

DIMENSIÓN DE LOS PATIOS			
TIPO	USO DEL LOCAL	ANCHURA	MÍNIMO
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,00
B	Cocinas	H/4	3,00
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos vestíbulos y parámetros ciegos	H/5	3,00

De esta manera la dimensión del patio de parcela en el proyecto varía su ancho en función del uso de las piezas que abren a este:

- Se abren al patio interior las piezas no habitables como escaleras, pasillos y vestíbulos en la parte estrecha de la parcela, con una dimensión de patio igual o superior a H/5.
- Se abren al patio interior las piezas habitables en la parte de la parcela más alargada, con una dimensión de patio de H/3.

Queda reflejado que la edificación proyectada dentro del Plan Especial se adecua a las condiciones de la Norma Zonal 1, Grado 4.º Nivel C.

## ANEXO

### CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. De acuerdo con el artículo 7 del PEH, el PECUAU deberá incorporar los siguientes estudios:

1.1. 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. Se deberá considerar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) en lo referente a la limitación de consumo energético, demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación y contribución mínima de energías renovables y generación mínima de energía eléctrica.

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

- i. Las nuevas instalaciones térmicas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de ACS deben cumplir con las exigencias del RD 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (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.
- ii. En cuanto a la generación mínima de energía eléctrica dado que se trata de un edificio con una superficie construida mayor de 3.000 m<sup>2</sup> (8.022,28 m<sup>2</sup>), de acuerdo con el CTE-HE 5 “Generación mínima de energía eléctrica”, la potencia obligatoria a instalar se determinará en función de la superficie construida del edificio y de la de cubierta.
- iii. Respecto a la instalación de ACS, se recomienda contemplar, como alternativa más limpia y eficiente, que facilitaría el cumplimiento de la CTE-HE 4, el uso de bomba de calor híbrida con energía solar fotovoltaica.
- iv. Para minimizar los efectos de la actividad sobre la calidad del aire y el cambio climático, se hacen las siguientes consideraciones:
- v. El grupo electrógeno, preferiblemente de combustibles gaseosos, debería contar con la certificación “Fase V” o superior. Recomendándose su sustitución por sistemas de almacenamiento de energía sin combustión, como baterías.
- vi. Se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos (de forma que el ascensor proporcione energía eléctrica), con la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.

- vii. Así mismo, en el marco de la estrategia local de adaptación frente a efectos del cambio climático, Madrid + Natural, se recomienda implantar en la parcela Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN) como: cerramiento vegetal, superficies permeables y ajardinamiento.

1.2. Un estudio acústico específico sobre los límites de transmisión de ruidos a las viviendas acústicamente colindantes, para garantizar el cumplimiento del artículo 16 de la OPCAT. El estudio además deberá contemplar el cumplimiento del CTE DB-HR en lo relativo al aislamiento acústico a ruido aéreo con las viviendas colindantes (DnT,A), y el aislamiento acústico a ruido aéreo exigidos en las fachadas (D2m,nT,Atr) teniendo en cuenta que de acuerdo con los datos del Mapa Estratégico del Ruido 2016, el nivel de Ld > 65 tanto en el paseo de las Acacias como en la plaza de Ortega y Munilla.

2. De acuerdo con el artículo 8 del PEH, teniendo en cuenta la evaluación de las repercusiones de la actividad planteada y de sus instalaciones sobre el entorno en el que se ubica, así como las medidas correctoras recogidas en el PECUAU, se deberán considerar, entre otros, los siguientes aspectos medioambientales en el proyecto a presentar por el promotor al Ayuntamiento de Madrid para la obtención de la correspondiente autorización para la implantación del uso de hospedaje:

2.1. Medidas correctoras y protectoras para la fase de obras:

Desde el inicio de las obras se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un equipo técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto las descritas en el PECUAU, como las indicadas a continuación, enfocadas a 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:

- i. Estudiar el emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población, limitando el tránsito de maquinaria de obra por las zonas colindantes.
- ii. Minimizar y el movimiento de vehículos, de maquinaria y el trasiego de elementos industriales, planificando las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa.
- iii. Utilizar maquinaria homologada, dotada de los medios necesarios para minimizar o evitar las emisiones, tales como el uso de medios captadores y un nivel adecuado de insonorización que minimice los niveles sonoros emitidos por su funcionamiento. En el caso de que la maquinaria superara el nivel de ruido admisible, proceder a la instalación de silenciadores, cumpliendo las características técnicas establecidas por la legislación.
- iv. Emplear vehículos y maquinaria de bajo consumo y bajas emisiones, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica de uso al aire libre, realizando un mantenimiento adecuado de los mismos.
- v. Cuando se requiera suministro eléctrico deberá hacerse mediante conexión a la red eléctrica general. De no ser posible, se utilizarán sistemas de autoconsumo de energías renovables o acumuladores de energía sin combustión y sólo en casos excepcionales debidamente justificados se utilizarán grupos electrógenos con certificación “Fase V” (preferiblemente de combustibles gaseosos).
- vi. Cubrir las zonas de trabajo, las cargas transportadas y los acopios de materiales pulverulentos para evitar la presencia de partículas en suspensión.
- vii. La manipulación de materiales susceptibles de liberar sustancias peligrosas a la atmósfera, deberán cumplir con la normativa de seguridad, salud y medio ambiente aplicable, y en todo caso adoptar medidas preventivas y correctoras que eviten o minimicen la liberación de sustancias al aire, en su caso, mediante su captación con sistemas de extracción.
- viii. Disposición de un “Manual para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales”, contemplando aspectos tales como el apagado de la maquinaria o la ubicación de las hormigoneras en las áreas más alejadas de las zonas habitadas.
- ix. Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación, pulido y sustitución de contenedores a los períodos diurnos menos sensibles. Prohibición de realizar trabajos en horario nocturno (con las excepciones recogidas en el artículo 42 de la OPCAT).

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el plan de gestión de residuos que forme parte del proyecto básico de solicitud de licencia de obras, 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 y 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.

2.2. Una vez ejecutada la obra, las mediciones acústicas in situ deben garantizar que los aislamientos y apantallamientos dan cumplimiento a lo establecido en el CTE DB-HR, así como, los artículos 15 y 16 de OPCAT con respecto al medio ambiente exterior y las viviendas colindantes.

2.3. La ventilación del edificio deberá quedar asegurada mediante los equipos de climatización necesarios, según establece el artículo 11 del RITE para garantizar la exigencia de calidad de aire en el interior conforme a su Instrucción Técnica 1.1.4.2.

2.4. Previo al funcionamiento de la actividad y a la puesta en servicio de las instalaciones térmicas de climatización y producción de ACS y 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.

2.5. 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.

2.6. El edificio deberá disponer de un sistema de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables con una potencia fotovoltaica mínima, no inferior a 30 kW, que se determinará en función de la superficie construida y la de cubierta conforme a lo establecido en la CTE-HE 5, tal y como se ha indicado anteriormente.

La instalación de sistemas adicionales de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo suponen una bonificación del 50 por 100 del IBI durante los tres períodos impositivos siguientes al de la finalización de la instalación (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), del 50 por 100 IAE duración de tres años a contar desde aquel en que tiene lugar la entrada en funcionamiento de la instalación, para instalaciones con una potencia mínima de 50 kW (artículo 16 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas) y el 95 por 100 sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

2.7. Por último, el aparcamiento de la actividad debe contar con la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos, implementando una dotación mínima de una estación de recarga por cada 40 plazas (2 plazas), 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 “Instalaciones con fines especiales. 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 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 Administrativo, 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.

(02/25.948/21)

