

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**38****MADRID**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

Expediente 135/2018/00678.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, obrante en el expediente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, con las modificaciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 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, del Suelo, 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, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística:

#### NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

El presente Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), incorpora normas urbanísticas específicas y particulares para el ámbito de aplicación definido en ellas.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter preferente en dicho ámbito sobre la norma zonal u ordenanza particular del área de planeamiento correspondiente. Las Normas Urbanísticas (NN UU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM 97) serán aplicables con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las presentes Ordenanzas Particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras.

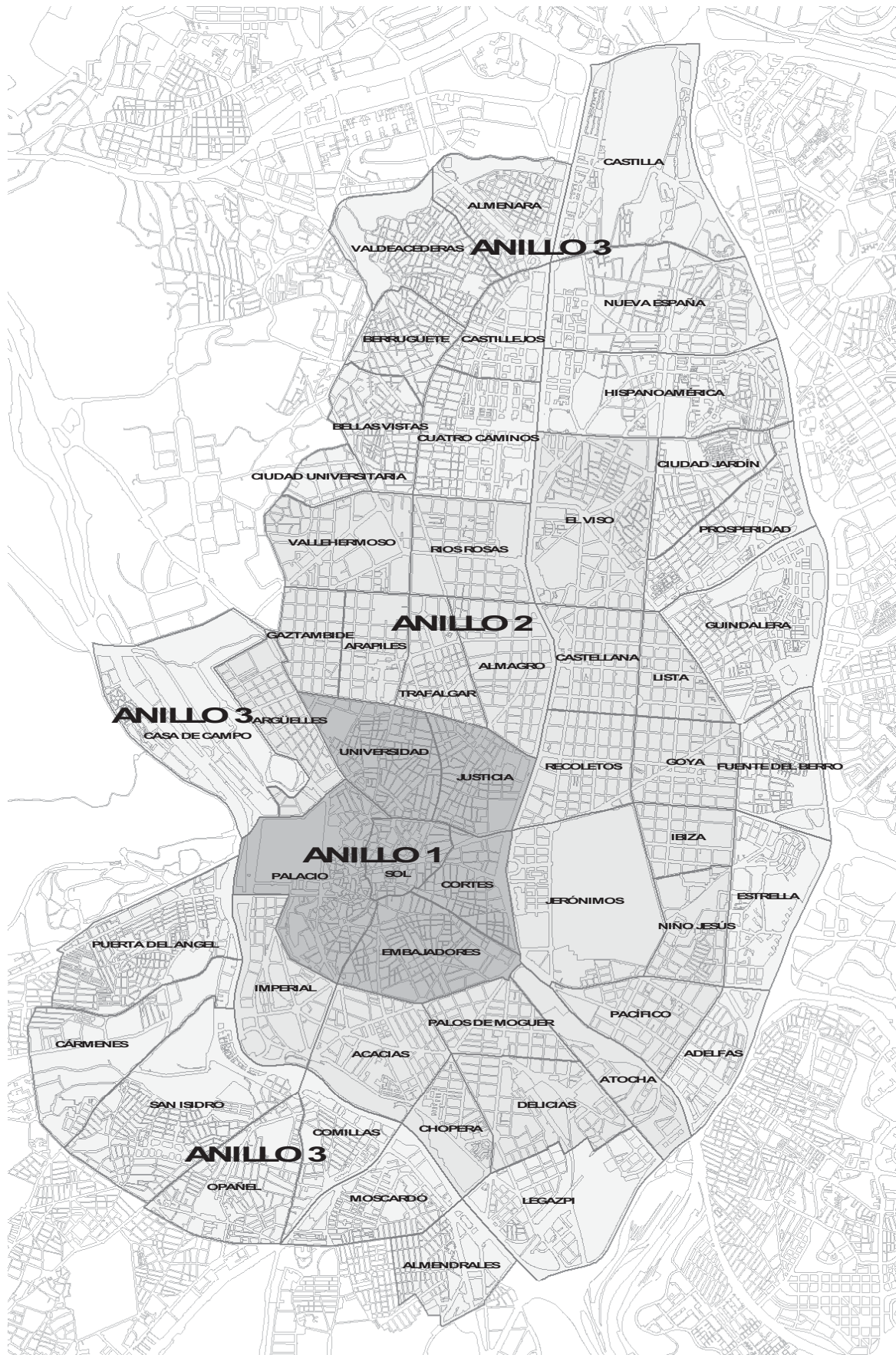
#### *Generalidades*

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*—1. El objeto del presente Plan Especial es preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.

2. La delimitación del área de ordenación objeto del Plan Especial está grafiada en el plano “Ámbito de aplicación”, de la Documentación Gráfica.

3. El presente Plan Especial para la regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase Hospedaje delimita tres ámbitos. Estos ámbitos, a modo de anillos concéntricos están formados por los siguientes barrios:

- **ANILLO 1**
  - **Distrito Centro**
    - Palacio Embajadores
    - Cortes
    - Justicia
    - Universidad
    - Sol
  
- **ANILLO 2**
  - **Distrito Chamberí**
    - Gaztambide
    - Arapiles
    - Trafalgar
    - Almagro
    - Ríos Rosas
    - Vallehermoso
    - El Viso
  - **Distrito Chamartín**
    - Recoletos
    - Goya
    - Lista
    - Castellana
  - **Distrito Retiro**
    - Pacífico
    - Ibiza
    - Jerónimos
    - Niño Jesús
  - **Distrito Arganzuela**
    - Imperial
    - Acacias
    - Chopera
    - Delicias
    - Palos de Moguer
    - Atocha
  - **Distrito Moncloa-Aravaca**
    - Arguelles
  
- **ANILLO 3**
  - **Distrito Tetuán**
    - Bellas Vistas
    - Cuatro Caminos
    - Castillejos
    - Almenara
    - Valdeacederas
    - Berruguete
  - **Distrito Chamartín**
    - Prosperidad
    - Ciudad Jardín
    - Hispanoamérica
    - Nueva España
    - Castilla
  - **Distrito Salamanca**
    - Guindalera
    - Fuente del Berro
  - **Distrito Retiro**
    - Estrella
    - Adelfas
  - **Distrito Arganzuela**
    - Legazpi
  - **Distrito Usera**
    - Almendrales
    - Moscardó
  - **Distrito Carabanchel**
    - Comillas
    - Opañel
    - San Isidro
  - **Distrito Latina**
    - Los Cármenes
    - Puerta del Ángel
  - **Distrito Moncloa-Aravaca**
    - Parte de Casa de Campo
    - Parte de Ciudad universitaria



Art. 2. *Vigencia y obligatoriedad.*—1. El presente Plan Especial entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

2. La entrada en vigor del Plan Especial le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

3. La modificación de los anillos cuyo ámbito figura reflejado en el plano “Ámbito de aplicación”, supondrá la modificación del presente Plan Especial.

4. Las determinaciones del presente PEH no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un Plan Especial exigido por el vigente PGOUM 97 para la implantación del uso de Servicios Terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad, pudiendo solicitar licencia urbanística al amparo del mismo.

Art. 3. *Ejecución del plan especial.*—1. Este PEH permitirá la implantación del nuevo uso en los edificios, según las exigencias contenidas en el mismo, mediante la elaboración y tramitación de los instrumentos de desarrollo y de ejecución previstos en este planeamiento.

2. El contenido de dichos documentos de ejecución, será el establecido en la legislación urbanística de aplicación y en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Art. 4. *Interpretación de la documentación.*—En la interpretación de la documentación del Plan Especial se atenderá:

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en su Memoria.

2. En caso de discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. Las Normas de este Plan son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 6 y 7 de las NN UU del PGOUM, regulan las condiciones a que han de sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Estas normas serán de aplicación con carácter general en todo el ámbito del Plan Especial, así como las Normas Urbanísticas del PGOUM con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las presentes Ordenanzas Particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras.

Art. 5. *Definiciones.*—5.1. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.

Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General se encuentran definidos en el artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación, así como las Condiciones Generales de los usos Compatibles y Autorizables en los artículos 7.2.7 Definición y 7.2.8 Condiciones Generales de las NN UU del PGOUM 97.

5.2. Conceptos a los efectos de este Plan Especial. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de este Plan Especial:

- a) Uso existente: Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio, con licencia urbanística otorgada.
- b) Edificio de uso residencial: Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación excepto como uso asociado.
- c) Edificio de uso no residencial: Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.
- d) Acceso independiente: Acceso desde el espacio de uso público hasta los locales donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.

*Condiciones particulares*

Art. 6. *Régimen del uso terciario en la clase de hospedaje.*—6.1. Condiciones de implantación en la totalidad de la edificación.

A. *Ámbito de aplicación: Anillo 1.*

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 1 en las siguientes condiciones:

1. Parcelas con uso cualificado No Residencial.  
Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
2. Parcelas con uso cualificado Residencial.  
A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.  
En las Áreas de Planeamiento (APIs, APEs y APRs) se implantará con las condiciones previstas en estas Normas para el nivel de usos B.

a) *Uso compatible alternativo:*

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos C o D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.

b) *Uso autorizable:*

A través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) regulado en el Título 5 de las NN UU del PGOUM 97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación del uso terciario de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito.

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos C, y nivel de protección 3 o sin catalogar.

c) *Uso autorizable con plan especial de protección:*

En aplicación de los artículos 4.3.5 y 4.3.8 de las NN UU del PGOUM 97 se podrá implantar el uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a través de un Plan Especial en materia de protección, cuyo objetivo sea la protección y puesta en valor del edificio, mediante la mejora de sus condiciones higiénicas y de habitabilidad.

- i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel de usos A, B, C o D y con niveles de protección 1 o 2.
- ii) En parcelas cuyo uso existente sea residencial, este Plan Especial de protección, deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

3. *No permitido.*

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A, B o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- b) En parcelas cuya calificación sea Dotacional.

B. *Ámbito de aplicación: Anillo 2.*

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 2 en las siguientes condiciones:

1. Parcelas con uso cualificado No Residencial.  
Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
2. Parcelas con uso cualificado Residencial.  
A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

En las Áreas de Planeamiento (APIs, APEs y APRs) se implantará con las condiciones previstas en estas Normas para el nivel de usos B.

En las Áreas de Planeamiento (APEs, APIs y APRs) y en Normas Zonales exteriores al APE.00.01, si la parcela se encuentra en un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de uso D y fuera de dichos ejes se implantará con las condiciones del nivel de uso B. En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de uso E.

a) Uso compatible alternativo:

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos B, C o D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.

b) Uso autorizable:

A través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) regulado en el Título 5 de las NN UU del PGOUM 97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación del uso terciario de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito.

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B o C, y nivel de protección 3 o sin catalogar.

c) Uso autorizable con plan especial de protección:

En aplicación de los artículos 4.3.5 y 4.3.8 de las NN UU del PGOUM 97 se podrá implantar el uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a través de un Plan Especial en materia de protección, cuyo objetivo sea la protección y puesta en valor del edificio, mediante la mejora de sus condiciones higiénicas y de habitabilidad.

- i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1 o 2.
- ii) En parcelas cuyo uso existente sea residencial, este Plan Especial de protección, deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas en el título 6 de las Normas urbanísticas del Plan General de 1997.

3. No permitido.

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- b) Parcelas con calificación Dotacional.

C. Ámbito de aplicación: Anillo 3.

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 3 en las siguientes condiciones:

1. Parcelas con uso cualificado No Residencial.  
Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
2. Parcelas con uso cualificado Residencial.
  - a) Uso compatible alternativo:
    - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial.
    - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, situadas en ejes terciarios, y nivel de protección 3 o sin catalogar.

## b) Uso autorizable:

A través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) regulado en el Título 5 de las NN UU del PGOUM 97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación del uso terciario de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito.

- i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, ubicadas fuera de los ejes terciarios.

## c) Uso autorizable con plan especial de protección:

En aplicación de los artículos 4.3.5 y 4.3.8 de las NN UU del PGOUM 97 se podrá implantar el uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a través de un Plan Especial en materia de protección, cuyo objetivo sea la protección y puesta en valor del edificio, mediante la mejora de sus condiciones higiénicas y de habitabilidad.

- i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, con nivel de protección 1 o 2.
- ii) En parcelas cuyo uso existente sea residencial, este Plan Especial de protección, deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas en el título 6 de las Normas urbanísticas del Plan General de 1997.

## 3. No permitido.

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) Parcelas con calificación Dotacional.

## 6.2. Condiciones de implantación en parte de la edificación:

## A. Ámbito de aplicación: Anillo 1.

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes condiciones:

## 1. Parcelas con uso cualificado No Residencial.

## a) Uso compatible complementario:

- i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

## b) Uso compatible alternativo:

- i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

## 2. Parcelas con uso cualificado Residencial.

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

En las Áreas de Planeamiento (APIs, APEs y APRs) se implantará con las condiciones previstas en estas Normas para el nivel de usos B.

## a) Uso compatible complementario:

- i) En cualquier situación y sin acceso independiente:
  - En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial.
- ii) En cualquier situación y con acceso independiente:
  - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos C y D.
- iii) En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente:
  - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A y B.

## 3. No permitido.

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas cuya calificación sea Dotacional.

**B. Ámbito de aplicación: Anillo 2.**

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes condiciones:

1. Parcelas con uso cualificado No Residencial.
  - a) Uso compatible complementario:
    - i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
  - b) Uso compatible alternativo:
    - i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
2. Parcelas con uso cualificado Residencial.

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97. En las Áreas de Planeamiento (APEs, APIs y APRs) y en Normas Zonales exteriores al APE.00.01, si la parcela se encuentra en un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de uso D y fuera de dichos ejes se implantará con las condiciones del nivel de uso B. En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de uso E.

  - a) Uso compatible complementario:
    - i) En cualquier situación y sin acceso independiente:
      - En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en la Norma Zonal 1 nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas.
    - ii) En cualquier situación y con acceso independiente:
      - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B, C y D.
    - iii) En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente:
      - En edificios cuyo uso existente sea residencial y nivel de usos A.
3. No permitido.

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes situaciones:

  - a) En parcelas cuya calificación sea Dotacional.
  - b) En edificios situados en la Norma Zonal 1 nivel de usos E.
  - c) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
  - d) En parcelas situadas en Colonias Históricas.

**C. Ámbito de aplicación: Anillo 3.**

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes condiciones:

1. Parcelas con uso cualificado No Residencial.
  - a) Uso compatible complementario:
    - i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
  - b) Uso compatible alternativo:
    - i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
2. Parcelas con uso cualificado Residencial.



A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

- a) Uso compatible complementario
  - i) En cualquier situación y sin acceso independiente.
    - En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en la Norma Zonal 8 y Colonias Históricas.
  - ii) Con condiciones de acceso:
    - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con independencia de la Norma Zonal o Áreas de Planeamiento (APEs, APIs y APRs) en que se encuentren, en las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario en régimen de complementario, sin acceso independiente. En el resto del edificio con acceso independiente.

3. No permitido.

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas cuya calificación sea Dotacional.
- b) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
- c) En parcelas situadas en Colonias Históricas

**Art. 7. Consideraciones medioambientales.—7.1.** Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial.

Se considera adecuado incorporar en las Normas Urbanísticas las siguientes medidas referentes al aislamiento acústico, la limitación del consumo energético, la demanda energética y el rendimiento de las instalaciones térmicas e iluminación, todas ellas propuestas por el Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid:

- 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 si se cumple el nivel más alto de calificación energética posible.
- Un estudio acústico específico en edificios cuyo uso existente sea residencial, sobre los límites de transmisión de ruidos a las viviendas acústicamente colindantes. Aplicándose las medidas de insonorización necesarias, si los espesores y materiales que conforman los paramentos no permiten alcanzar los valores de aislamiento acústico necesarios, para garantizar el cumplimiento del artículo 16 de la Ordenanza de Protección frente a la Contaminación Acústica y Térmica.

Se recuerda, asimismo, que en las áreas afectadas, el Ayuntamiento debe garantizar que se cumplen los valores objetivo de calidad acústica aplicables a suelos de uso residencial, de acuerdo con el anexo II, tabla A, del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, del Ruido.

**Art. 8. Medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos.—**El Plan Especial parte con la finalidad de regular una situación, la del uso de los servicios terciarios en la clase hospedaje, que está produciendo importantes presiones en algunas zonas de la Ciudad, de las que se derivan impactos sociales, económicos y ambientales negativos.

Dada la naturaleza del Documento Ambiental Estratégico, en el capítulo 6, Análisis de los efectos ambientales previsibles, se ha analizado la repercusión que sobre distintos aspectos ambientales tiene la actividad turística del ámbito en la situación actual y la previsible mejora que supondrá sobre los mismos la aplicación del Plan Especial propuesto.

Por ello, la propia regulación de usos compatibles y autorizables que establece el Plan Especial en esta materia, se constituye como el instrumento principal para minimizar o corregir, en el caso al que se refiere este documento, los impactos ambientales derivados del uso de servicios terciarios en la clase hospedaje en ciertas zonas de la Ciudad de Madrid. De este modo, las normas urbanísticas definidas en el Plan Especial se constituyen como medidas ambientales básicas de minimización o corrección de impactos, a la vista del análisis ambiental realizado atendiendo a las acciones susceptibles de generar impactos ambientales, sobre los aspectos los principales factores ambientales potencialmente afectados (véase Capítulo 6, Análisis de os efectos ambientales previsibles).

El Plan Especial de Hospedaje (PEH) establece una serie de condiciones para la implantación de un uso diferente del calificado en un edificio completo, indicando que:

La implantación de un uso diferente del calificado en un edificio completo, se admite en régimen de interrelación de uso ALTERNATIVO, mediante licencia directa, o AUTORIZABLE, mediante Plan Especial. Ese plan especial puede atender solamente al impacto del uso en el entorno (título 5: PECUAUs), o también al impacto de las obras, necesarias para la implantación del uso, en el propio edificio (artículo 4.3.8-7: edificios protegidos).

Según se establece en la Resolución 13 de mayo 2010 de la Coordinadora General de Urbanismo por la que se hace pública la Instrucción 5/2010 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de los Usos, los Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), se regulan en las NN UU como instrumentos de planeamiento urbanístico, previos por lo tanto a la licencia urbanística, dirigidos a valorar la incidencia que una determinada actividad puede tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito en el que esta se localice. Respecto a sus contenidos, la Instrucción 5/2010, establece:

Dentro de las determinaciones que debe desarrollar el Plan Especial, el artículo 5.2.8 de las NN UU indica que se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso y en especial la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Prevención de Incendios, los capítulos 5.3 sobre Regulación de los Niveles Sonoros Ambientales y 6.10 sobre Condiciones de Estética de las presentes normas. Esta justificación se circunscribirá a la evaluación de la incidencia y repercusiones de la actividad planteada y de sus instalaciones propias sobre el entorno en el que se ubica, por lo que, para ello, se deberán realizar las siguientes valoraciones:

- En relación a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, se deberán definir las actuaciones o acciones necesarias para el cumplimiento de estas ordenanzas que afecten al entorno tales como la disposición, características y soluciones de chimeneas, salidas de evacuación de aire caliente o enrarecido; las características, lugares y modos de vertido al sistema integral de saneamiento, etc.
- Respecto a la Ordenanza de Protección contra la Contaminación por Formas de Energía y demás normativa que regula la contaminación acústica en ambiente exterior, se deberá demostrar la compatibilidad acústica de la actividad con el entorno y en especial con el uso cualificado y el área de recepción acústica donde se ubica. La valoración alcanzará, a su vez, las actuaciones o acciones necesarias para el cumplimiento de las citadas normas que afecten al entorno como la disposición de apantallamientos acústicos, afecciones a cerramientos y fachadas exteriores o visibles desde la vía pública, etc.
- En la materia de seguridad en caso de incendios la valoración se circunscribirá a las actuaciones o acciones necesarias a realizar en los medios de evacuación que conduzcan al espacio exterior seguro; las medidas de compartimentación con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior al edificio o establecimiento objeto del plan; así como a las condiciones de aproximación y entorno, accesibilidad por fachada, etc., que sean exigibles en virtud del ámbito y criterios generales de aplicación de la normativa de seguridad en caso de incendios vigente.

En relación con el alcance a exigir en los aspectos medioambientales que deberá contener el PECUAU, se incluyen a continuación algunos aspectos concretos a considerar en los documentos a presentar por el promotor al Ayuntamiento de Madrid, para la obtención de la correspondiente autorización para la implantación del uso de hospedaje. Estos contenidos no limitan el alcance que pueda determinar el Ayuntamiento de Madrid, en el ejercicio de sus competencias y en la aplicación e interpretación de la normativa vigente de aplicación (principalmente en lo relativo a las Ordenanzas).

Los aspectos referidos a vigilancia ambiental y control de obra, se enmarcan en el conjunto de actuaciones que requieran de un proyecto de construcción para su implementación, quedando, en principio, restringidos a la construcción de nuevos edificios o remodelación de edificios completos para albergar un nuevo uso de hospedaje.

#### 8.1. Requerimientos medioambientales básicos de los PECUAU relativos a las VUT.

La dificultad para establecer medidas protectoras y correctoras en relación con las exigencias ambientales a resolver con las actuaciones de desarrollo de la actividad turística, están referidas a la diferente importancia y magnitud de las afecciones. Así, atendiendo a la magnitud de las afecciones derivadas de su instalación y operación, se puede establecer una

clasificación general atendiendo a las dimensiones del establecimiento (que se complica, aún más, al poderse producir concentraciones de establecimientos de menores dimensiones en un mismo edificio), además de poderse desarrollar en inmuebles independientes o mezclados con otros usos (residencial, comercial) en un mismo inmueble.

La normativa sobre las distintas tipologías en la Comunidad de Madrid, está recogida en:

- Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid (modificado por el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre, por el que se modifica la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid); referido a las tipologías de: Hotel, Hotel-Apartamento, Pensión, Hostal, Casas de Huéspedes.
- 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; referido a las tipologías de: apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Realizada esta diferenciación, se explica el contenido del presente apartado de medidas protectoras y correctoras a aplicar en la adecuación y puesta en funcionamiento de establecimientos de menores dimensiones (y consiguientemente, de menor magnitud e importancia de las afecciones sobre el medio ambiente), diferenciándolas de los grandes establecimientos hoteleros, donde la adecuación o construcción del establecimiento, requiere de una intervención correctora y de control ambiental más intensa, dada la mayor magnitud e importancia de las afecciones ambientales derivadas. Así, el presente apartado se inicia con este apartado referido a cuestiones ambientales básicas, orientado a actuaciones de menores dimensiones (pensión, hostal, casas de Huéspedes, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico), mientras que los siguientes apartados, con medidas específicas de protección por factor ambiental, se orientan a actuaciones de mayor magnitud (hotel y hotel-apartamento; así como a agrupaciones de las otras tipologías que ocupan la mayor parte de la superficie de un mismo edificio o uno en su totalidad). Asimismo, las medidas de vigilancia ambiental, están orientadas a estos últimos casos, para los nuevos establecimientos o adecuación de los existentes en lo relativo a intervenciones de mayor intensidad.

Atendiendo a lo anterior los aspectos ambientales básicos que podrán orientar los contenidos de los PECUAU relativos a las VUT (como tipología de menores dimensiones, magnitud e importancia), serán los siguientes:

1. Descripción del proyecto:
  - Instalación/ampliación/modificación.
  - Ubicación en el inmueble.
  - Norma zonal donde se localiza.
  - Superficie total (m<sup>2</sup>).
  - Espacios que incluye, distribución y planos (firmado por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente).
2. Aspectos ambientales:
  - 2.1. Repercusiones ambientales:
    - Emisiones gaseosas procedentes de la ventilación forzada y climatización.
    - Emisión de humos y gases producto de la cocina.
    - Posible emisión de olores molestos.
    - Ruidos y vibraciones previstos.
    - Generación de residuos peligrosos y no peligrosos.
    - Generación de residuos de construcción y demolición durante la fase de acondicionamiento-construcción.
    - Vertidos líquidos a la red municipal de saneamiento.
    - Otros.
  - 2.2. Medidas correctoras recogidas en el proyecto:

Con el fin de minimizar las repercusiones ambientales producidas, el proyecto valorará la incorporación de las siguientes medidas protectoras y correctoras, relativas a la fase de diseño, obra o explotación (al final del apartado se recoge la normativa referida):

- El establecimiento deberá adoptar las medidas necesarias para no transmitir al medio ambiente exterior niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica, para un Área Acústica Tipo II y III. Si durante el desarrollo

- de la actividad no se garantizasen estos niveles, deberán mantenerse cerradas puertas y ventanas.
- El aislamiento acústico proyectado para los paramentos colindantes con locales o dependencias anexas, deberá garantizar que no se transmiten niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 16.1 de la citada Ordenanza en función de sus usos.
  - Los aparatos elevadores, puertas de acceso, las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios del edificio o vivienda destinada a uso de hospedaje, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento, que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites máximos autorizados en los artículos 15 y 16 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica según el artículo 22.1 de la citada Ordenanza.
  - Durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (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.
  - Todas aquellas obras que se realicen para el acondicionamiento de locales deberán respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT, para evitar la contaminación acústica producida, entre otros factores, por la maquinaria, equipos y vehículos de trabajo.
  - Las operaciones de carga y descarga, así como el transporte de materiales en camiones, deberá realizarse adoptando las medidas y precauciones necesarias para reducir al mínimo la contaminación acústica. De igual manera, el personal de los vehículos de reparto deberá cargar y descargar las mercancías sin producir impactos directos sobre el vehículo ni el pavimento y empleará las mejores técnicas disponibles para evitar el ruido producido por el desplazamiento y trepidación de la carga durante el recorrido (artículo 43 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.).
  - El aislamiento acústico proyectado para todos los paramentos del alojamiento turístico deberá, garantiza unos niveles mínimos de aislamiento global establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica para un área acústica tipo II y III.
  - Las unidades condensadoras situadas en la fachada del patio posterior/interior, deberán instalarse con las condiciones necesarias de ubicación y aislamiento para evitar que el ruido y las vibraciones que transmitan superen los límites establecidos en los artículos 15, 16 y 17 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica.
  - Las unidades condensadoras situadas en la cubierta del edificio deberán apantallarse e insonorizarse ajustándose a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
  - La evacuación de aire caliente procedente de los equipos de aire acondicionado por unidades condensadoras en cubierta, se ajustará a lo establecido en el artículo 32.6 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
  - La evacuación de aire caliente/enrarecido procedente de los equipos de aire acondicionado/ventilación forzada por rejilla a fachada, se realizará cumpliendo con lo establecido en el artículo 32.2 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
  - La evacuación de aire enrarecido procedente de los equipos de ventilación forzada mediante chimenea a cubierta, se realizará según lo establecido en el artículo 32.4 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
  - La ventilación del local deberá quedar garantizada mediante los equipos de ventilación forzada y/o climatización necesarios, según establece el artículo 11 del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), para garantizar una calidad de aire óptima en el interior. La evacuación de aire caliente y/o enrarecido procedente de estos equipos deberá cumplir las determinaciones que establece el Título III de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.

- El sistema de climatización utilizará como gas refrigerante un HFC que no tenga potencial alguno de reducción del ozono, dando cumplimiento a los objetivos del Reglamento (CE) número 1005/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las sustancias que agotan la capa de ozono.
- La chimenea de extracción (para la evacuación de gases, vapores y humos producto de la combustión) deberá sobrepasar 1m la altura del edificio propio y del colindante en un radio de 15 m, de modo que se garantice el cumplimiento del artículo 27 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- El equipo de aire acondicionado de condensación por agua deberá disponer de circuito cerrado, con sistema de recirculación de agua, no pudiendo evacuarse a la Red de Saneamiento Municipal según lo dispuesto en el artículo 28 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid.
- Los recintos en los que se ubiquen cámaras frigoríficas deberán poseer el aislamiento térmico necesario que garantice que los cerramientos de los locales colindantes no sufran un incremento de temperatura superior a 3.º C sobre la existente con el generador parado adaptándose a lo estipulado en el artículo 31.1 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica. Por otro lado, la evacuación del aire procedente de la ventilación de las cámaras frigoríficas se realizará, cuando sea necesario, según las determinaciones de los artículos 27 y 32 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado, en función de su caudal de salida.
- Se deberán instalar dispositivos de fontanería para reducción de consumos de agua según establece el artículo 11 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- La utilización de los sistemas de reciclado de aguas grises y de aprovechamiento de aguas pluviales deberá realizarse con el informe favorable por parte del órgano municipal de competencia ambiental, previamente a la consecución de la correspondiente licencia urbanística.
- La red de reutilización de aguas grises y la red de aprovechamiento de las aguas pluviales deberán ser independientes entre sí. Asimismo, deberán estar lo suficientemente separadas con respecto a la red de agua potable para evitar que filtraciones o pérdidas de las redes de agua regenerada puedan entrar por fisuras en la red de agua potable, en cumplimiento del artículo 103 de la Ordenanza de Gestión y Usos eficiente del Agua de la Ciudad de Madrid.
- Los criterios de calidad, normas de utilización y especificaciones de las instalaciones para la utilización de las aguas grises y de las pluviales deberán cumplir los requisitos establecidos en el Título V sobre Recursos Hídricos Alternativos de la Ordenanza de Gestión y Usos eficiente del Agua de la Ciudad de Madrid.
- El proyecto técnico de edificación incluirá un Estudio de gestión de residuos, según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Los residuos generales deberán separarse en las fracciones establecidas en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos, OLEPGR (envases ligeros, papel-cartón, vidrio y resto de residuos) o aquellas que establezca en cada momento la legislación vigente.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición, incluido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, 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.
- La gestión de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la Ley 22/2011, la Ley 5/2003 y la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid. Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como lo recogido en la Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de Tierras y Escombros.

- Los residuos peligrosos deberán almacenarse de forma segregada, entregándose a gestores autorizados por la Comunidad de Madrid y cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente.
- Las operaciones y actividades en las que los trabajadores estén expuestos o sean susceptibles de estar expuestos a fibras de amianto, así como la gestión del residuo, se realizarán conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. La empresa encargada de llevar a cabo el desmontaje y retirada de las placas de amianto deberá estar inscrita en el Registro de Empresas con riesgo por amianto.
- Será necesario obtener Licencia Previa para poder implantar actividades que requieran para su puesta en marcha, la realización de obras con proyecto técnico de edificación, así como las autorizaciones recogidas en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
- Todos los permisos y autorizaciones exigibles deberán aportarse previamente a la concesión de la licencia de funcionamiento.
- Previo a la concesión de la licencia de funcionamiento, se podrá realizar una visita de inspección por parte de los técnicos de los Servicios Municipales de Inspección del Ayuntamiento de Madrid, para comprobar el cumplimiento de la normativa vigente en el ámbito medioambiental.

### 2.3. Normativa referida:

#### Estatal:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- 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.
- Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### Comunidad de Madrid:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros 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.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Resolución de 23 de febrero de 2015 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos (PECUAU).

#### Ayuntamiento de Madrid:

- Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de Tierras y Escombros. ANM 1984\1 (Fecha de aprobación: 24 de febrero de 1984).
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Libro I (Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia). ANM 1985\3 (Fecha de aprobación: 24 de julio de 1985).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU). ANM 2005\2 (Fecha de aprobación: 23 de diciembre de 2004).
- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid. ANM 2006\50 (Fecha de aprobación: 31 de mayo de 2006).

- Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos. ANM 2009\6 (Fecha de aprobación: 27 de febrero de 2009).
- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT). ANM 2011\7 (Fecha de aprobación: 25 de febrero de 2011).

#### 8.2. Protección de la atmósfera:

Se deberán de tener en cuenta, en todo lo relacionado con los sistemas de ventilación y evacuación de gases, los requisitos establecidos en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid.

Las instalaciones fijas de climatización y/o producción ACS que pudieran instalarse en el edificio intervenido deberán de cumplir con las especificaciones establecidas en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Se valorará el uso de pavimentos y recubrimientos ecológicos para las superficies y paramentos de la edificación prevista. Estos materiales se basan en la incorporación en su composición de compuestos fotocatalíticos, que pueden atrapar y absorber partículas orgánicas e inorgánicas en el aire, retirando contaminantes del aire, tales como NOX y COV, en presencia de radiación ultravioleta (luz solar).

#### 8.3. Protección de la calidad acústica:

La maquinaria utilizada en las obras de adecuación o construcción de alojamientos turísticos, estará homologada según 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, que regula los niveles de emisión de ruidos de maquinaria de obra. Este Real Decreto traspone la Directiva 2000/14/CE de 8 de mayo, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre.

La realización de los trabajos se limitará, con carácter general, a la franja horaria comprendida entre las 8:00 y las 22:00 horas.

El Contratista adoptará las medidas adecuadas para minimizar los ruidos y vibraciones, especialmente si se producen denuncias o reclamaciones por parte de la ciudadanía. Se deberá coordinar el plan de obra de modo que cualquier incidencia acústica se produzca en las situaciones menos desfavorables para el confort y sosiego de la población receptora.

Además, de cumplir con los niveles exigidos por normativa, a continuación se proponen una serie de medidas correctoras encaminadas a disminuir la afección acústica en el estado de operación de las actuaciones desarrolladas por el PEH, que deberán ser desarrolladas en la fase de licencia urbanística.

- En lo que respecta a cada edificio:
  - La ordenación del espacio en el ámbito establece espacios específicos para las actividades que generan los principales picos de ruido en la fase de operación, además de la valoración realizada sobre el tráfico, con las instalaciones en funcionamiento, como son las operaciones de carga y descarga de materiales y productos. Estas actividades se realizarán en áreas internas del edificio, minimizándose la afección en los potenciales receptores localizados en las viviendas circundantes.
  - Las fachadas del edificio hacia los viarios circundantes deberán disponer de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto al ruido por tráfico rodado.
  - Puede recomendarse un conveniente aislamiento acústico del edificio, siguiendo las recomendaciones del 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 y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- En cuanto al tráfico y viarios se recomienda:
  - Se garantizará que los materiales que conformen las calzadas de las vías circundantes sean uniformes, evitando discontinuidades superficiales.
  - Los pavimentos no presentarán discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en las calzadas de acceso a los aparcamientos.
  - Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

- Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.
- Se recomienda para los nuevos pavimentos en las calzadas de circulación, la utilización de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

#### 8.4. Protección de la calidad de los suelos:

El conjunto de las obras que impliquen ocupación del suelo se desarrollarán dentro de los límites del ámbito de cada parcela, restringiéndose al máximo la circulación de maquinaria y vehículos de obra fuera de los límites indicados.

El parque de maquinaria, el área de almacenamiento temporal de materiales de la obra, de acopios temporales de tierras de excavación y de residuos se localizarán en zonas debidamente impermeabilizadas.

La limpieza, el repostaje y el mantenimiento de vehículos y maquinaria se llevarán a cabo en taller externo autorizado. En caso de tener que realizarse en la obra, deberá disponerse de una zona habilitada, con solera impermeabilizada y sistemas de recogida de derrames accidentales.

La retirada de elementos existentes potencialmente contaminantes del suelo, tales como depósitos de combustible o transformadores, se realizará con la aplicación de todas las medidas de seguridad que garanticen la no afección al medio.

Se dispondrá de cubetos de retención en todos los almacenamientos de residuos peligrosos.

Los posibles depósitos para el almacenamiento de combustible a instalar se localizarán sobre una solera impermeabilizada y dispondrán de depósitos de retención ante posibles vertidos.

Se elaborará y ejecutarán programas de revisión del estado de la estanqueidad del pavimento.

Se realizarán las inspecciones técnicas periódicas establecidas en el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas para todos los depósitos de almacenamiento de combustibles.

#### 8.5. Medidas sobre la gestión de residuos:

##### — Demoliciones en la edificación:

Con anterioridad a las posibles demoliciones a realizar en el interior de cada edificio para la adecuación del mismo a los usos propuestos se procederá al desmantelamiento de las instalaciones existentes dentro del mismo, incluyendo transformadores, depósitos de combustible, etc.

Los trabajos de desmantelamiento y derribo se ejecutarán con las precauciones necesarias para lograr unas condiciones de seguridad suficientes y evitar daños, tanto a las personas como a la maquinaria y otras construcciones próximas, así como a partes o unidades de obra que deben de quedar inalteradas.

Se priorizará siempre los trabajos de deconstrucción sobre los de demolición, facilitando la separación de los elementos reutilizables, los materiales reciclables (seleccionados con arreglo a su diversa naturaleza), y finalmente aquellos que irán a parar a vertedero.

Se efectuará la separación selectiva de los residuos que deban ser reciclados o reutilizados.

Se preservarán los productos o materiales que sean reutilizables o reciclables durante las tareas de reestructuración parcial o general de cada edificio (incluyendo demolición de estructura y desmontaje y reconstrucción de fachada frontal y laterales). Si los residuos son reutilizables, no deberán sufrir golpes ni acciones que los deterioren, porque podrían llegar a inutilizarlos. Si los residuos son reciclables, se evitará que se mezclen con otros residuos, porque se complicaría su valorización. Además, se evitará su mezcla con residuos contaminantes, para no perder por completo la posibilidad de valorizarlos.

##### — Medidas de gestión de residuos:

Para un adecuado control de los residuos, tanto en su generación como en su eliminación, se contratará a un Gestor Autorizado de Residuos que garantice la adecuada eliminación de los residuos generados.



La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición generados se realizará de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006-2016), el Acuerdo de 18 de octubre de 2007 por el que se aprueba la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2006-2016), la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, 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, así como lo definido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de que las cantidades generadas de residuos superen las cantidades mínimas establecidas en el art. 5 del Real Decreto 105/2008 de los residuos de hormigón, ladrillos, tejas y cerámicos, metal, madera y plástico, se deberá proceder, en la medida de lo posible, a la segregación de dichos materiales en la propia obra, para lo que se habilitarán diferentes espacios en la misma.

Se nombrará un responsable de los residuos en la obra, que tomará las decisiones necesarias para la mejor gestión de los residuos, informará a todo el personal de la obra de sus responsabilidades acerca de la manipulación de los residuos y velará por que en todo momento se cumplan las normas y órdenes dictadas.

Se mantendrán los residuos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad y efectuar la separación selectiva de los residuos según sus características y destino, evitando la mezcla de las fracciones seleccionadas, que impediría o dificultaría su posterior valorización o eliminación.

Se entregarán los residuos no reutilizables en la propia obra a un gestor autorizado y se le abonará, si es el caso, los costos de la gestión.

Se acreditará, ante el Ayuntamiento, haber firmado con un gestor autorizado un documento de aceptación que garantice la correcta gestión de los residuos. En este documento ha de constar el código del gestor y el domicilio de la obra.

Se presentará al Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la finalización de la obra, un certificado del gestor referente a la cantidad y tipos de residuos entregados.

Se incluirá en los contratos de suministro de materiales un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella.

La entrega de los Residuos de Construcción y Demolición a un gestor por parte de la empresa contratista de las obras habrá de constar en documento fehaciente, en el que figure, al menos, la identificación de la empresa, la obra de procedencia y, en su caso, el número de licencia de la obra, la cantidad, expresada en toneladas o en metros cúbicos, o en ambas unidades cuando sea posible, el tipo de residuos entregados, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, o norma que la sustituya, y la identificación del gestor de las operaciones de destino.

El transporte y vertido de tierras y escombros deberán, asimismo, dar cumplimiento a las especificaciones recogidas en la Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de tierras y Escombros.

— Residuos asimilables a urbanos:

Los residuos asimilables a urbanos comprenden residuos de envases, oficinas, comedores, etc.

Se almacenarán y gestionarán de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y la Ley 11/1997 de 24 de abril, de envases y residuos de envases y la normativa que las desarrollan, así como en concordancia con lo establecido en la legislación autonómica: Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid.

La gestión de los residuos sólidos urbanos comprende las fases de selección en origen, recogida, transporte y tratamiento. Es una gestión de competencia municipal y se ejerce de forma directa o indirecta por un gestor autorizado, por lo que los contratistas deberán concertar la forma y lugares de presentación de los residuos con los gestores autorizados.

Será obligación del contratista el cumplimiento de las condiciones de recogida selectiva y presentación de los residuos que rige en el Ayuntamiento de Madrid afectada por la producción de este tipo de residuos.

— Residuos de envases y embalajes industriales:

Los envases industriales son todos aquellos que no son susceptibles de generarse en un domicilio doméstico. Durante la ejecución de las obras se generarán cantidades significativas de residuos de envases consistentes, por ejemplo, en plásticos de protección o embalaje, sacos de cemento, etc., así como todos aquellos envases o recipientes que no tengan la consideración de peligrosos o especiales.

Los envases industriales que no admitan su reutilización como subproducto o su valorización en la propia obra, se gestionarán según lo establecido en la Ley 11/1997, de envases y residuos de envases, y en el Real Decreto 782/1998 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de esta Ley.

Cuando sea posible, se optará por suministradores acogidos a un Sistema Integrado de Gestión. En su defecto se contratará con un valorizador o recogedor autorizado por la Comunidad de Madrid. De no encontrarse ninguno disponible, se gestionará la retirada de los envases industriales por el proveedor o fabricante del producto.

El destino de los residuos de envases podrá ser cualquiera de los siguientes:

- Su devolución al subcontratista o proveedor, que estará obligado legalmente a hacerse cargo de los mismos.
- Su entrega a valorizadores o recicladores autorizados, cuando estos están razonablemente disponibles (en términos de precio, distancia, tipo de materiales, etc.)

Se exigirá a los proveedores de materiales de construcción que reduzcan en la medida de lo posible, la cantidad de envases y embalajes que acompañan a sus productos.

— Residuos peligrosos:

Con anterioridad al inicio de las obras de desmantelamiento y posibles derribos, el equipo responsable debe constatar la existencia de instalaciones que según la legislación vigente puedan dar lugar a residuos peligrosos (RP). Entre otras instalaciones se verificará la existencia de instalaciones de protección contra incendios que utilicen halones, instalaciones de climatización y refrigeración que utilicen hidrocarburos halogenados como refrigerante (CFC –freones–, HCFC) y transformadores eléctricos que utilicen aceites del tipo PCB o PCT.

En caso de existir materiales especiales de alto riesgo (amiantos, fibrocemento, etc.), se contratará a empresas especializadas y autorizadas por la autoridad laboral, para la eliminación de estos materiales.

Se evitarán fugas y derrames de los productos peligrosos utilizados durante las obras de construcción, manteniendo los envases correctamente cerrados y almacenados. La gestión de los residuos peligrosos se efectuará de acuerdo a lo establecido en la normativa en vigor, estándose a lo dispuesto en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos. La empresa contratista de las obras deberá:

- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y el destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación, a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.
- En caso de vertido accidental de este tipo de residuos, será obligación de la empresa contratista proceder a la retirada inmediata de los materiales vertidos y tierras contaminadas, a su almacenamiento y eliminación controlada de acuerdo con la naturaleza del vertido a través de gestor autorizado. Una vez retirada la fuente de contaminación, se establecerá un procedimiento para comprobar que la contaminación residual no resulta peligrosa para los usos que tiene el suelo en las proximidades de la zona afectada, diseñando las medidas correctoras que sean necesarias para reducir los niveles de contaminación a niveles admisibles.

La gestión de los residuos peligrosos se realizará por parte de un gestor autorizado. La entrega de residuos se realizará a un transportista autorizado, normalmente aportado por el gestor, que ha de poseer:

- Un certificado de formación profesional del conductor expedido por la Jefatura Provincial de Tráfico, que le habilita para transportar este tipo de mercancías.

- La autorización especial del vehículo para el transporte de estas mercancías, expedida por el Ministerio de Industria u órgano competente de la Comunidad Autónoma.

#### 8.6. Protección del paisaje y la escena urbana:

Se seguirán los criterios y directrices definidos en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid para cada unidad de paisaje afectada.

Asimismo, señalar que los elementos de información y publicidad que pudieran afectar a la configuración exterior de cada inmueble, se diseñarán de acuerdo con las características particulares del mismo, atendiendo a las condiciones que establece la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de 30 de enero de 2009.

En todo caso, se cumplirán las prescripciones técnicas que recoja el correspondiente catálogo de materiales y equipamientos del Ayuntamiento de Madrid, que se encuentre en vigor en el momento de ejecutar las actuaciones propuestas.

Respecto a las medidas para minimizar la contaminación lumínica, se atenderán los criterios de diseño e instalación contenidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

#### 8.7. Protección del patrimonio histórico y cultural:

Todas aquellas actuaciones arqueológicas que pudieran desarrollarse en el ámbito y que estuvieran orientadas a la ejecución de medidas protectoras y correctoras, se ceñirán en todo momento a las prescripciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Se protegerá la fachada y los elementos singulares identificados, con el objetivo de que no sufran daños durante la fase de obras.

Si se realizarán de movimientos de tierras, se hará un seguimiento arqueológico y paleontológico por parte de personal cualificado, si así lo estima oportuno y bajo las condiciones dictadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural. El objetivo de esta actuación sería asegurarse de que no se produzca la destrucción de restos que podrían estar ocultos bajo el subsuelo por no haber sido localizados en la fase anterior.

Si se produjeran nuevos hallazgos durante esta fase, se documentarían y comunicarían a la Dirección General según el protocolo de actuación establecido, emitiendo nueva resolución dicha Dirección General detallando las medidas a tomar.

#### 8.8. Protección de los recursos naturales:

Se llevará a cabo, siempre que sea posible, la reutilización de materiales de construcción generados en las obras.

Se llevará a cabo en las obras de los proyectos de ejecución el adecuado programa de control medioambiental.

Para la fase de funcionamiento de las nuevas instalaciones, se estudiará y valorará la posibilidad de establecer medidas de ahorro energético en aquellas zonas donde el uso propuesto lo permita, sirviendo como ejemplo las que se señalan a continuación:

- Instalación de detectores de presencia en aquellas zonas donde sea posible su implantación.
- Limpieza periódica de las luminarias para mejorar la calidad de la iluminación.
- Instalación de lámparas de bajo consumo siempre que sea posible.
- Compra de equipos identificados con etiqueta de clasificación energética que indique su nivel de eficiencia.
- Optimización del encendido/apagado de iluminación, cajas, etc. en función de necesidades.
- Uso de cámaras frigoríficas con un diseño más eficiente frente a la pérdida del frío durante las operaciones de manipulación/llenado.

Por su parte, para conseguir el mayor ahorro de agua posible en las nuevas instalaciones previstas se considerará la posibilidad de establecer alguna de las medidas que se señalan a continuación, en aquellas zonas en las que el uso definido lo permita:

- Instalación de grifería con elementos que faciliten el ahorro de agua como, por ejemplo, perlizadores (mezclan el agua con aire lo que ahorra hasta un 50% de agua), temporizadores (cierre automático), reguladores de flujo, etc., siempre que el uso al que dan servicio posibilite dicha implantación.
- Instalación de duchas con economizadores de chorro o similares y un sistema de reducción de caudal.

- En las zonas públicas del edificio nuevo o remodelado se valorará la posible instalación de temporizadores en los grifos o bien de griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia que permitan limitar el volumen de descarga a un litro
- Establecimiento de cisternas con sistemas de ahorro como: doble descarga (dos pulsadores para accionar la descarga), limitadores de descarga (tirador único que interrumpe la salida de agua al accionarlo una segunda vez), contrapesos (mecanismos que se acoplan a la válvula cerrándola al soltar el pulsador o tirador), interruptores de descarga (con la primera pulsación se inicia la descarga y con la segunda se interrumpe), etc.

Por otro lado, las aguas residuales que se generen en el ámbito se verterán a la red de saneamiento municipal de Madrid, cumpliendo con los niveles de calidad exigibles antes de su vertido, ya que serán tratadas previamente.

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 de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 abril de 2018.—El director general de Planeamiento y Gestión Urbánística, Juan Carlos Lasheras Merino.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/13.729/19)

