

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

31

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente 135-2020-00811.

Aprobación definitiva del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de usos para el edificio situado en la calle de Maestro Victoria, número 8. Distrito de Centro.

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

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos para el edificio situado en la calle del Maestro Victoria, número 8, distrito de Centro, promovido por Ruban Bleu, 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.

Segundo.—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:

1. Normas del Plan Especial

La edificación contemplada en este Plan Especial estará regulada por las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la Norma Zonal 1 Grado 2.º Nivel A y las que derivan de su afección de las protecciones normativas del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid. Por lo tanto, el régimen urbanístico que se aplicará a este edificio se corresponderá con lo reseñado en las normativas citadas, más lo que pudiera ser establecido por las Normas de este Plan Especial.

1.1. Régimen de Obras.—El régimen de obras se ajusta al determinado en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el Capítulo 8.1 “Protección del Patrimonio Histórico”. La definición de las obras allí referenciadas se determina en el artículo 1.4.8, del PGOUM como obras de consolidación, acondicionamiento, reestructuración puntual, obras de reconfiguración, y obras exteriores.

- 1.1.1. Obras de Consolidación. Las obras de consolidación, definidas en las NN. UU. como aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo, o sustitución de elementos dañados para conseguir la estabilidad del edificio, se establecerán una vez se verifique, previa la realización de catas, reconocimientos u otras pruebas necesarias, el estado de la estabilidad y las patologías que presente el edificio.
- 1.1.2. Obras de Acondicionamiento. Las obras de acondicionamiento proyectadas, responden a la necesidad de introducir nuevas instalaciones, así como la redistribución del espacio interior, sin que se intervenga sobre las características morfológicas o estructura portante, y sin alterar la envolvente del edificio.
- 1.1.3. Obras de Reestructuración Puntual. Se proyectan obras de reestructuración puntual, debido a la diferencia de nivel existente en los nuevos accesos con respecto al nivel de calle, por lo que para eliminar las barreras arquitectónicas es preciso la sustitución parcial del forjado en planta baja, actuación definida como de reestructuración puntual en las NN. UU.
- 1.1.4. Obras Exteriores. Se consideran obras exteriores, las proyectadas de modificación de parte de las fachadas, puesto que las mismas alteran su configuración

exterior sin afectar a su volumetría. Esta actuación mantiene los invariantes arquitectónicos originales de ritmo de huecos, tratamiento diferenciado de zócalo, plantas intermedias y áticos, mantenimiento de los accesos existentes, etc., diferenciándose de las fachadas originales, en los materiales de revestimiento, acabados y carpinterías, y en la configuración de las mismas.

- 1.1.5. Obras de Reconfiguración. La disposición desordenada de las cubriciones de las cubiertas, la coexistencia de cubiertas planas y faldones de cubiertas, así como la instalación sin criterio alguno de casetones de instalaciones, han aconsejado proyectar obras de reconfiguración de las distintas cubiertas, resultando de esta manera, una cubierta armónica y homogénea.
- 1.1.6. Obras de Demolición. Las ampliaciones realizadas en las plantas quinta y sexta, de 22, 90 m² y 34,90 m² respectivamente, se demolerán con independencia del Certificado de la Prescripción de la Infracción Urbanística concedida por la Agencia de Actividades con número de expediente 220/2020/05996.
- 1.1.7. Edificabilidad. No se podrá superar la superficie edificada actual de 1.450,47 m², existente en el edificio, al estar el edificio en situación de fuera de ordenación relativa por estar sobrepasada la edificabilidad que asigna actualmente el vigente PGOUM-97.

1.2. Régimen de Usos.—La parcela objeto del presente Plan Especial cumple con lo determinado por el Plan General como suelo urbano y por las determinaciones particulares de la Norma Zonal 1 grado 2.º nivel A de usos, así como por lo prescrito en el Plan Especial de regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje, dado que se dan las condiciones prescritas en el Artículo 6. Régimen del Uso Terciario en la clase de Hospedaje, por el que se autoriza la implantación de Uso Terciario de Hospedaje en las edificaciones situadas dentro del Anillo 1, como es el caso, como uso autorizable, a través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos, regulado en el Título 5 de las NN. UU. del PGOUM-97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación de Uso Terciario de Hospedaje, pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito, para aquellas edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y sin catalogar, condiciones que se cumplen, tal como se acredita en el presente documento.

1.3. Exención de plazas de aparcamiento.—El edificio está sometido a los criterios de excepcionalidad dispuestos en el artículo 7.5.8 de las NN. UU. y de la Instrucción 1/2012 de 19 de enero de 2012 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 6.611 de 9 de febrero de 2012), relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

1.4. Régimen de Protección.—La parcela objeto del presente análisis no está incluida en el catálogo de edificios protegidos, pero posee el nivel de protección derivado de formar parte del conjunto homogéneo denominado cerca y arrabal del Centro Histórico.

El régimen de protección que afecta a la edificación, autoriza el uso terciario de hospedaje, y la relación de obras propuestas.

Territorios protegidos a los que pertenece:

- ZPA Recinto Histórico:
 - Bien protegido (BIC declarado en la categoría de zonas de protección arqueológica).
- Recinto de la Villa de Madrid:
 - Bien protegido (BIC declarado en la categoría de conjunto histórico “REC Villa Madrid”).

ANEXO DE CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL PARA EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DE MAESTRO VICTORIA, NÚMERO 8, DISTRITO DE CENTRO

1. Objeto

El presente anexo tiene por objeto incorporar las consideraciones ambientales establecidas en los informes ambientales de fechas 10 de marzo y 13 de abril de 2022, del Servicio de Evaluación Ambiental perteneciente a la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, como normas a tener en cuenta en el proceso de ejecución del presente Plan Especial.

2. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

1. Estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética. 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.

En este sentido, en lo que respecta a las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables 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:

- a) Tal y como se establece en el artículo 43, los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevean una demanda energética deberán incluir un estudio específico en el que se analice la demanda energética y se determinen las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad.
- b) Las intervenciones en edificios existentes con cambios de uso deberán disponer de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones, tal y como se indica en la sección HE3 Condiciones de las instalaciones de iluminación del DB HE del CTE.
- c) Se procurará la 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).
- d) Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS, en el caso de que exista una demanda de ACS superior a 100 l/día, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS. Se indicará si la bomba de calor propuesta cumple SCOP_{dhw} superior a 2,5 y se justificará una contribución mínima de energía renovable que cubra al menos el 70 por 100 de la demanda energética anual para ACS, obtenida a partir de los valores mensuales e incluyendo las pérdidas técnicas por distribución, acumulación y recirculación, calculada según se indica en el CTE HE-4. La contribución mínima podrá reducirse al 60 por 100 cuando la demanda de ACS sea inferior a 5.000 l/día, si el sistema de generación no emite gases producto de la combustión.
Se recomienda el uso de sistemas basados en bomba de calor híbrida con energía solar fotovoltaica.
- e) En cuanto a la demanda de energía eléctrica en el edificio, dado que se dispone de una cubierta adecuada, se recomienda hacer un estudio de viabilidad de opciones limpias y con menores costes de operación, como el autoconsumo fotovoltaico (que pudiera ser compartido).
La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo supone 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) y el 95 por 100 sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).
- f) Se recomienda la dotación de un depósito de bicicletas en planta baja en un área cubierta, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinado al depósito de bicicletas o vehículos de movilidad urbana cero emisiones.
- g) En las intervenciones en edificios existentes que supongan cambios de uso es de aplicación el CTE-HE0. Así mismo, tal y como se establece en el artículo 43 de la OCAS, se deberá incluir un estudio específico en el que se analice la demanda energética del nuevo uso, que determinará las medidas necesarias para que sea un “edificio de consumo de energía casi nulo” limitándose tanto el consumo de energía primaria no renovable como el de energía primaria total.

- h) Respecto a la generación de energía eléctrica renovable se deberá cumplir el Título VI de la OCAS. Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la OCAS en los edificios existentes en los que se produzca un cambio de uso, dado que la superficie construida es superior a 2.000 m², deberán incorporar sistemas de generación de energía eléctrica solar fotovoltaica para autoconsumo o generación distribuida con una potencia nominal mínima de 10 Kw. Cuando así lo determine el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determina los elementos Inalterables en la medida en que el cumplimiento de esta exigencia pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, se analizarán las distintas alternativas, adoptándose la solución que más se aproxime a las condiciones de máxima justificar esta imposibilidad.
2. Medidas correctoras.
1. Se deberán ampliar las medidas correctoras del proyecto incorporando las medidas relativas a la fase de obras de la OCAS y las recogidas en el apartado 2.2 de los requerimientos medioambientales básicos del artículo 8 del PEH, entre otras, las siguientes:
- a) 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 descritas en el PECUAU, como las que se recojan en el futuro proyecto de obras.
- b) Este proyecto deberá contar con un plan de obras en el que se incluyan todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección de las obras de demolición y construcción, así como, implantar el programa de vigilancia ambiental que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso, determinar medidas complementarias.
- c) Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, se deberán recoger en el plan de obras, las medidas recogidas en los artículos 34 y 37 de la OCAS. Empleándose maquinaria de bajo consumo y bajas emisiones, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica.
2. Durante el desarrollo de la actividad:
- a) Deberán garantizarse los niveles de transmisión sonora al exterior establecidos en el artículo 15 de la OPCAT, para un área acústica tipo a. Además, 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.
- b) Las instalaciones de climatización 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 y calidad térmica del ambiente. La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada a implantar deberá realizarse conforme a lo establecido en el anexo II de la OCAS.

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 de Control Urbanístico Ambiental de Usos 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 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.

(02/12.051/22)

