

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial para el edificio situado en la plaza Mayor, número 3, distrito de Centro. Expediente: 135-2021-03066.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio situado en la plaza Mayor, número 3, distrito de Centro, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido 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.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

G. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

1. Condiciones generales

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PG97) incluye la parcela objeto de este Plan Especial en el Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01), y asigna para su ordenación las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, Grado 5.º.

2. Asimismo, es de aplicación la regulación establecida para el inmueble por la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente el 19 de abril de 2012 (MPG.01.333).

3. Protección de la edificación en el PG97: Está incluida en el Catálogo General de Edificios Protegidos con un nivel 1 de protección, grado singular, por lo que según el artículo 4.3.5.1 de las Normas Urbanísticas (NNUU) será de aplicación preferente el Capítulo 4.3 sobre la Norma Zonal indicada en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. Además, la parcela queda incluida dentro del ámbito denominado Cerca y Arrabal de Felipe II, descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos, y grafiado en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales.

4. Protecciones de rango superior: La parte del edificio que da frente a la plaza Mayor está declarada BIC con la categoría de monumento desde 1985, el resto está afectado por su entorno de protección. Además, la parcela se incluye dentro del ámbito del Bien de Interés Cultural declarado en la categoría de Conjunto Histórico “Recinto de la Villa de Madrid”, según Decreto 41/1995 de 27 de abril de 1995, y en el ámbito del Bien de Interés Cultural declarado en la categoría de Zona Arqueológica “Recinto Histórico de Madrid”, según Decreto 61/1993, de 20 de mayo.

5. A efectos de condiciones generales se estará a lo dispuesto en los títulos 6 y 7 de las NNUU.

2. Régimen de las obras

1. Con este PE se amplía el régimen de obras permitido por el PG97 en el artículo 4.3.12 de las NNUU, incluyendo las de acondicionamiento general, reestructuración puntual y parcial, reconfiguración, exteriores y ampliación, de conformidad con los informes favorables emitidos por la CPPHAN (Acta 05/2022, de sesión de 31 de enero de 2022, co-

regido en sesión de 24 de marzo de 2022, Acta 12/2022) y la CLPH (Acta 04/2022, de sesión de 4 de febrero de 2022).

2. Las obras que se autorizan con el PE son las siguientes:
 - 2.1. Acondicionamiento general de las distintas plantas para mejorar las condiciones de habitabilidad mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior:
 - 2.1.1. Sótano 2: redistribución de espacios para creación de cuartos de instalaciones, vestuarios, aseos, núcleos de comunicación vertical y 1 ascensor.
 - 2.1.2. Sótano 1: Redistribución de espacios con creación de cocina, recepción, zonas comunes y aseos. Formación de spa, gimnasio, zonas de masaje y cocina en zona abovedada. Núcleos de comunicación vertical y ascensores.
 - 2.1.3. Planta baja: Redistribución de espacios resultando 12 habitaciones, cafetería, zonas comunes y núcleos de comunicación vertical y 4 ascensores.
 - 2.1.4. Planta 1.^a:
 - 2.1.4.1. Redistribución de espacios con formación de 18 habitaciones, zonas comunes, 2 núcleos de comunicación vertical y 4 ascensores.
 - 2.1.4.2. Adaptación de la escalera imperial, suplementando altura de las balaustradas existentes de granito originales mediante discreto redondo de acero.
 - 2.1.5. Plantas 2.^a y 3.^a: Redistribución de espacios con formación de 24 habitaciones por planta con un total 48 habitaciones, zonas comunes, 2 núcleos de comunicación vertical y 4 ascensores.
 - 2.1.6. Planta 4.^a (bajo cubierta): redistribución de espacios con formación de 9 habitaciones, zonas comunes, 2 núcleos de comunicación vertical y 4 ascensores.
 - 2.2. Reestructuración puntual:
 - 2.2.1. Demoliciones puntuales de muros para apertura o modificación de huecos de paso.
 - 2.2.2. Instalación de 4 ascensores accesibles que comunican todas las plantas del edificio, uno junto a escalera 2, dos en el nuevo núcleo de comunicación vertical y el cuarto ascensor en la medianería con la edificación de la calle Toledo en sustitución del antiguo ascensor.
 - 2.2.3. Construcción de escalera 4 de acceso al patio desde la plaza Mayor.
 - 2.2.4. Bajada de forjados en cubierta plana del edificio de la calle Imperial para minimizar la altura del casetón de instalaciones y ocultar piscina.
 - 2.2.5. Descuelgue del forjado (planta baja) sobre el zaguán de acceso por calle Imperial unos 90 cm (sin tocar la fachada ni el almohadillado existente de granito, trabajando a haces interiores) para posibilitar la continuidad arquitectónica en esa planta y la evacuación de personas de movilidad reducida en dicha planta. El descuelgue será ocultado por el fijo superior de cerrajería y vidrio con forma de arco carpanel, del acceso por calle Imperial.
 - 2.2.6. Bajada de la cota de suelo 90 cm en las estancias abovedadas existentes en la primera crujía del frente de plaza Mayor en planta sótano 1, necesario para conseguir una altura libre de paso suficiente hacia el espacio de "spa", sin afectar a los dinteles de los huecos abiertos en muro.
 - 2.2.7. Ejecución de nuevos forjados en las zonas afectadas por eliminación de impactos.
 - 2.2.8. Ejecución de nuevo núcleo de escaleras (escalera 1) en patio y en plantas bajo el mismo.
 - 2.2.9. Ejecución de escalera 6 bajo la nueva escalera 5, de comunicación entre planta sótano y baja en la zona de la cafetería con frente al soportal de la plaza Mayor.
 - 2.3. Obras de reestructuración parcial:
 - 2.3.1. Demolición y nueva construcción de núcleo de comunicación vertical adaptado a la normativa (escalera 2).
 - 2.3.2. Demolición y nueva construcción de escaleras de acceso a las entreplantas baja y semisótano (escalera 5 a entreplanta baja en la esquina de la calle Toledo y escalera de acceso a la entreplanta semisótano).

- 2.4. Obras exteriores:
- 2.4.1. Nuevo despiece de carpinterías en huecos de planta baja en acceso por la plaza Mayor.
 - 2.4.2. Sustitución de carpinterías de patios y nuevas composiciones de huecos por eliminación de impactos negativos.
 - 2.4.3. Nueva composición de huecos de fachada en acceso por la calle Imperial con instalación de rótulo identificativo de letras sueltas, manteniendo el enrejado existente de Juan de Villanueva, restaurándolo y recuperando todos los elementos dañados y corroídos. Asimismo, se coloca un fijo superior de cerrajería y vidrio con forma de arco carpanel.
 - 2.4.4. Formación de terraza y piscina sobre cubierta plana.
 - 2.4.5. Sustitución de las carpinterías exteriores del edificio por otras del mismo material respetando cuarterones, molduras y herrajes latonados a fin de cumplir con las condiciones de aislamiento térmico, acústico, de estanqueidad y ahorro energético.
 - 2.4.6. Colocación de barrera física de vidrio soportado a la barandilla existente en la terraza corrida de planta cuarta con frente a la plaza Mayor, a fin de evitar la intrusión de extraños al edificio hotelero.
- 2.5. Obras de reconfiguración:
- 2.5.1. Eliminación de impactos negativos en el patio de la zona del edificio con protección auxiliar, consistente en la demolición de la escalera junto al acceso por calle Imperial y del cuerpo edificatorio en plantas sótano -1, baja y primera, recuperando la geometría original del patio.
 - 2.5.2. Reorganización de los casetones y de las instalaciones en cubierta, eliminando los casetones existentes y generando uno nuevo con revestimiento de cinc, para la subida de la escalera 2 y del ascensor de este núcleo a la cubierta, y ubicando las instalaciones sobre la cubierta plana (previo rebaje de forjado para minimizar su visibilidad) con apantallamiento visual y acústico con el mismo material.
 - 2.5.3. Reconfiguración de mansardas en planta 4.^a, demoliendo las mansardas existentes en el paño de cubierta que da al patio interior y ejecutando estas de nuevo siguiendo el ritmo existente de los huecos inferiores de la fachada.
 - 2.5.4. Reconfiguración de faldones de cubierta inclinada en la zona de la escalera que se elimina junto al acceso por la calle imperial.
 - 2.5.5. Elevación de los muros perimetrales del patio pequeño de planta cuadrada a nivel de cubierta respecto a la pendiente del faldón recayente a patio interior.
- 2.6. Obras de demolición para eliminación de impactos:
- 2.6.1. Demolición de escalera de comunicación de planta 1.^a con planta 3.^a no original en el ámbito de la escalera imperial.
 - 2.6.2. Demolición de escalera de comunicación de planta 3.^a con planta 4.^a no original.
- 2.7. Obras de ampliación, cumpliendo lo establecido en el artículo 4.10.6.2.c-3 y en el artículo 4.3.20.3 sin superar el 10 por 100 de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los artículos 6.5.3 y 6.5.4:
- 2.7.1. Cubrición de patio a nivel de techo de planta de acceso por calle Imperial, dentro del volumen edificatorio con protección auxiliar, mediante cubierta de vidrio con anclajes puntuales en su perímetro.
 - 2.7.2. Ejecución de escalera 1 en patio. La ampliación se corresponde con el tramo de planta 2.^a a bajo cubierta (en planta sótano, baja y primera el patio se encontraba cubierto según proyecto de reforma de 1984).

3. La superficie edificada existente antes de la actuación es de 5.824,31 m². Con las obras que se autorizan en el PE, la superficie edificada asciende a 5.880,59 m², que supone un incremento del 0,96 por 100 sobre la edificabilidad existente.

4. El resto de las obras que se proponen en el PE se adecúan al régimen de obras autorizado por el artículo 4.3.12 de las NNUU y no son objeto del Plan Especial (obras de restauración, conservación y consolidación).

3. Régimen de usos

1. El PE viabiliza la implantación del uso servicios terciarios en la clase de hospedaje en edificio exclusivo, conforme a lo establecido en los artículos 4.3.8 y 5.2.7 de las NNUU, siendo dicho uso admisible en la parcela como uso compatible al uso cualificado que es el dotacional de servicios colectivos en la clase de administración pública, en virtud de lo regulado en la MPG.01.333, manteniendo la titularidad pública del suelo y de la edificación en todo caso.

2. Los usos asociados de oficinas-administración, salas reuniones, spa, bar, cafetería restaurante y gimnasio, cumplirán las condiciones del artículo 7.2.8 de las NNUU.

4. Condiciones de protección

1. Resultan de aplicación las condiciones de protección reguladas en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del PG97 para edificios con grado de protección singular, así como las condiciones específicas reguladas en la MPG.01.333 que afectan a la edificación y a la parcela.

2. Por tratarse de un inmueble afectado por protecciones de bienes incluidos en el Catálogo geográfico de bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid, le es de aplicación la regulación desplegada por la Ley 3/2013, de 18 de junio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

ANEXO

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

1. Objeto:

El presente anexo tiene por objeto incorporar las consideraciones ambientales establecidas en el informe ambiental de 30 de agosto de 2022, de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, así como en el informe adjunto al anterior emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, como normas ambientales a tener en cuenta en el proceso de ejecución del presente Plan Especial.

2. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial:

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

2.1. Condicionantes de la Dirección General de Sostenibilidad y Control ambiental del Ayuntamiento de Madrid:

2.1.1. En relación con la OCAS: en cumplimiento del artículo 43 de la OCAS, se deberá incorporar un estudio específico en el que se analice la demanda energética del ámbito y se determinen las medidas necesarias para que sean un “edificio de consumo de energía casi nulo” que contemple las siguientes cuestiones:

2.1.1.1. Se analizará la demanda energética actual a partir de los consumos conocidos y se determinarán las medidas necesarias para conseguir un “edificio de consumo de energía casi nulo” conforme al CTE-HE0 vigente. Tratándose de un edificio protegido existente en el que se produce un cambio de uso, mediante actuaciones que no alteren los elementos que dicte la protección oficial, se considera que deben buscarse soluciones compatibles con la protección, como son los aislamientos interiores en las fachadas protegidas.

2.1.1.2. En cuanto a la generación de energía eléctrica renovable, al tratarse de un edificio existente en el que se produce un cambio de uso, se dará cumplimiento a la exigencia de generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, establecida el CTE-HE5 vigente y el artículo 47 de la OCAS, con la potencia mínima obligatoria que se determine en función de la superficie de cubierta y de la superficie construida del edifi-

- cio (6.353,18 m²). En los edificios protegidos oficialmente, cuando no se pueda alcanzar la potencia a instalar mínima, se deberá justificar esta imposibilidad, analizando las distintas alternativas, y se adoptará la solución que alcance la máxima potencia posible.
- 2.1.1.3. Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4 vigente, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS. Se deberá justificar cuantitativamente como se va a garantizar la contribución mínima de energía renovable que cubra al menos el 70 por 100 de la demanda energética anual para ACS y climatización de piscinas del spa, obtenida a partir de los valores mensuales e incluyendo las pérdidas técnicas por distribución, acumulación y recirculación, calculada según se indica en el CTE-HE4. Conforme al artículo 46.4 de la OCAS se procurará hibridar las bombas de calor con energía solar fotovoltaica.
 - 2.1.1.4. En cuanto a la necesidad de instalar recuperación de calor del aire de extracción para dar cumplimiento a la IT 1.2.4.5.2 del RITE, el caudal de aire que marca la exigencia de recuperar la energía del aire expulsado es de 0,28 m³/s tras la actualización del RITE, Real Decreto 178/2021, en vigor a partir del 1 de julio de 2021.
 - 2.1.1.5. Respecto al empleo de gas refrigerante R-410A se trata de un gas con elevado Potencial de Calentamiento Atmosférico (PCA) 2.088, se recomienda considerar la utilización de gases con menor PCA y mayor eficiencia energética, como podrían ser el R32 y el R290.
 - 2.1.1.6. 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.
- 2.1.2. En relación con la OPCAT: Se deberá garantizar la correcta adopción de las medidas proyectadas para no transmitir al medio ambiente exterior niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en el artículo 15 de la OPCAT, para un área acústica tipo a. Además, el aislamiento acústico para los paramentos colindantes con dependencias anexas deberá garantizar que no se transmiten niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 16 de la OPCAT en función de sus usos.
 - 2.1.3. En cuanto a las actividades asociadas que se desarrollen en el hotel, en caso de tener acceso directo desde la vía pública, quedarán condicionada a la Normativa del Plan Zonal Específico de la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro 2018, en particular a las limitaciones establecidas el artículo 12. Según este artículo, no podrán implantarse actividades de hostelería o restauración a una distancia menor de 200 m de las actividades especificadas en zonas de contaminación acústica alta; menor de 150 m de otras en zonas de contaminación acústica moderada; menor de 100 m de otras en zonas de contaminación acústica baja; y menor de 50 m de otras zonas sin superación de objetivos. Esta circunstancia se da en este caso, no pudiendo implantarse la actividad de cafetería con salida a la plaza Mayor al encontrarse a una distancia menor de 150 metros de otras actividades en una zona de contaminación acústica moderada.
 - 2.1.4. Se deberán incorporar medidas correctoras en el nuevo proyecto relativas a la fase de obras de la OCAS incluyendo las siguientes:
 - 2.1.4.1. Desde el inicio de las obras se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un equipo técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras que se recojan en el futuro proyecto de obras.

- 2.1.4.2. Este proyecto deberá contar con un plan de obras en el que se incluyan todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección de las obras, que se incorporarán al programa de vigilancia ambiental, de forma que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso, determinar medidas complementarias.
- 2.1.4.3. Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, se deberán incluir en el plan de obras, las medidas recogidas en los artículos 34 y 37 de la OCAS. Empleándose maquinaria de bajo consumo y bajas emisiones, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica.
- 2.1.4.4. Con el objeto de minimizar las molestias por ruidos durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- 2.1.5. Las instalaciones térmicas deberán disponer del certificado de instalación diligenciado por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI), según se establece en la Orden 9343/2003, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.
- 2.1.6. Conforme con 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:
 - a) El certificado de las instalaciones eléctricas para la generación de energía fotovoltaica.
 - b) El certificado de instalación térmica.
 - c) El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
 - d) El Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
- 2.2. En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan:
 - 2.2.1. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.
 - 2.2.2. A su vez se ha de dar cumplimiento al Plan Zonal Específico de la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro 2018, como se ha indicado en apartados anteriores.
- 2.3. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica:
 - 2.3.1. Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. En este sentido, el futuro desarrollo del plan 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.
- 2.4. Medidas de protección ambiental:
 - 2.4.1. En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas

propuestas en el capítulo 10 del Documento Ambiental Estratégico (DoAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

2.5. Vigilancia ambiental:

- 2.5.1. 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 remitirá al órgano sustantivo, 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 21 de octubre de 2022.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/20.513/22)

