

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial para el edificio situado en la calle de la Gran Vía, número 76. Distrito de Centro.—Expediente 135-2021-00802.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril 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 10 de abril 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 Gran Vía número 76, distrito de Centro, promovido por Bicon Capital, S. L., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el 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:

G. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Condiciones generales

El edificio al que hace referencia este Plan Especial se encuentra situado en la calle Gran vía 76 de Madrid, está afectado por la Norma Zonal 1, grado 5.º, nivel D. Tiene un nivel de protección del patrimonio 2, estructural. Está catalogado con el número 02050 según las normas urbanísticas recogidas en el POUM97.

Se cumplen las condiciones generales de los títulos 5, 6 y 7 de las NNUU del PGOUM para el edificio, así como las determinaciones de la NZ1 grado 5.

ANTECEDENTES

El presente Plan Especial, con número de expediente 135-2021-00802, fue sometido a dictamen desfavorable por parte de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.), celebrada el día 21 de abril de 2022.

Tras las modificaciones convenientes, el expediente volvió a someterse a la Comisión celebrada el día 28 de julio de 2022, informándose favorablemente.

Posteriormente, el expediente se sometió a informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.) en la sesión celebrada el 2 de septiembre de 2022, informándose igualmente de manera favorable.

La nueva actualización hace referencia a solventar las prescripciones planteadas por los miembros de ambas Comisiones para la adecuación del presente Plan Especial, siguiendo en todo caso los criterios de recuperación, respecto y puesta en valor del inmueble que nos ocupa.

Por último, el pasado 20 de octubre de 2022 el expediente volvió a someterse a la C.P.P.H.A.N. y a la C.L.P.H. el 28 de octubre de 2022 con referencia a las propuestas de fachada de los huecos de planta octava a ambas calle y planta novena hacia la calle del General Mitre, informándose favorablemente la propuesta que se incluye en el presente Plan Especial.

Esta actualización sustituye toda la información incluida hasta la fecha en el presente expediente.

2. Régimen de las obras admitidas en el PGOUM

El régimen de las obras planteado en el PE se adapta a lo descrito en el artículo 1.4.8 de las NNUU del PGOUM, diferenciando entre obras directamente permitidas según el 4.3.12 NNUU, acorde al grado de protección estructural del edificio; y las obras objeto del PE, al no estar contempladas en dicho epígrafe. Se enumeran a continuación:

A. Obras objeto del PE:

Obras que exceden el régimen establecido en artículo 4.3.11 de las NNUU y, por lo tanto, son objeto del Plan Especial. Este régimen de obras es el establecido en las prescripciones de la C.P.P.H.A.N. celebrada el 28/07/2022, y a la C.L.P.H. celebrada el 02/09/2022. Se incluyen además las prescripciones relativas a la C.P.P.H.A.N. celebrada el 20/10/2022 y a la C.L.P.H. celebrada el 28/10/2022.

Acceso y portal:

— Obras exteriores:

- Ubicación del acceso en su posición original, a eje con los huecos de plantas superiores, recuperando su ancho original y los machones a ambos lados del acceso. Se coloca la puerta retranqueada a haces interiores del muro de fachada.

— Obras de reestructuración puntual, demolición y acondicionamiento:

- Recuperación del ancho original interior del portal, con desplazamiento del muro que separa este del local colindante, reduciendo para ello la superficie de dicho local.
- Incorporación de molduras presentes en el proyecto original, realizando una reinterpretación de los huecos y su geometría, adaptando los huecos de acceso a la antigua portería y a la escalera de servicio a la nueva distribución propuesta.
- Accesibilidad en el edificio: Bajada del forjado de planta baja desde el acceso al hotel hasta los nuevos ascensores que se proponen, eliminando el primer tramo de escaleras existente en el portal y planteando la ejecución de nuevo tramo de escaleras dentro de los límites del local colindante, con apertura puntual de hueco en muro y demolición del ascensor de dicho local.
- Eliminación de la escalera no original desde portería a planta sótano y se ubican los nuevos ascensores en dicho espacio, anexo a la antigua portería.

Comunicaciones verticales:

— Obras de reestructuración puntual:

- Prolongación del núcleo de comunicaciones principal (escalera y ascensor) hasta la cubierta del edificio. Prolongación del enrejado en el ojo de la escalera hasta la planta de cubierta. Este tramo de escalera cambia el trazado respecto a la original para que la intervención sea claramente identificable.
- Adaptación de la escalera de servicio a la normativa de seguridad en caso de incendios y accesibilidad, incrementando el ancho de la zanca y ajustando el peldaño al cumplimiento del DB SUA. Se elimina el ascensor y en su lugar se coloca una plataforma elevadora con dos paradas, en planta baja y en planta novena, como montacargas. En todo caso, se dará cumplimiento a la prescripción “En la escalera de servicio se mantendrán los acabados de la escalera protegida, así como la puerta” (C.P.P.H.A.N. 28/07/2022).

— Obras de acondicionamiento:

- Afección a las puertas en núcleos de escaleras principal: Se realizarán réplicas lo más exactas posible mediante materiales actuales, adecuándolos a la normativa de evacuación de incendios en vigor. En todo caso, se dará

cumplimiento a la prescripción “En trámite de licencia se estudiará la posibilidad de mantener las puertas originales de las viviendas que dan a la escalera original, planteando una opción de sectorización que no las afecte” (C.L.P.H. 02/09/2022).

- Afección a las puertas en núcleo de escaleras secundario: Los rellanos de acceso se verán alterados en su configuración. Se integra una de las puertas existentes y se anula la otra.
- Fachadas y cubiertas:
- Obras de reconfiguración:
 - Eliminación del casetón de instalaciones, ejecutando en su lugar nuevo casetón para la salida de la escalera principal, que se prolonga hasta la cubierta. Se atenderá, además, a la prescripción “El casetón de cubierta tendrá la altura mínima imprescindible” (C.L.P.H. 02/09/2022).
 - Ejecución de nuevo casetón para la salida de uno de los ascensores que se proponen próximos al patio principal.
 - Eliminación del casetón de la escalera secundaria en cubierta ejecutando en su lugar otro casetón de menor altura y de vidrio. Se atenderá, además, a la prescripción “El casetón de cubierta tendrá la altura mínima imprescindible” (C.L.P.H. 02/09/2022).
 - Obras exteriores:
 - Ubicación de las instalaciones en cubierta plana, junto a la medianera con el edificio de la calle Gran Vía 78, rebajando previamente el forjado en esa zona, con apantallamiento acústico en medianera y testero y cerramiento permeable para ocultar las instalaciones tipo trámex.
 - Ejecución de nuevas escaleras de acceso a los torreones con fachada a la calle Gran Vía, previa eliminación de los existentes y refuerzo de petos con barandilla de vidrio para cumplir DB SUA. Se atenderá, además, a la prescripción “La barandilla de vidrio de los torreones ha de ser lo más sencilla posible para que cumpla su función de seguridad, pero no se perciba desde la calle” (C.P.P.H.A.N. 28/07/2022). Se atenderá a la prescripción “Se considera favorable la propuesta en cuanto a la posibilidad que plantea de mantener los huecos de los torreones de la planta octava en su estado actual, como en la foto histórica (Opción B de las dos propuestas)” (C.P.P.H.A.N. 28/10/2022).
 - Recuperación de elementos decorativos en fachada del cuerpo de coronación de manera simple, manteniendo su geometría, pero limpiando el exceso decorativo. Se recupera la balaustrada en planta novena, cornisas en esta planta y en los torreones. Se atenderá a la prescripción “Se considera favorable la propuesta en cuanto a la posibilidad que plantea de mantener los huecos de los torreones de la planta octava en su estado actual, como en la foto histórica (Opción B de las dos propuestas)” (C.P.P.H.A.N. 28/10/2022).
 - Nueva composición de huecos en la fachada de planta novena hacia la calle del General Mitre y hacia la calle Gran Vía. Se atenderá, además, a la prescripción “En fachada de planta novena hacia la calle del General Mitre, se ejecutarán dos huecos sin estar a eje con los de plantas inferiores en cada fachada retranqueada de mayor longitud y un hueco en la de menor longitud, conforme a la propuesta inicial.” (C.L.P.H. 28/10/2022). Se atenderá, también, a la prescripción “El despiece de ventanas de la planta novena a la calle General Mitre, será en dos hojas, como consta en el proyecto original (no se permite el despiece en tres hojas), sin estar a eje con las plantas inferiores” (C.P.P.H.A.N. 20/10/2022).

Nota: La distribución interior planteada en el presente Plan Especial no es vinculante.

3. Régimen de los usos

El Plan Especial autoriza el uso Terciario Hospedaje como especifica el art. 6 del PEH, y la compatibilidad de usos queda regulada por el PGOUM para la Norma Zonal 1 grado 5 nivel d).

En cuanto a los locales ubicados en las plantas bajas de la edificación, estos quedarán calificados como usos compatibles par nivel de usos D.

El uso de Terciario Restauración en su categoría ii) Establecimiento de comidas y bebidas tipo III) está permitido por el Plan Especial 711/2006/12177 y en la licencia 101/2002/09220. Los límites del local destinado al uso terciario restauración se verán afectados por este Plan Especial al tener que realizar una salida de evacuación necesaria a calle a través de la escalera secundaria. Por lo que la superficie se ajustará en la entreplanta, planta primera y en la planta sótano. La superficie destinada a público deberá justificar un aforo máximo para tipo III según el PGOUM, si bien deberá tenerse en cuenta en su caso las afecciones por la regulación de usos que se puedan aprobar en el ámbito en cuanto a zonas de protección acústica o regulaciones similares.

Por tanto, se modifica el PECUAU del local restauración, pero se mantiene el tipo de uso, solo se modifica evacuación, límites e instalaciones.

Se tendrá en cuenta también el régimen de los usos establecido en el PGOUM 97 para edificios catalogados en grado 2, protección estructural. En concreto en el artículo 4.3.8 de las normas urbanísticas.

Artículo 4.3.8. *Condiciones especiales de los usos (N-1).*

(...)

No obstante, la vuelta a su uso primigenio no supone la alteración de las cualidades fundamentales del edificio, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

Como se cita en el punto 2 de este artículo, serán así mismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado.

Si bien el edificio en origen fue proyectado como uso de viviendas de alquiler, desde sus inicios hay constancia de licencias de terciarización del edificio, en especial del uso hospedaje en distintas plantas. Este Plan Especial consolida el uso terciario de hospedaje en todo el edificio de tal forma que lo unifica y pone en valor las partes de restauración obligatoria del mismo, mediante las obras propuestas. Por lo tanto, la actuación que conlleva el Plan Especial no supone alteración de las cualidades fundamentales del edificio que motivaron su inclusión en el catálogo, es más, se ponen en valor y recuperan además de asegurar su conservación.

ANEXO DE CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL PARA EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DE LA GRAN VÍA, NUMERO 76, DISTRITO DE CENTRO

1. Objeto

De conformidad con lo señalado en el apartado 4 del informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, de 5 de abril de 2023, 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. Las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, fruto del estudio específico sobre la demanda energética que exige el artículo 7 del PEH y el artículo 43 de la OCAS, el cual deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

2.1.1. 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. 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, deben buscarse soluciones compatibles con la protección, como son los aislamientos interiores.

2.1.2. En cuanto a la generación de energía eléctrica renovable, al tratarse de un edificio existente en el que se produce un cambio de uso con una ocupación de parcela mayor de 500 m² y superficie construida superior a los 1.000 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”.

Dado que se trata de un edificio protegido, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determina los elementos inalterables, 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.

- 2.1.3. Respecto al empleo de HFC como gas refrigerante se trata de gases con elevado Potencial de Calentamiento Atmosférico (PCA) y debe tenerse en cuenta Reglamento EU 517/2014 (F-Gas).
- 2.1.4. Se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:
 - 2.1.4.1. Se definen cubiertas en la planta 9 y ático, con creación de nuevos cuartos de instalaciones y existencia de una terraza de esparcimiento, considerándose 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.
 - 2.1.4.2. Para un mejor aprovechamiento de las energías renovables se recomienda la implantación de almacenamiento en baterías.
 - 2.1.4.3. 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.
 - 2.1.4.4. Puesto que se proyecta un sistema de bombas de calor para la producción de ACS y climatización, para disminuir el consumo de energía primaria no renovable y las emisiones de dióxido de carbono correspondientes, se procurará hibridar estas bombas con energía solar fotovoltaica conforme al artículo 46.4 de la OCAS.
 - 2.1.4.5. Respecto al empleo de HFC como gas refrigerante se recomienda la utilización de gases con menor PCA y mayor eficiencia energética, como podrían ser el R32 o R152a, u optar por gases refrigerantes naturales como el R290 o R744.
 - 2.1.4.6. Se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos (de forma que el ascensor proporcione energía eléctrica) con la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.
 - 2.1.4.7. 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.
- 2.2. 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:
 - 2.2.1. Se deberá garantizar que todos los proyectos incluyan un plan de obras, con las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección, y un programa de vigilancia ambiental, que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso determinar medidas complementarias. Dicho plan deberá incluir las siguientes medidas correctoras:
 - a) Se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras.
 - b) Las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS, con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera. En particular se recuerda que los grupos electrógenos deberán contar en todo caso con certificación "Fase V".
 - 2.2.2. 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.

2.2.3. La evacuación de humos y gases procedente de las campanas de las cocinas deberán cumplir lo establecido en el Anexo I de la OCAS.

2.3. 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:

- 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

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 8 de mayo de 2023.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/8.011/23)

