

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**36****MADRID**

URBANISMO

#### Pleno del Ayuntamiento

Aprobación definitiva del Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de usos para el edificio situado en la calle Fuencarral, número 6, Distrito de Centro.—Expediente: 135-2022-01017.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos para el edificio situado en la calle de Fuencarral, número 6, Distrito de Centro, promovido por Alting, 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:

#### NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas del Plan Especial, se incluyen como un documento independiente, y en ellas se refiere a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM) de aplicación directa en la parcela (régimen de protección, régimen de obras y de usos), de modo que se distingan claramente estas determinaciones, de aquellas que constituyen el alcance del Plan Especial.

Los establecimientos con destinos hoteleros vienen regulados por la normativa sectorial siguiente:

- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid
- Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid
- Decreto 65/2013, de 1 de agosto, por el que se regulan las hosterías (hostels) de la Comunidad de Madrid
- Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El uso hotelero viene recogido en su decreto sectorial y tiene una aplicación por el PGOU muy clara. Por otro lado, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico están definidas en la normativa sectorial pero no aparecen expresamente recogidas en la normativa urbanística que regula las actividades y usos, ni en el vigente Plan General.

Por esta razón, la Comisión de Interpretación y Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en sesión celebrada el día 23 de enero de 2018, adoptó un Acuerdo en el que, a la vista del marco urbanístico vigente en la actualidad, entiende que los usos relacionados con los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, cuando se ejercen en las condiciones que señala la legislación sectorial autonómica, son tipos concretos de la clase de uso de hospedaje.

El edificio situado en la calle Fuencarral número 6 contemplado en este Plan Especial vendrá regulado 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 afectación por la propia normativa sectorial.

### 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 1.997 para la Norma Zonal 1, en el Capítulo 8.1.5 “Obras admitidas”.

“1. Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior...”.

En el artículo 8.1.6 “Modificación de usos” de la Sección Segunda, “Condiciones para las obras en los edificios”, dice:

“Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

#### 1. Transformación.

a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios...”.

Más tarde, en el artículo 8.1.9, “Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos”, indica:

“1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.

a) Cuando no se realicen transformaciones de los usos.

i) Condiciones de seguridad en los edificios.

ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.

b) Cuando existan transformaciones de los usos.

Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.

...

d) Para el caso de obras de acondicionamiento se distingue entre:

i) Sin intensificación de usos, en cuyo caso no serán exigibles las condiciones higiénicas...”.

Por último, el artículo 8.1.8, “Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas”, apunta:

“1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.

2. Si las obras afectasen a locales comerciales donde la disposición de sus huecos ha sido alterada, se podrá exigir asimismo la restitución de éstos a su estado original, aunque la actuación no tenga como finalidad la intervención sobre la fachada del local.

3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo, en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.

4. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.”

La definición de las obras allí referenciadas se determina en el artículo 1.4.8, “Obras en los edificios”, del PGOUM que “son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual” y se clasifican en nuestro ámbito de Plan Especial

como obras de: obras de reestructuración a realizar en el edificio para la implantación de los nuevos usos. Adicionalmente, se realizarán obras exteriores en la fachada del edificio. Por último, se producirán obras de acondicionamiento para la mejora de las instalaciones de climatización, entre otras. Además, dichas obras se plantean de forma que no se modifique a más la morfología y volumen del edificio. Dichas obras se recogen en los planos aportados en este documento.

### 1.1. Obras de rehabilitación.

“Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de: salubridad, habitabilidad, protección al ruido, eficiencia energética y aislamiento térmico, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas; su distribución interna, o su envolvente”.

Esta tipología de obras se divide en

#### 1.1.1. 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.

#### 1.1.2. Obras de reestructuración puntual.

Se proyectan obras de reestructuración puntual para eliminar las barreras arquitectónicas modificando puntualmente el forjado de planta baja. También se producen modificaciones puntuales en el forjado por la integración de las instalaciones del edificio al nuevo uso. Por último, se incorpora la construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos e instalación de ascensores

### 1.2. 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 plantas 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 estas enmarcándose en los nuevos usos propuestos. Se aprovechan dichas obras exteriores para la mejora de la certificación energética del edificio.

## 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.

Respecto al Uso Terciario Mediano Comercio en planta baja y primera este cumple con las determinaciones del Plan General para suelo urbano encuadradas en su Norma Zonal 1 grado 2º nivel A de usos.

## 3. Edificabilidad

No se podrá sobrepasar la superficie que la ficha que el PGOU le asigna de 1.502,64 m<sup>2</sup>. Por otro lado, y al ser un edificio en Fuera de Ordenación Relativa no podrá sobrepasar la superficie edificable actualmente existente en el edificio

## 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 “Recinto de la Villa de Madrid”.

El régimen de protección que afecta a la edificación autoriza el uso terciario de hospedaje y el de mediano comercio en la distribución de plantas que se pretende en el Plan Especial, y la relación de obras propuestas.

#### 5. Consideraciones ambientales

Artículo 1.—Dentro de las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, que se deriven del estudio específico sobre la demanda energética que exige el artículo 7 del Plan Especial de Hospedaje (PEH) y el artículo 43 de la Ordenanza de Calidad Acústica y Sostenibilidad (OCAS), el cual deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Cumplimiento de la CTE HEQ.
2. La energía eléctrica renovable, al tratarse de un edificio existente con cambio de uso y superficie construida superior a los 2000 m<sup>2</sup>, dará cumplimiento al artículo 47 de la OCAS y a la exigencia básica CTE HES.
3. Las intervenciones en edificios existentes con cambio de usos deberán disponer de instalaciones de iluminación eficaces energéticamente que se Plan Especial de cambio de uso a comercial y hotelero en la C/ Fuencarral número 6 de Madrid 6 ajuste a lo recogido en el CTE HE3.
4. Deberá instalar al menos una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento, debiendo contar al menos con una estación.

Artículo 2.—Dentro de las medidas correctoras del proyecto incorporado, se cumplirá lo requerido en el apartado 2.2 del artículo 8 del PEH, las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS con objeto de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmosfera, así como minimizar las molestias por ruidos durante la fase de la obra, respetando lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT, y el tratamiento de los residuos de construcción y demolición que se gestionara dentro del Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Artículo 3.—De acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la OCAS, para comprobar la implantación efectiva de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables deberá disponer de los siguientes documentos:

1. Certificado de las instalaciones eléctricas.
2. Certificado de instalaciones térmicas.
3. Contrato de mantenimiento de instalaciones térmicas.
4. 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 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 10 de noviembre de 2023.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/19.004/23)

