

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

33

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Expediente 135-2022-00895.

Aprobación definitiva con desestimación de la alegación presentada durante el trámite de información pública, el Plan Especial para el edificio situado en la calle de Alcalá, número 17, promovido por Byou Hotels, S. A. Distrito de Centro.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2023, 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 24 de noviembre 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 el edificio situado en la calle de Alcalá, número 17, distrito de Centro, promovido por Byou Hotels, S. A., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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 art. 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

CAPÍTULO 1

Normas generales

Artículo 1. *Ámbito*.—El ámbito del Plan Especial se corresponde con la parcela situada en la calle de Alcalá, n.º 17, en el distrito de Centro, barrio de Sol.

Art. 2. *Objeto*.—El presente Plan Especial para la parcela situada calle Alcalá número 17 tiene por objeto:

1. “Valorar la incidencia que la implantación del uso Terciario de Hospedaje, en edificio exclusivo, pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito, en aplicación de las determinaciones del artículo 6.1A.2.c.i), del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (en adelante PEH), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27 de marzo de 2019, y del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante NNUU).

2. Regular el régimen de obras para la protección y puesta en valor del inmueble, mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso de conformidad con lo previsto en el capítulo 4.10 de las NNUU del PG97, de conformidad con los objetivos y limitaciones previstos en los artículos 4.3.8, 4.10.4, 4.10.5 y 4.10.6”.

Art. 3. *Condiciones generales de la parcela/edificación*.—1. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 clasifica la parcela, ámbito del presente Plan Especial, como Suelo Urbano regulado por la Norma Zonal (en adelante, NZ) 1 “Protección del Patrimonio Histórico”, grado 1.º, nivel de usos A según el Plano de Ordenación (O-66/9).

2. El edificio está protegido con nivel 2 grado estructural con el nombre de edificio Hércules Hispano y número de catálogo 02409.
3. La parcela se encuentra ubicada en el Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
4. Según el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la parcela está incluida en:
 - a) Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico “Recinto de la Villa de Madrid” según Decreto 41/1995, de 27 de abril.
 - b) Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica “Recinto Histórico de Madrid”, según el Decreto 61/1993, de 20 de mayo.
 - c) Conjunto Histórico Villa de Madrid Cerca y Arrabal de Felipe II, espacio público catalogado por el PG 97 en la categoría de segundo grado, cuya área queda delimitada en su Plano de Protecciones Especiales.
 - d) Entorno de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento “Banco Bilbao Vizcaya calle de Alcalá 16”, según el Decreto 91/1999 de 10 de junio (“Boletín Oficial del Estado” 23 de junio de 1999).
 - e) Entorno de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento “Casino de Madrid”, según el Decreto 92/1993 de 29 de julio (“Boletín Oficial del Estado” 21 de diciembre de 1993).
 - f) Entorno de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento “Fachada y crujía exterior del edificio La Equitativa (sede histórica del Banco Español de Crédito)”, según el Decreto de 12 de septiembre de 2013 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 24 de septiembre de 2013).

CAPÍTULO 2

Condiciones relativas a las obras y a los usos

2.1. Condiciones relativas a las obras.

Art. 4. *Régimen general de obras.*—El régimen de obras será el permitido por la Norma Zonal 1 grado 1.º nivel A en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y de acuerdo al nivel y grado de protección del edificio.

Art. 5. *Obras autorizadas por el PE.*—En virtud del artículo 4.10.4, 4.10.5 y 4.10.6 de las Normas Urbanísticas se autorizan expresamente en este Plan Especial las siguientes obras que exceden del régimen general:

- a) Obras de ampliación para la introducción de nuevo núcleo de comunicación vertical hasta cubierta en patio interior, prolongando desde la planta séptima a cubierta el volumen existente en patio que en estado actual llega hasta la planta sexta.
- b) Obras de demolición de entreplanta entre planta baja y primera en el fondo testero de la parcela.
- c) Obras de reestructuración para la apertura de la parte oeste del patio testero a nivel de planta baja.
- d) Demolición de forjado en patio medianero con Alcalá 19, descendiendo su cota de arranque de suelo de planta segunda a suelo de planta primera.
- e) Obras exteriores de modificación de huecos de fachadas a patio medianero y testero, rasgado de huecos en plantas séptima retranqueada de fachada principal y regularización de fachada retranqueada en planta octava con apertura de dos huecos de paso.
- f) Eliminación de volumetría en cubierta salvo por el casetón de acceso a azotea.

2.2. Condiciones relativas a los usos.

Art. 6. *Condiciones relativas a los usos.*—1. El uso cualificado de la parcela es el residencial.

2. El uso autorizado por el Plan Especial es el uso terciario de hospedaje en la totalidad del edificio, de acuerdo con las Normas Urbanísticas y el Plan Especial de Hospedaje aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 23 de abril de 2019).

3. El régimen de usos compatibles queda regulado según el artículo 8.1.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de acuerdo con el nivel de usos A.

CAPÍTULO 3

Otras condiciones

Art. 7. *Dotación de aparcamiento.*—1. De acuerdo con el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, la dotación exigida es de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificadas, o 1 plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones, siendo necesaria según normativa una provisión de plazas de 36 unidades según la superficie del edificio.

2. Se exige también para el uso propuesto al menos una plaza de carga y descarga.

3. El edificio carece de plazas de aparcamiento, por lo que podría solicitarse su exención en el trámite de licencia.

Art. 8. *Condiciones vinculantes y no vinculantes.*—1. Las obras que se autorizan expresamente con el presente Plan Especial son vinculantes.

2. El resto de las obras que se mencionan en el mismo no son vinculantes y serán objeto de análisis en el correspondiente expediente de licencia urbanística teniendo en cuenta que se regulan por las normas que con carácter general se definen en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para el Nivel 2 de protección, grado estructural.

3. La zonificación de usos establecida en el presente Plan Especial es vinculante con carácter general, no así la distribución de tabiquerías señalada en la documentación gráfica, la cual puede sufrir cambios puntuales en el desarrollo del Proyecto Básico y de Ejecución del inmueble.

Art. 9. *Condiciones 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 con el fin de 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 Plan Especial de Hospedaje (en adelante, PEH), el cual, además de las medidas propuestas en la documentación del PE, deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- 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”, tal y como se indica en la documentación presentada. El edificio debe cumplir con las exigencias reglamentarias establecidas en Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE) en su parte HE0 en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción.
- b) En cuanto a la generación de energía eléctrica renovable, se deberá realizar un estudio para maximizar el aprovechamiento fotovoltaico para autoconsumo, que además protegerá la cubierta del sobrecalentamiento y reducirá los consumos de climatización, puesto que conforme a los datos del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid, la potencialidad solar de la cubierta del edificio es adecuada.
- c) Al tratarse de un edificio existente en el que se produce un cambio de uso con una superficie construida superior a los 1.000 m², se dará cumplimiento a la exigencia básica del CTE HE5 “Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables”. Por tanto, la potencia mínima a instalar será de 35,6 kW.
- d) Para un mejor aprovechamiento de las energías renovables se evaluará la implantación de almacenamiento en baterías de litio ferrofosfato (LFP) u otras tecnologías con características similares en cuanto a seguridad y ciclos de vida útil. Estos elementos podrían servir como sistemas de alimentación eléctrica de emergencias en sustitución del grupo electrógeno.
- e) 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 deberán 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, que tendrían los siguientes beneficios:
 - Aislar la azotea con materiales naturales.
 - Evitar las pérdidas de calor por la cubierta, reduciendo el consumo en climatización.
 - Retener el agua de lluvia, mejorando las condiciones de drenaje urbano sostenible.
 - La vegetación en las cubiertas ayuda a mejorar la calidad del aire al retener las pequeñas partículas que hay en el ambiente.

2. Se deberán ampliar las medidas correctoras del proyecto incorporando las medidas adicionales de la OCAS y las recogidas en el apartado 2.2 de los requerimientos medioambientales básicos del artículo 8 del PEH, incluyendo, entre otras, las siguientes:

- a) Se deberá garantizar que en la ejecución del proyecto se implante el plan de obras, tal y como se indica en la documentación, 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.
- b) 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.

3. 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.
- El certificado de instalación térmica.
- El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
- El certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

Art. 10. *Prescripciones para la protección del patrimonio histórico.*—1. Se imponen las siguientes condiciones prescritas por la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural en sesión de 23 de marzo de 2023:

- Los huecos del patio conservarán el formato horizontal actual.
- Se reordenará la volumetría en el segundo retranqueo de la fachada, eliminando el pequeño quiebro que se presenta en la propuesta.

2. Estas prescripciones han sido tenidas en cuenta en la propuesta evaluada favorablemente por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid en sesión de 28 de abril de 2023, que además establece la siguiente condición:

- Se deberá plantear una solución de ubicación de instalaciones en cubierta que se ajuste a las condiciones estéticas y compositivas del Acuerdo 362 de la Comisión de Seguimiento del PG 97, debiendo reducirse al máximo el volumen del casetón de la escalera que sale a la cubierta.

CAPÍTULO 4

Condiciones aplicables al control ambiental de usos

Art. 11. *Medidas correctoras para la implantación del uso autorizable.*

Las medidas correctoras para asegurar el control ambiental de usos son las siguientes:

- a) Equipos de climatización con apoyos anti vibratorios, ubicados en zona protegida visualmente respecto del entorno y siempre dentro de la envolvente del edificio.
- b) Los elementos susceptibles de producir ruidos y/o vibraciones estarán equipados contra ruidos y vibraciones y se encontrarán instalados sobre bancadas anti vibratorias, compuestas por mecanismos o muelles amortiguadores o elementos relativamente flexibles interpuestos entre la máquina y la misma estructura o bancada, repartiéndose la carga uniformemente de acuerdo con las características técnicas que marca el fabricante. Las máquinas con órganos de movimiento alternativo, como los compresores, estarán anclados en bancadas independientes sobre suelo firme y aislado de la estructura de la edificación.
- c) El aislamiento acústico proyectado para los paramentos colindantes con locales o dependencias anexas garantizará que no se transmiten niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa vigente.
- d) Los grifos de los baños estarán equipados con dispositivos economizadores de agua de modo que, para una presión de 2,50 kg/cm², el caudal máximo suministrado sea de 6 litros/minuto. Los inodoros dispondrán de mecanismo de accionamiento de descarga de las cisternas, de manera tal que permita consumir un volumen máximo de 6 litros por descarga y dispondrá de un dispositivo de interrupción o de un sistema doble de pulsación.

CAPÍTULO 5

Vigencia

Art. 12. *Vigencia del Plan Especial.*—1. La vigencia del presente Plan Especial es indefinida entrando en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. Respecto al Control Ambiental de Usos, si en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor no se hubiese solicitado la correspondiente licencia o cualquier otra autorización que legitime la implantación de la actividad, las condiciones ambientales serán revisadas por los servicios técnicos municipales competentes en la materia.

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

Madrid, a 11 de enero de 2024.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/727/24)

