

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68
MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial para los edificios situados en la calle Goya, número 89 y calle Conde de Peñalver, 3. Distrito de Salamanca.—Expediente 135-2020-00321.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente la alegación presentada 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 4 de mayo de 2022.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para las parcelas situadas en la calle de Goya número 89 y calle del Conde de Peñalver número 3, distrito de Salamanca, promovido por El Corte Inglés, 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:

8.º NORMAS URBANÍSTICAS

8.1. Disposiciones de Carácter General

Artículo 1. *Objeto, Naturaleza y Características.*—1. El objeto del presente Plan Especial es doble.

1. Por una parte, la protección de la edificación catalogada en la agrupación de fincas, y por otro, para el control urbanístico ambiental de usos con la definición precisa del uso de hospedaje para el ámbito territorial del mismo, en las fincas urbanas de C/ Goya n.º 89 y Conde de Peñalver n.º 3, que se ponen de manifiesto gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de este Plan, de suelo urbano, definido en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid (Madrid), estando en el presente vigente y al cual se somete, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, sin perjuicio de su directa remisión a las normas urbanísticas generales del precitado PGOUM 1997.

2. La naturaleza y fundamento del presente Plan Especial se basa, formalmente, en lo establecido en los apartados c) y d) del punto 1 del artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), Por lo que se refiere al PGOUM 1997, se fundamenta en las determinaciones del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas, que a su vez remiten al anterior.

3. El presente Plan Especial tiene las siguientes características:

- A. Es una ordenación parcial del territorio conformado por el ámbito delimitado de las fincas urbanas de C/ Goya n.º 89 y Conde de Peñalver n.º 3. Complementa las determinaciones del Plan General para su ámbito de aplicación.
- B. Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el P.G.O.U. de Madrid, hoy vigente.

- C. Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM 9/2001.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por las fincas urbanas de C/ Goya n.º 89 y Conde de Peñalver n.º 3, de suelo urbano, definido en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Especial.

Art. 3. *Vigencia.*—1. El presente Plan Especial entrará en vigor el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y así mismo estas Ordenanzas Regulatorias, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo previsto en el art. 66 de la LSCM 9/2001.

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

3. No obstante y de conformidad con lo previsto en el apartado V de la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control urbanístico-Ambiental de Usos, si se solicitara la licencia para la ejecución de las determinaciones del Plan Especial una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del mismo, los servicios municipales que hubieran informado el Plan Especial deberán efectuar nueva comprobación sobre el mantenimiento de las condiciones urbano-ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta para su aprobación. Esta nueva valoración tendrá igualmente una vigencia de cuatro años, siguiéndose el procedimiento previsto en dicha instrucción.

Art. 4. *Efectos.*—1. Este Plan Especial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos, de conformidad con lo previsto en el art. 64 de la LSCM 9/2001.

- A. *Publicidad.*—Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- B. *Obligatoriedad.*—El Plan y los Proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- C. *Ejecutividad.*—La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

2. En caso de querer revertir el uso a los previstos con carácter general en la norma zonal aplicable no será precisa la tramitación de un nuevo PECUAU al haberse convertido el uso autorizable en uso compatible. La vuelta al uso cualificado del ámbito procederá por lo tanto directamente a través de licencia sin necesidad de nuevo PECUAU, al ser un supuesto de aplicación directa del régimen de usos preestablecidos como admisibles para dicho ámbito.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Especial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en el artículo 67 de la Ley del Suelo y apartado VI de la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control urbanístico-Ambiental de Usos, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A. Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para su ámbito.
- B. Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley del Suelo.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Especial.*—1. El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 51 y 52, y su remisión al 49, todos ellos de la LSCM 9/2001:

- A. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- B. Planos de información.

- C. Planos de Ordenación (Proyecto).
- D. Normas Urbanísticas.
- E. Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero para acometer sus previsiones.

2. Desarrolla igualmente las determinaciones establecidas en el art. 5.2.8 de las NNUUPG, teniendo en cuenta que el objeto es evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido, para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente, y la tergiversación de las condiciones medioambientales y urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Especial 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 éste 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 ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos 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 aquella de la que resulte mejor adecuación al entorno urbano.

5. En todo caso, se estará a las determinaciones sobre interpretación que determina el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997.

Art. 8. *Afecciones y Normativa Complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Especial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa General, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos. Sin querer ser limitativos se expresan las siguientes.

Normativa básica.—De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“Boletín Oficial del Estado” de 31 de octubre de 2015), y en tanto que sea compatible en sus determinaciones por los Reglamentos de Planeamiento y Gestión y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida básicamente por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

Normativa específica de edificación y urbanización.—En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio del Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Urbanísticas puedan aprobarse.

En todo caso se señala que el presente documento de Normas Urbanísticas se da cumplimiento y establece para su desarrollo mediante instrumentos de ordenación y ejecución las determinaciones a que hace referencia el Decreto de la Consejería de Presidencia de la C. M. 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Normativa específica de promoción de la accesibilidad por personas con movilidad reducida.—Será de obligado cumplimiento en toda actuación urbanizadora y edificatoria, dentro del marco que en ella se especifica, de régimen estatal el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social y su Reglamento de desarrollo, y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y en el ámbito de la comunidad autónoma la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y disposiciones que la desarrollan, complementan y se derivan, en especial el Decreto 13/2007, de 13 de mar-

zo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Y en lo que complementa a las anteriores, las disposiciones municipales en la materia de accesibilidad universal.

Normativa de protección de contaminación acústica. En la redacción del presente documento de planeamiento municipal se han tenido en cuenta las determinaciones del Decreto del Consejo de Gobierno de la C. M. 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Las condiciones de aislamiento acústico en la edificación serán con carácter especial las previstas en la CT-DB-HR y en el Decreto antes citado.

Normativa relativa a telecomunicaciones. Será de obligado cumplimiento en toda actuación urbanizadora y edificatoria prevista en este Plan General y en los instrumentos urbanísticos que la desarrollen, dentro del marco que en ella se especifica, de ámbito estatal, la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

8.2. Terminología de conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Especial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general al cual queda vinculado, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid, del que el presente Plan Especial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que el mismo establece en su parte Normativa de disposiciones Generales.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito.

8.3. Régimen Urbanístico del Suelo

Art.10. *Clasificación y Calificación del suelo.*—1. En virtud de la Legislación del suelo vigente, la totalidad del ámbito delimitado por el presente Plan Especial está clasificado como suelo urbano en su categoría de consolidado, de ordenación directa.

2. La calificación que afecta al ámbito es la que deviene de la zona urbanística en que se encuentra, la Zona 01, de Protección del Patrimonio Histórico. Queda regulada por la norma zonal NZ 1. El grado de aplicación es el 3.º, y el nivel de usos que afectan a este ámbito del plan es el nivel C, regulado en el Capítulo 8.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Sin perjuicio de lo anterior, habida cuenta que se trata, en los dos inmuebles que constituyen el ámbito, de dos edificios catalogados, se estará al régimen que para estos edificios determina el Título 4 de las referidas NNUUPG, con aplicación preferente de esta normativa respecto de la relativa a la norma zonal correspondiente.

Art.11. *Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo.*—Los derechos y deberes de los propietarios del suelo de este ámbito, que devienen del planeamiento urbanístico, son los previstos con carácter general en la legislación del suelo aplicable (art. 17 LSCM9/2001) que con carácter específico se concretan en los siguientes, cuyo ejercicio se verificará según proceda:

- a) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- b) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

8.4. Desarrollo del Plan Especial

Art.12. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística por lo que se refiere al uso exclusivo que se contempla, en los términos y condiciones que prevé el PGOUM1997.

2. Toda vez que la única determinación que se determina en este Plan Especial es la correspondiente al uso, el resto de determinaciones serán las que para la parcela determine tanto la norma zonal aplicable como la normativa relativa a la protección de la edificación por su catalogación.

3. El completo desarrollo del Plan Especial corresponde a la iniciativa privada del titular o titulares del suelo, mediante la acción edificatoria y la explotación económica de la misma a través de los usos permitidos.

Art.13. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento de ordenación pormenorizada ni en detalle de forma previa al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial.

2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito espacial en que concurra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar, o el Propietario podrá solicitar a instancias de parte, la modificación del presente Plan Especial, que de satisfacción a la necesidad suscitada, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 2.1 de la presente Normativa.

3. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Especial, los siguientes:

- A. Proyectos de obras de edificación, rehabilitación, reforma, etc.
- B. Proyectos de actividad.

4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el que determina el artículo 1.4.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Art.14. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación en el ámbito del Plan Especial es asistemática habida cuenta que su ejecución será a través de las pertinentes Licencias de Obras o de Actividad, no requiriendo la ejecución a través de ningún sistema de los previstos en la legislación del suelo.

2. *Ámbito de actuación.* La ejecución del Plan Especial se efectuará sobre la totalidad de su ámbito previa la obtención de las Licencias pertinentes, considerándose a estos efectos el ámbito de gestión coincidente con el del Plan Especial.

3. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del ámbito y así mismo de las obras y actividades serán a cargo titular dominical.

Art.15. *Derecho a edificar.*—El derecho a edificar se podrá ejercer en el momento en que sea vigente y vinculante el presente Plan Especial en los términos previstos en el Capítulo 2.1 de esta Normativa Urbanística, sin otra limitación que las previstas con carácter general en la legislación del suelo y las previstas en el plan general vigente como normas generales para todo el suelo edificable del municipio.

Art.16. *Régimen de licencias.*—1. El régimen de licencias aplicable es el previsto con carácter general en el Título 2 relativo a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, e incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes que forma parte de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 vigente.

2. Con carácter de marco legal en relación con la intervención administrativa en los usos del suelo y la edificación, se determina el régimen correspondiente al Título IV de la LSCM 9/2001.

3. De carácter estrictamente municipal, es de aplicación la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) de 2004, y la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid de 2014.

8.5. Régimen de Protección

Art. 17. *Protección en el ámbito del Plan Especial.*—1. Es de directa aplicación la protección que determina el PGOUM1997 a los inmuebles que constituyen el ámbito del presente Plan Especial.

2. Los dos inmuebles que constituyen dicho ámbito está afectados por la catalogación en el Nivel 3, de protección parcial, siendo extensiva la protección concreta a:

- a) Protección total de las fachadas de ambos inmuebles.
- b) Protección total de los núcleos de comunicación vertical en ambos inmuebles.
- c) Portales protegidos.

El resto de la edificación no está protegida, exceptuando lo que se determina en el art. siguiente.

Art. 18. *Otras protecciones concurrentes.*—1. Sin perjuicio de lo determinado en el artículo precedente, el PGOUM1997 determina igualmente la protección de un local comercial existente en el inmueble de C/ Goya 89.

2. Dicho local comercial tiene el Nivel 2 de protección del Catálogo de Establecimientos Comerciales.

8.6. Régimen de usos

Art. 19. *Normas generales de los usos.*—1. Será de aplicación lo determinado en el Título 7, relativo al régimen general de los usos, del PGOUM1997, con carácter general.

2. En todo caso, y habida cuenta que el ámbito de este Plan Especial está constituido por dos inmuebles sobre los cuales recae la protección individualizada del Catálogo en el Nivel 3 parcial, será de aplicación lo determinado, en cuanto a los usos se refiere, por el art. 4.3.8 de las NN. UU. PGOUM1997.

3. Igualmente será preferente sobre la regulación de los usos en relación con las determinaciones del art. 4.4.4 de las NNUU PGOUM1997, habida cuenta la existencia de un establecimiento comercial catalogado en el ámbito del Plan Especial.

4. A los efectos de considerar exclusivamente un uso en edificio completo, se entenderá tal aunque permanezca el establecimiento catalogado con su uso actual e independiente u otro que mantuviese las condiciones de protección que tiene.

Art. 20. *Uso cualificado.*—De conformidad con lo determinado para la norma zonal 1, el uso cualificado en el ámbito de este Plan Especial es el residencial.

Art. 21. *Régimen de usos compatibles.*—A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, para el ámbito de este Plan Especial se determinan los siguientes usos compatibles:

- a) Uso asociado:
 - i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU PGOUM1997.
- b) Uso complementario:
 - i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.
 - ii) Terciario:
 - Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.
 - Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio y en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
 - Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.
 - Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:
 - i) Salas de reunión Tipo I.
 - ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
 - iii) Espectáculos Tipo III.
 - Otros servicios terciarios: En situación de planta baja, plantas inferiores a la baja, y planta primera.
 - iv) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.
- c) Uso alternativo:
 - i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.
 - Hospedaje: En edificio exclusivo, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8 de las NN. UU. PGOUM1997.

Art. 22. *Usos autorizables.*—Por último, se determinan los usos autorizables en la parcela mediante la redacción del pertinente Plan Especial, y se especifican a continuación:

- a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.
La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.
- b) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario.

Comercial: La clase comercial tendrá un límite de superficie de 2.500 metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

Oficinas: En situación de planta primera.

Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja, y establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera. Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.

- c) Dotacional: En situación de planta primera.

8.7. Régimen de obras

Art. 23. *Normas generales de la edificación.*—1. Es de aplicación al ámbito del presente Plan Especial las normas que con carácter general determina el Título 6 de las NN. UU. del PGOUM1997, sin perjuicio de las que dimanen por razón del uso.

Art. 24. *Tipos de obra permitidos en el ámbito.*—1. Los tipos de obra que se permiten en el ámbito de este plan los previstos con carácter específico en el art. 4.3.12 para los edificios catalogados en el Nivel 3 y protección Parcial, habida cuenta lo determinado en el art. 8.0.6., todos ellos de las NN. UU. del PGOUM1997.

2. Los permitidos en este ámbito son, con carácter general, los siguientes:

- a) Obras de conservación.
- b) Obras de consolidación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de acondicionamiento.
- e) Obras de reestructuración puntual, parcial y general, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios, y pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no se alteren los elementos que deben ser mantenidos. Tendrán el carácter de reestructuración general todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada rayante a vía o a espacio libre de uso público. Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.
- f) Obras de reconfiguración, que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.
- g) Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las obras a mantener.
- h) Obras de ampliación. Las de ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

Art. 25. *Obras permitidas con carácter específico en el recinto del establecimiento comercial catalogado.*—1. Sin perjuicio de lo dicho en el artículo anterior, y de conformidad con lo previsto en el art. 4.4.7 en relación con el 4.4.4 de las NNUU del PGOUM1997, las únicas obras que se permiten en el ámbito del local comercial catalogado en el inmueble de C/ Goya 89, son las obras de conservación, restauración, recuperación tipológica, acondicionamiento y demolición sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Tanto las obras de conservación como las de restauración sería deseable emplear materiales y técnicas acordes con las del elemento en que se actúe, si bien podrán emplearse materiales y técnicas constructivas diferentes a las originales, siempre que sean respetuosas con los valores que han motivado la catalogación del elemento.
- b) La recuperación tipológica debe limitarse a las partes alteradas y emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes con los elementos preexistentes.
- c) Las obras de acondicionamiento quedarán limitadas a no alterar las características del elemento catalogado y permitir siempre el entendimiento arquitectónico del bien protegido.

2. La autorización de este tipo de obras queda condicionada a la eliminación o sustitución, según proceda, de los elementos que se consideren impropios o que constituyan un impacto negativo.

3. En cualquier caso las propuestas de este tipo serán objeto de un minucioso estudio por parte de la CPPHAN, que podrá rechazarlas si considera que desmerecen o no satisfacen los objetivos del mantenimiento y puesta en valor del patrimonio protegido.

8.8. Otras condiciones

Art. 26. *Habilitación del Plan Especial. Procedimiento.*—1. El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida una vez se den los supuestos previstos en el punto 3 del art. 3 de estas Normas Urbanísticas, si se solicitan licencias para la ejecución de las determinaciones de este Plan Especial una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del mismo, en cuanto a lo que se refiere al uso hospedaje, se deberán comprobar el mantenimiento de las condiciones urbano –ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta en su aprobación definitiva.

2. La nueva evaluación tendrá una vigencia de otros cuatro años para cualquier solicitud de derechos al respecto. Cualquier actuación pretendida en el ámbito pasado este período obligará a repetir el procedimiento como se señala en el punto 1 anterior.

Art. 27. *Reserva de aparcamiento.*—1. De conformidad con lo preceptuado en el art. 7.35 de las NN. UU. del PGOUM1997, quedará obligado el ámbito, en caso de su destino a hospedaje en situación de edificio exclusivo, a una dotación de aparcamiento de 1 plaza por cada tres habitaciones que se proyecten, o una por cada 100 metros cuadrados de superficie construida si esta dotación es mayor.

2. Dicha dotación podrá establecerse en posición fuera del ámbito del Plan pero vinculada jurídicamente al destino del inmueble.

Las condiciones para la vinculación de aparcamiento en otro aparcamiento a menos de 200 metros del ámbito están determinadas en la Instrucción 1/2012, y en dichos términos debe contemplarse.

8.9. Condicionantes ambientales para el desarrollo del PECUAU

Art. 28. *Determinaciones generales.*—1. 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.

- Los límites sonoros transmitidos al ambiente exterior como consecuencia del cambio de uso serán los recogidos en la ordenanza municipal (artículo 15): 55 dBA para los períodos día y tarde y de 45 dBA para el período noche en la zona residencial.
- Las instalaciones existentes y previstas deberán cumplir también el objetivo de calidad acústica para vibraciones, valorado a través del índice de vibración máximo Law y que no deberá ser sobrepasado en ningún caso a los espacios interiores de las actividades colindantes. Se corresponderán con los fijados en la Tabla F del Anexo II de la OPCAT (Ordenanza municipal), en función de su uso:

TIPO DE ÁREA	ÍNDICE DE VIBRACIÓN LOW
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72
Residencial	75
Hospedaje	78
Oficinas	84
Comercio y almacenes	90
Industria	97

- Se consideran adecuadas las medidas correctoras propuestas en el documento complementario al Documento Ambiental Estratégico frente al ruido y la vibración producidas en las instalaciones, que básicamente consisten en aisladores o bancadas para las vibraciones y paneles fonoabsorbentes para el ruido.
- Deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones (Tabla B del Anexo II del Real Decreto 1367/2007) así como los límites de niveles sonoros transmitidos a locales acústicamente colindantes por cualquier instalación, establecimiento, actividad o comportamiento, que se establecen en el

artículo 16 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) y que son los siguientes:

USO DEL LOCAL RECEPTO	TIPO DE ESTANCIA O RECINTO	ÍNDICES DE RUIDO		
		DESCRIPTOR L _{Keq,5s}		
		Día	Tarde	Noches
Sanitario	Estancias	40	40	30
	Dormitorios	30	30	25
Residencial	Estancias	35	35	30
	Dormitorios	30	30	25
Educativo	Aulas	35	35	35
	Despachos, salas de estudio o lectura	30	30	30
Hospedaje	Estancias de uso colectivo	45	45	45
	Dormitorios	35	35	25
Cultural	Cines, teatros, salas de conciertos, Salas de conferencias y exposiciones	30	30	30

- 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.
- El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente informe y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido. En este sentido, se tendrá en cuenta la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica el Ayuntamiento de Madrid de 25 de febrero de 2011, que reitera lo especificado en la legislación estatal en lo correspondiente a horarios, períodos de referencia y áreas acústicas.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras adicionales.

2. Protección del Patrimonio Cultural. Tal y como se recoge en la documentación aportada, el art. 16 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid establece que la Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

3. Medidas de protección frente al cambio climático. 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.

4. Medidas generales 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 preventivas y correctoras propuestas en el capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico (DAE), en particular las señaladas en su anexo respecto del ruido y vibraciones producidas por las instalaciones, y las consideraciones recogidas en el presente informe.

5. 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 remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Art. 29. *Determinaciones específicas.*—1. De acuerdo con el artículo 7 del PEH, el PECUAU deberá 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. En lo que respecta a las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables del tí-

tulo VI de la OCAS, con el objetivo de fomentar el uso racional de la energía para conseguir un mayor ahorro energético y una mejora de la calidad del aire, así como favorecer un modelo urbano de acuerdo con los objetivos de neutralidad climática en la ciudad de Madrid, se establecen las siguientes medidas:

- La implantación de sistemas sin emisiones contaminantes producto de la combustión, de la máxima eficiencia energética, con un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes, especialmente en los sistemas de climatización e iluminación mediante:
 - Optimización de los sistemas de climatización y ventilación, evitando en todo caso los equipos de combustión, siendo recomendable el uso de sistemas basados en bombas de calor.
 - Alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural.
 - Instalación de ascensores de última generación, en el que las principales consideraciones de diseño se enfocan a lograr la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes (se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos donde el propio ascensor proporcione energía eléctrica).
 - Así mismo, en el marco de la estrategia local de adaptación frente a efectos del cambio climático, Madrid + Natural, se recomienda, en particular en el patio recuperado, implantar en la parcela Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN) como: superficies permeables y ajardinamiento.
 - Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS y climatización de piscinas, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4 “Ahorro de energía”, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS para sistemas que emitan gases producto de la combustión. Se recomienda el uso de sistemas basados en bomba de calor híbrida con energía solar fotovoltaica.
 - En cuanto a la generación de energía eléctrica renovable, al tratarse de edificios existentes en los que se produce un cambio de uso, se dará cumplimiento a la exigencia básica CTE-HE5 “Generación mínima de energía eléctrica”, con una potencia mínima obligatoria, no inferior a 30 kW, que se determinará en función de la superficie de cubierta y de la superficie construida del edificio (9.126,3 m²). La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo adicionales, supone una bonificación del 50 % 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% 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 % sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).
 - Así mismo, se recomienda la dotación de depósito de bicicletas en planta baja un área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas.
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 PE, 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. El titular deberá garantizar la protección ambiental a la población del entorno durante la fase de obras, debiendo contar con la presencia, a pie de obra, de un Técnico Ambiental, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto para las descritas en el PE, como para las propuestas a continuación:
- 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 OCAS.
- 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 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 (PGRCD) 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.

Además, durante las obras se deberá garantizar la protección del propio edificio y los edificios colindantes por pertenecer al Entorno del Centro Histórico B.I.C. “Recinto de Madrid”, según queda recogido en las NN. UU. del PGOUM 97 del Ayuntamiento de Madrid.

2.2. En el proyecto técnico se determinarán las medidas necesarias para que el nivel sonoro transmitido al medioambiente exterior por el funcionamiento conjunto de todas las instalaciones (climatización, extracción, etc.) cumpla el artículo 15 de la OPCAT para un área acústica tipo a (residencial), así como el aislamiento acústico necesario para garantizar que no se transmiten a las viviendas colindantes niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 16 de la citada Ordenanza.

2.3. Las instalaciones de climatización y de producción de agua caliente sanitaria, 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 de los locales para los aforos previstos, calidad térmica del ambiente y la dotación de ACS.

2.4. El nuevo grupo electrógeno, preferiblemente de combustibles gaseosos, deberá producir las menores emisiones posibles conforme al artículo 15 de la OCAS.

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. En relación con las instalaciones de piscina-spa, se deberá cumplir el artículo 30 de la citada Ordenanza, especialmente en lo relativo a la realización anual de ensayos de estanqueidad y control de fugas y la obtención de certificado de garantía de estanqueidad emitido por el constructor o fabricante de la instalación.

3. Respecto a las plazas de aparcamiento en el parking situado en la plaza de Felipe II (38 plazas adscritas a este proyecto), se recuerda que conforme al artículo 45.2.f de la OCAS y su disposición final quinta, con anterioridad al 1 de enero de 2023, todos los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento con más de 20 plazas deberán instalar al menos una estación de recarga de los vehículos eléctricos por cada 40 plazas.

4. Finalmente, conforme con el artículo 48 de la OCAS, con el fin de comprobar la implantación efectiva de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables, el órgano municipal competente o la entidad colaboradora urbanística, en su caso, deberá comprobar que se dispone de los siguientes documentos:

- a) El certificado de las instalaciones eléctricas para la generación de energía fotovoltaica.
- b) El certificado de instalación térmica.
- c) El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
- d) El Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.

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 compe-

tente 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 7 de junio de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/12.114/22)

