

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

66
MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

E Aprobación definitiva del Plan Especial para la finca situada en calle de Canarias, número 51. Distrito Arganzuela.— expediente 135-2020-01317.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar, estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública y durante el trámite de audiencia al promotor, por las razones y en los términos señalados en el Informe técnico-jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 15 de junio de 2022.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la finca situada en la calle de las Canarias, número 51, distrito de Arganzuela, promovido por Hotel Pax Atocha, 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, 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.

Normas Urbanísticas

El régimen urbanístico aplicable en el ámbito de este Plan Especial queda establecido en la finca situada en la calle Canarias, número 51, y regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Además de ello será de aplicación lo siguiente:

1. Régimen de usos

Junto con lo determinado por el Plan General para el nivel de uso de la Norma Zonal 9, grado 2.º, en este edificio se permite el siguiente uso como Uso Alternativo:

- Uso alternativo Terciario. Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje en edificio exclusivo.

2. Régimen de obras

Este Plan Especial regula para el edificio de la calle Canarias, número 51, las siguientes obras recogidas y permitidas por el Plan General de 1997:

- Obras de reestructuración inferiores al 50 por 100 de la superficie edificada del edificio. Al tratarse de un edificio calificado como de un Fuera de Ordenación Relativa, en caso de que las obras sean de reestructuración afectarán a menos del cincuenta por ciento (50 por 100) de la superficie edificada del edificio.
- Obras de Reestructuración puntual. Pequeñas modificaciones estructurales encaminadas a la mejora de la comunicación vertical del edificio y a la apertura de patios en el edificio.
- Obras exteriores. Recuperación de la fachada a la alineación oficial, además de la reubicación y mejora de su acceso.
- Obras de acondicionamiento. Mejoras en las instalaciones del edificio y adaptación de estas y de los espacios al uso alternativo.

3. *Condiciones de aplicación*

Para cumplir con los deberes legalmente exigibles correspondientes al exceso de edificabilidad y tras el conocimiento por el Distrito de Arganzuela de la no materialización de las cesiones correspondientes, se propone la monetización de las plusvalías y de las cesiones de estos.

ANEXO DE CONSIDERACIONES AMBIENTALES A TENER EN CUENTA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

1. Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid:

1.1. Respecto a la depuración de las aguas residuales: El vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Madrid.

1.2. Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente: Los vertidos generados por el ámbito del Plan Especial se incorporarán a colectores existentes con capacidad suficiente para la evacuación de los vertidos.

El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S. A., para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

2. 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, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

2.1. La parcela se ubica en un área de sensibilidad acústica con predominio de tipo residencial (tipo a) al que la normativa estatal otorga un grado de consolidación y unos objetivos de calidad propios de área urbanizada de 65 dB(A) día y tarde, así como 55 dB(A) noche.

2.2. Según lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza para la Protección contra la contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), el límite de nivel sonoro transmitido al exterior en el período nocturno será de 45 dB(A), y en el período diurno y de tarde de 55 dB(A).

2.3. Según el artículo 16 de la misma Ordenanza, el límite de nivel sonoro transmitido a locales acústicamente colindantes será, en el caso más desfavorable, residencial dormitorios, de 25 dB(A) noche y 30 dB(A) en el período día y tarde.

2.4. Según el artículo 17 de la Ordenanza, todo nuevo emisor generador de vibraciones deberá respetar el límite de transmisión a locales acústicamente colindantes establecido en la tabla F del apartado 3 del Anexo II de la citada Ordenanza, de manera que no produzca molestias a sus ocupantes.

2.5. Respecto a la contaminación acústica:

2.5.1. Para adaptar las emisiones acústicas de los equipos de climatización en la cubierta del edificio se instalarán pantallas acústicas mediante paneles fonoabsorbentes o sistemas equivalentes.

2.5.2. Respecto al límite sonoro transmitido a locales acústicamente colindantes, se propone la instalación de un aislamiento en el cerramiento del edificio (fachadas y medianeras) que proporcione una reducción acústica adecuada.

2.5.3. Se instalarán amortiguadores en los equipos de climatización y ventilación para eliminar la emisión de vibraciones. Así mismo se dispondrá, en la unión de los equipos con las redes de conductos, de elementos que eviten que la vibración de los equipos se transmita al medio ambiente urbano. El objetivo es la no superación del valor de 75 Law.

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

3. Medidas generales de protección del medio ambiente.

3.1. Fase de obras:

3.1.1. Calidad del aire.

La caja de los camiones que transporten materiales pulverulentos deberá disponer de protecciones adecuadas para la cubrición de las mismas durante los recorridos que vayan a realizar.

Mantenimiento periódico de la maquinaria en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona. Asimismo,

- la maquinaria deberá tener actualizada la ficha de Inspección Técnica de Vehículos (IW).
- 3.1.2. Niveles acústicos y vibraciones.
 Mantenimiento periódico de la maquinaria en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona. Asimismo, la maquinaria deberá tener actualizada la ficha de Inspección Técnica de Vehículos (IW).
 Durante las obras se estará a lo dispuesto en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. El contratista deberá acreditar que las obras se desarrollan según las especificaciones del Real Decreto 212/2002, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra y su modificación por Real Decreto 524/2006.
 Durante las obras los trabajos temporales no se podrán realizar, de lunes a viernes, entre las 22:00 y las 7:00 horas o en sábados y festivos entre las 22:00 y las 9:00 horas.
- 3.1.3. Contaminación lumínica.
 Si bien no está prevista, en caso de instalación de algún tipo de iluminación exterior en el edificio ésta se deberá situar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
 Se deberá cumplir la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior del año 2009 del Ayuntamiento de Madrid en lo relativo a las condiciones de iluminación de los elementos de identificación y señalización de actividades.
- 3.1.4. Geología, geomorfología y suelos.
 En caso de vertido accidental, se procederá a su recogida para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.
 En caso de que fuera necesario realizar labores de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras, se realizarán en talleres autorizados.
- 3.1.5. Aguas.
 Un impacto sobre las aguas podría ser el provocado por el vertido de aceites, combustibles y otras sustancias contaminantes procedentes de vehículos, maquinaria y equipos involucrados en la obra. Por ello se tendrán en cuenta las mismas medidas que en el apartado anterior.
 Para la adopción de medidas de ahorro de agua en los elementos de fontanería del propio edificio durante sus obras de acondicionamiento se definen las siguientes:
- 3.1.5.1. Se llevarán a cabo medidas para el ahorro de agua, incorporando en las instalaciones del edificio que lo necesiten una serie de sistemas reductores o limitadores de caudal, cuya aplicación consigue una reducción del consumo de agua en hasta un 50 por 100, sin que por ello se reduzcan las prestaciones. Se pueden mencionar:
- Instalación de inodoros de bajo consumo (dos posibilidades de utilización: 3 y 6 litros).
 - Restrictores de flujo de grifos.
 - Temporizadores en grifos.
- 3.1.5.2. Instalación de contadores volumétricos para el adecuado control de los consumos de agua por zonas y detección de fugas.
- 3.1.5.3. En caso de que la actividad disponga de servicio de lavandería, se promoverá el sistema o tecnología que permita mayor eficiencia en el consumo del agua.
- 3.1.6. Vegetación.
 Se respetarán los pies arbóreos existentes en la calle de Canarias protegidos por la Ley del Arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. En caso de daños reversibles a los pies arbóreos, se procederá a la aplicación de

tratamientos curativos. Si los daños fueran irreversibles, se procederá a su tala, una vez obtenidos los permisos necesarios, y su compensación económica de la forma que determine el Ayuntamiento de Madrid.

3.1.7. Paisaje.

Si bien no se prevén en las fachadas que lindan con las calles, en caso de que llegaran a utilizarse cubriciones de vallas, andamios y similares se evitará que empeoren las condiciones estéticas de la finca y su conjunto.

3.1.8. Seguridad vial y tráfico de vehículos.

La caja de los camiones que transporten materiales pulverulentos deberá disponer de protecciones adecuadas para la cubrición de las mismas durante los recorridos que vayan a realizar.

Se limitará la carga y descarga de materiales a los horarios permitidos por el Ayuntamiento. Estas operaciones se efectuarán con la mayor celeridad posible, a fin de no entorpecer el tráfico y/o el paso de peatones. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Movilidad Sostenible para la ciudad de Madrid publicada el 23 de octubre de 2018. Así, en lo relativo a las ocupaciones de las vías urbanas con vehículos, de acuerdo con el artículo 27.

3.1.9. Infraestructuras y equipamientos.

La ejecución de las obras no deberá afectar crítica ni irreversiblemente a infraestructuras o equipamientos presentes en la parcela y su entorno. En caso de que sea necesaria una nueva acometida o modificación de una existente, habrá de pedirse permiso a los organismos competentes en cada caso.

3.1.10. Patrimonio arqueológico y cultural.

En caso de aparición de restos arqueológicos/paleontológicos, como consecuencia del movimiento de tierras, se deberá comunicar en el plazo de 3 días naturales a la Dirección General de Patrimonio Histórico, conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.1.11. Medidas relativas a eficiencia energética.

Se cumplirán las disposiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás legislación vigente relativa a la eficiencia energética en edificios.

Con la aprobación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (“Boletín Oficial del Estado” número 74 de 28 de marzo de 2006) y posteriores modificaciones se establecen unas mayores exigencias de calidad, tanto en los aspectos constructivos de los edificios, los cuales afectan básicamente a la demanda de energía, como a las instalaciones transformadoras de energía, que son las responsables de satisfacer las necesidades energéticas de un modo eficiente.

El objetivo del Documento Básico “DB-HE ahorro de energía” consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo, y conseguir que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovables, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción uso y mantenimiento.

Si bien no todas exigencias básicas son de aplicación a este caso concreto, se expone a continuación las seis exigencias básicas:

- a) Exigencia básica HEO: Limitación del consumo energético. El consumo energético de los edificios se limita en función de la zona climática de su localidad de ubicación y del uso previsto. El consumo energético para el acondicionamiento, en su caso, de aquellas edificaciones o partes de las mismas que, por sus características de utilización, estén abiertas de forma permanente, será satisfecho exclusivamente con energía procedente de fuentes renovables. Es de aplicación a los edificios de nueva construcción o ampliación existentes.
- b) Exigencia básica HE1: Limitación de demanda energética. Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar

el bienestar térmico. Es de aplicación a los edificios de nueva construcción o intervenciones en edificio existente (ampliación, reforma o cambio de uso). Se excluyen principalmente edificios protegidos, instalaciones industriales, de defensa, talleres, edificios agrícolas no residenciales y edificios aislados con una superficie total útil inferior a 50 m². Igualmente se excluye su aplicación para el cambio del uso característico del edificio cuando este no suponga una modificación de su perfil de uso.

- c) Exigencia básica HE2: Rendimiento de las instalaciones térmicas. Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el RITE.
- d) Exigencia básica HE3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación. Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de los usuarios y a la vez eficaces energéticamente.

Se excluyen del ámbito de aplicación construcciones provisionales, instalaciones industriales, talleres, de defensa, edificios agrícolas no residenciales, interiores de viviendas, ciertos edificios históricos y edificios independientes con una superficie útil inferior a 50 m².

- e) Exigencia básica HE4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria. En los edificios, con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio o de la piscina. Es de aplicación a edificios de nueva construcción y ciertas reformas o intervenciones en edificios existentes, como aquellas en que se reforme íntegramente el edificio en sí o la instalación térmica, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria (ACS) superior a 50 l/d.
- f) Exigencia básica HE5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica. En los edificios que así se establezca se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Por ejemplo, los centros de ocio que superen los 5.000 m² construidos.

De acuerdo con la legislación, que llevará a cabo el procedimiento pertinente para la calificación de eficiencia energética del edificio, culminará con la obtención de su certificado de la eficiencia energética, acorde con las obras realizadas.

Otras medidas a considerar durante la ejecución de las obras son las siguientes:

- a) Se primará la utilización de lámparas o tubos LED, así como lámparas fluorescentes con balastos electrónicos, dado que, a igual intensidad lumínica que otros tipos, se producen importantes ahorros de consumo y de mantenimiento, al ser mayor su vida útil.
- b) Allí donde sea viable se suprimirán las luminarias o se implantarán sistemas de baja intensidad lumínica.
- c) Las ventanas serán de doble cristal o doble ventana, y las carpinterías serán con rotura de puente térmico.

3.1.12. Gestión de residuos.

Todos los residuos generados en esta fase serán recogidos adecuadamente y gestionados por gestor autorizado o depositados en los puntos de recogida de los que dispone el Ayuntamiento de Madrid para su gestión municipal.

3.2. Fase de funcionamiento:**3.2.1. Calidad del aire.**

Mantenimiento periódico de las instalaciones en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona. La emisión a la atmósfera en el ámbito de sustancias contaminantes deberá ser inferior a los límites establecidos por la legislación vigente.

La descarga de aire viciado superior a 1 m³/s, se realizará superando al menos un metro la altura del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes en un radio de 15 metros, cumpliendo con las determinaciones de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano de Madrid.

En la evacuación de humo procedente de la ventilación o climatización, en cuanto a concentración de monóxido de carbono, será de aplicación todo lo determinado para estos casos por la vigente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3.2.2. Niveles acústicos y vibraciones.

Mantenimiento periódico de las instalaciones en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona.

Durante esta fase se estará a lo dispuesto en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas, incluida la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica del Ayuntamiento de Madrid.

3.2.3. Afección a la población.

Se remite a las medidas tomadas para el control de la calidad del aire y niveles acústicos.

3.2.4. Gestión de residuos.

Todos los residuos generados en esta fase serán recogidos adecuadamente y gestionados por gestor autorizado o depositados en los puntos de recogida de los que dispone el Ayuntamiento de Madrid para su gestión municipal.

3.3. Se deberá garantizar la incorporación de los estudios, medidas y controles ambientales establecidos, en los correspondientes proyectos de ejecución del plan, tanto para la fase de obras como para la fase de funcionamiento.

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-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 8 de julio de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/14.460/22)

