

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio situado en la calle Gran Vía número 60, distrito de Centro, promovido por Gran Vía 60, 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.

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 publican los documentos con contenido normativo:

G. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Condiciones generales y objeto del plan especial

El ámbito del Plan Especial es la totalidad del edificio Gran Vía, número 60, Distrito de Centro, y representado en Plano de Ordenación O-66/08. La superficie de la parcela son 653 m².

Las NN UU del PGOUM clasifican la parcela como suelo urbano, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) y regulada por las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, Grado 5.º, Nivel de usos D.

El edificio está incluido en el Catálogo General de Edificios (número de catálogo 02069) con Nivel 1 de Protección Grado Integral, y según lo dispuesto en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, la parcela está incluida en ámbito del Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico “Recinto de la Villa de Madrid”; y en el ámbito del Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica del “Recinto Histórico de Madrid”.

El presente Plan Especial de Protección y de Control Urbanístico Ambiental de Usos sobre el edificio Gran Vía, número 60, de Madrid, tiene un doble objeto:

1. El estudio, valoración y control urbanístico de la incidencia que sobre el medio ambiente urbano y sobre el edificio catalogado con Nivel 1 de protección Grado Integral, tiene la implantación del uso terciario clase hospedaje como uso principal del edificio (edificio exclusivo).

Este cambio de uso en el edificio se regula mediante un Plan Especial en Materia de Protección de acuerdo con el vigente Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje, artículo 6.1.A, apartado 2, epígrafe c), y de Compatibilidad de Usos conforme con lo previsto en los artículos 4.3.8 y 5.2.7 de las NN UU del PGOUM.

La implantación de la clase de hospedaje supone Intensificación de Usos por incremento de aforo (de 365 personas a 472 personas).

2. Regular el régimen de obras precisas en el edificio, entre las que se encuentran las obras de ampliación para permitir un incremento de la edificabilidad de hasta el 10 por 100 de la edificabilidad existente (5.191,17 m²), de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.10.6, epígrafe 1, apartado b), y epígrafe 6.2, apartado c).c1, de las NN UU del PGOUM.

Este incremento de edificabilidad se materializará mediante la ejecución de las obras de restructuración parcial descritas en el artículo 1.4.8, apartado 3.d).ii), consistentes en la cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al 50 por 100 de las esta-

blecidas en la norma de aplicación, en concreto en el patio lateral izquierdo (patio B) a nivel de sótano (14,30 m²) y planta baja (14,30 m²), lo que supone que no se altera la envolvente del edificio.

Según los cuadros de superficies que se recogen en apartados posteriores la ampliación neta propuesta en el edificio es de 23,64 m², suponiendo el 0,46 por 100 del total de la edificabilidad existente.

2. Régimen de obras

Mediante este Plan Especial, además de los tipos de obras que las NN UU del PGOUM autorizan en los edificios con Nivel 1 Grado Singular situados en el ámbito de la Norma Zonal 1 Grado 5.º, se autorizan las siguientes:

- Obras de Reestructuración Parcial consistentes en la cubrición de patio posterior a nivel de sótano y baja: se cubren los patios en el nivel sótano –1 y planta baja. Este cerramiento supone un incremento de la edificabilidad en 24,88 m².
- Obras de Reconfiguración consistentes en la eliminación de impacto negativo en planta de cubierta en segunda crujía de fachada a Gran Vía.
- Obras de Reconfiguración en la planta de cubierta consistentes en la eliminación del impacto negativo que suponen los casetones de escalera y maquinaria de ascensores.
- Obras de Reestructuración Puntual consistentes en el cambio de cota de la última crujía del forjado de la planta de cubierta para albergar instalaciones dentro de la envolvente del edificio.

La superficie resultante tras la intervención es 5.214,81 m².

El edificio estará dotado de las instalaciones y medidas correctoras suficientes para su habitabilidad y uso de acuerdo con la vigente normativa urbanística, y en especial con lo regulado en la normativa de prevención de incendios, supresión de barreras arquitectónicas y protección del medio ambiente urbano de la ciudad de Madrid.

3. Condiciones de uso

El uso cualificado de la parcela y el original del edificio es el residencial.

Por medio de este Plan Especial se autoriza, además, la implantación del uso terciario clase hospedaje en régimen de edificio exclusivo.

Además de estos usos se mantiene la vigencia del resto de usos asociados y compatibles previstos por las NN UU para el Nivel D de la Norma Zonal 1.

4. Otras condiciones

El edificio no cuenta con garaje aparcamiento ni con dotación de reservas para carga y descarga, ni en estado original ni en estado actual, está catalogado con un Nivel 1 Grado Integral e incluido en la Zona de Protección Arqueológica (Z.P.A.) del Recinto Histórico.

La dotación de plazas de aparcamiento y carga y descarga asciende a 35 plazas de aparcamiento. En posterior fase de Licencia Urbanística se solicitará la exención de ambas dotaciones en base al artículo 7.5.8 y 7.5.35 de las NN UU del PGOUM.

El Plan Especial tiene vigencia indefinida.

ANEXO DE CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL PARA EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DE LA GRAN VÍA, NUMERO 60, DISTRITO DE CENTRO

1. Objeto

De conformidad con lo señalado en el apartado 4.1 del informe ambiental estratégico de 7 de marzo de 2023, de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, se recogen en la documentación del Plan Especial las siguientes consideraciones para el desarrollo del mismo.

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:

2.1. Condicionantes de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

2.1.1. En cumplimiento del artículo 7 del PEH y del artículo 43 de la OCAS, se deberá incorporar un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética que contemple las siguientes cuestiones:

- a) Se analizará la demanda energética y se determinarán las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y para conseguir un “edificio de consumo de energía casi nulo” conforme al CTE HE0 (...), como son los aislamientos interiores.
- b) Se recomienda hacer un estudio de viabilidad de opciones limpias y con menores costes de operación, como el autoconsumo fotovoltaico (que pudiera ser compartido). En caso de que esta propuesta no sea viable por la catalogación del edificio se deberá justificar y se estudiarán otras medidas como la generación distribuida en zonas cercanas.
- c) En cualquier caso, al tratarse de un edificio existente en el que se produce un cambio de uso con una superficie construida superior a los 2.000 m², 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”. Se considera que tanto la cubierta plana, como la de los cuartos de instalaciones son idóneas para colocar fotovoltaica que servirían de elemento de sombreado, protegiendo la cubierta del sobrecalentamiento y reduciendo los consumos de climatización.
- d) 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, como puede ser implantar cubiertas verdes compatibles con el aprovechamiento fotovoltaico.
- e) Puesto que se proyecta un sistema de aerotermia para la producción de ACS, para disminuir el consumo de energía primaria no renovable y las emisiones de dióxido de carbono correspondientes, se procurará hibridar esta bomba con energía solar fotovoltaica conforme al artículo 46.4 de la OCAS.
- f) Las intervenciones en edificios existentes con cambios de uso deberán disponer de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones, tal y como se indica en la sección HE3 Condiciones de las instalaciones de iluminación del DB HE del CTE.
- g) Instalación de ascensores de última generación, en el que las principales consideraciones de diseño se enfocan a lograr la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes (se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos donde el propio ascensor proporcione energía eléctrica).
- h) Se recomienda la dotación de un depósito de bicicletas en planta baja en un área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinado al depósito de bicicletas o vehículos de movilidad urbana cero emisiones.
- i) Se debería contemplar la búsqueda de alternativas que usen acumuladores de energía sin combustión o el uso de combustibles que produzcan menos emisiones para el suministro de socorro (grupo electrógeno).

2.1.2. De acuerdo con lo especificado en artículo 7 del PEH, se deberá redactar un estudio acústico específico sobre los límites de transmisión de ruidos a las viviendas acústicamente colindantes para implementar si fuera necesario, las medidas de insonorización necesarias para garantizar el cumplimiento del artículo 16 de la Ordenanza de Protección frente a la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT).

2.1.3. Se deberán ampliar las medidas correctoras del proyecto incorporando las medidas relativas a la fase de obras de la OCAS y las recogidas en el apartado 2.2 de los requerimientos medioambientales básicos del artículo 8 del PEH, entre otras, las siguientes:

- a) Se deberá garantizar que todos los proyectos incluyan un plan de obras, con las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afectación, 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. Obligación de dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo y medidas para reducir los niveles sonoros.
- b) Las instalaciones de climatización deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) en lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente. La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada a implantar deberá realizarse conforme a lo establecido en el anexo II de la OCAS.
- c) Finalmente, 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:
 - i. El certificado de las instalaciones eléctricas para la generación de energía fotovoltaica.
 - ii. El certificado de instalación térmica.
 - iii. El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
 - iv. El certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

2.2. En relación con el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

2.2.1. De conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por desarrollo de la acción urbanística, el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el ámbito no será superior a 35,7 m³/día.

2.2.2. El incremento de vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Madrid.

2.2.3. Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente, según el informe de Canal de Isabel II de 16 de febrero de 2023, actualmente.

2.3. En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los reales decretos que la desarrollan.

Se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II, tablas A y B del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 7/2003, del Ruido.

2.4. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

En virtud de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

2.5. Medidas de protección ambiental.

En el documento urbanístico se instrumentará un apartado específico relativo a “Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios” donde se asegurará el cumpli-

miento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 1.11 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en estas normas.

2.6. Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor incluirá, en la fase de ejecución de este planeamiento, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 17 de abril de 2023.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.

(02/6.521/23)

