

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Aprobación definitiva del Plan Especial para la parcela situada en la calle de San Pedro, número 3, con vuelta a la calle Verónica, número 11. Distrito de Centro.—Expediente 135-2022-00176.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de la Dirección General de Planeamiento de 30 de diciembre de 2023. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la parcela situada en la calle de San Pedro, número 3, con vuelta a la calle Verónica, número 11, distrito de Centro, promovido por Coming To Town 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

0. *Condiciones generales*

Las Condiciones Generales que rigen el presente Plan Especial son las recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU del PGOUM).

Como se ha indicado en la memoria, el objeto del Plan Especial es “valorar la incidencia que la implantación en edificio exclusivo del uso Terciario de Hospedaje, pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito, en aplicación de las determinaciones del artículo 6.1.A.2.b.i del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27 de marzo de 2019, y del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97)”.

La conveniencia y oportunidad de la redacción de un Plan Especial para el caso que nos ocupa se fundamenta en la aplicación de la normativa del propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid actualmente vigente y especialmente por la aplicación del el Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH).

El PECUAU se conforma como el instrumento más adecuado para la alteración pretendida, ya que ésta encaja en las funciones que para ellos establece el artículo 50 de la Ley del Suelo de Madrid, debiendo contener además, conforme a lo dispuesto en el artículo 51, las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia.

El procedimiento para la implantación de la actividad prevista exige la tramitación de un Plan Especial donde se refleje tanto formalmente como materialmente la propuesta de

obras a realizar y en cuya tramitación deberán observarse las precisiones recogidas en el título 5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

El presente Plan Especial tiene por finalidad el control urbanístico-ambiental de usos por la implantación de la actividad de Terciario Hospedaje.

1. Régimen de las obras

La agrupación de las parcelas supone la extensión de la catalogación ambiental a la totalidad de la parcela, en cumplimiento del artículo 4.3.6 de las NNUU.

Respecto al régimen de obras admisible, será el establecido en el título 4 de las NNUU del PG97 para el grado de catalogación ambiental, con mantenimiento de la fachada hacia la calle Verónica señalada como elemento de restauración obligatoria en el Plano de Análisis el PG97. Conforme a lo regulado en el artículo 4.3.5 de las NNUU, la norma zonal 1 será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en dicho título 4.

Como consecuencia de lo anterior las obras planteadas (sustitución con mantenimiento de la fachada protegida a la calle Verónica) no forman parte del objeto de este PE al estar directamente admitidas en el PG97.

Se cumplirán las prescripciones señaladas en los dictámenes de la CPPHAN y de la CLPH en el trámite de licencia.

2. Régimen de usos

El Plan Especial propone la implantación del uso de Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje en régimen de edificio exclusivo como uso autorizable, en virtud de lo regulado en el artículo 6 del Plan Especial de Hospedaje para las parcelas incluidas en el Anillo 1 de su ámbito de aplicación, con uso cualificado residencial, con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.

Los usos asociados al uso hospedaje que puedan implantarse, se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NNUU.

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.

ANEXO

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. Objeto

El presente anexo tiene por objeto incorporar las consideraciones ambientales establecidas en el informe ambiental de 7 de julio de 2023 de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid como normas ambientales 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

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, los siguientes condicionantes ambientales:

1. Deberá incluirse un estudio específico en el que se analice la demanda energética del ámbito para determinar las medidas necesarias adaptadas al ámbito para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, conforme a lo establecido en el

artículo 43 de la OCAS y el artículo 7 del PEH, el cual, además de las medidas propuestas en la documentación del PE, deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Dado que el PE conllevará la construcción nuevas edificaciones en el ámbito en aplicación del CTE HE0, el estudio determinará las medidas necesarias para que sean “edificios de consumo de energía casi nulo”.
- b) El proyecto de edificación deberá incluir un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética, basado en los principios de disminución de demanda energética, la descarbonización, el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables generadas in-situ, con el objetivo de garantizar que se alcance el nivel más alto de calificación energética posible, conforme al artículo 44 en coherencia con el artículo 43 de la OCAS.

A tal efecto, con el fin de aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética y la optimización de la eficiencia energética, todas las nuevas edificaciones deberán diseñarse y construirse:

- i. Con distribución de huecos de fachada de tamaño adecuado a la orientación, con el fin de optimizar la radiación solar para el calentamiento pasivo y la iluminación interior, garantizando una protección solar adecuada en verano.
 - ii. Favoreciendo las ventilaciones naturales entre las fachadas de orientación opuesta en los edificios y el aprovechamiento de los vientos predominantes.
 - iii. Priorizando las medidas pasivas frente a las activas para mejorar la calificación energética del edificio.
- c) El consumo de energía primaria no renovable ($Cep,nren$), no superará el 70 por 100 del valor límite ($Cep,nren, lim$) y el consumo de energía primaria total (Cep,tot), no supere el 85 por 100 del valor límite (Cep,tot, lim) fijados en el del CTE HE-0.

2. En lo que respecta a la generación distribuida y uso de energías renovables, en la nueva edificación es necesaria la reserva, como mínimo de una superficie equivalente al 50 por 100 de la ocupación de la parcela para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, que se situarán preferiblemente en las cubiertas de los edificios, tal y como se indica en el artículo 44.4.b de la OCAS.

A este respecto, se recomienda maximizar las superficies de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo que pudiera ser compartido con otros usos en el entorno próximo.

3. Se satisfará la exigencia básica CTE-HE4 “contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de ACS”, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS. La contribución de energía renovable para cubrir la demanda de ACS cubrirá al menos el 70 por 100 de la demanda energética anual para ACS.

4. Se dará cumplimiento al artículo 47 de la OCAS y a la exigencia básica CTE HE5 “Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables” debiendo incorporar sistemas de generación de energía eléctrica solar fotovoltaica para autoconsumo o generación distribuida con una potencial nominal mínima de 39 kW, teniendo en cuenta que tiene 3.899, 69 m² construidos. Para un mejor aprovechamiento de las energías renovables se recomienda la implantación de almacenamiento en baterías.

Asimismo, debido al impacto en el confort térmico del efecto de la isla de calor urbano conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid (con carga térmica alta y bajo potencial dinámico), se recomienda incluir medidas específicas alineadas con las directrices del Programa Madrid + Natural, que engloba un conjunto de soluciones basadas en la naturaleza.

5. Respecto al gas refrigerante que se emplee en las bombas de calor proyectadas, se recomienda la utilización de gases con bajo Potencial de Calentamiento Atmosférico (PCA) y mayor eficiencia energética, como podrían ser el R32 o R152a, u optar por gases refrigerantes naturales como el R290 o R744 teniendo en cuenta Reglamento EU 517/2014 (F-Gas).

6. Se deberá garantizar que el proyecto incluya un plan de obras, con las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección, y un programa de vigilancia ambiental, que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso determinar medidas complementarias. Dicho plan deberá incluir las siguientes medidas correctoras:

- a) Se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras.

- b) Las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS, con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera. En particular se recuerda que los grupos electrógenos deberán contar en todo caso con certificación “Fase V”.
 - c) 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 Real Decreto 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.
 - d) Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017–2024, en la OLEPGR Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.
 - e) 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.
7. La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada del edificio deberá realizarse conforme a lo establecido en el anexo II de la OCAS.
8. La evacuación al exterior del aire de ventilación procedente de los equipos extracción forzada del aparcamiento, deberá realizarse conforme a lo establecido en el capítulo II del título II de la OCAS. Se deberá contar con sistema de detección de monóxido de carbono conectado a los equipos de extracción según lo establecido en artículos 18 y 19 de la citada ordenanza.
9. Una vez finalizada la intervención, de acuerdo con lo establecido en 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:
- El certificado de las instalaciones eléctricas para la generación de energía fotovoltaica y recarga de vehículos eléctricos.
 - El certificado de instalación térmica.
 - El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
 - El certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

Madrid, a 7 de febrero de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales; el secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/2.185/24)

