

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Aprobación definitiva del Plan Especial para el edificio situado en la carrera de San Jerónimo número 13, Distrito de Centro.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Desestimar la alegación presentada durante el periodo de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe de la Subdirección General de Planeamiento.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el edificio situado en la carrera de San Jerónimo número 13, distrito de Centro, promovido por la entidad MDR Inversiones, 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, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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, modificado por la Ley 39/94, de 30 de diciembre, a continuación se publican las Normas Urbanísticas y las consideraciones Medioambientales:

NORMAS URBANÍSTICAS

4.1.1.3. Régimen urbanístico vigente

En el ámbito de este Plan Especial son de aplicación, entre otras, las determinaciones urbanísticas del vigente Plan General de Madrid de 1997 que figuran a continuación.

Condiciones urbanísticas de la edificación.

La edificación objeto de este Plan Especial se encuentra encuadrada dentro de las zonas de suelo urbano de ordenación directa, y regulada por la Norma Zonal 1 (“Protección del Patrimonio Histórico”) Grado 2º, Nivel de uso D.

Régimen de catalogación.

La edificación afectada por este Plan Especial figura en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Madrid de 1997, con nº 02450. Básicamente está afectado por lo siguiente:

Plan General 97.

Edificio catalogado en el nivel 1, grado integral, tal y como figura en el Plano del Catálogo de Elementos Protegidos, A-Edificios, hoja CA-73/3. Según el Plano de Análisis de la Edificación (hoja 0103005) sus condiciones de Protección son:

Fachadas y cajas de escaleras: Áreas y elementos arquitectónicos de restauración obligatoria. Resto del edificio: Áreas y elementos arquitectónicos de restauración obligatoria.

Territorios Protegidos a los que pertenece:

Cerca y Arrabal de Felipe II.

Bien de Interés Cultural (BIC) declarado en la categoría de Conjunto Histórico del Recinto de la Villa de Madrid.

BIC declarado en la categoría de Zona de Interés Arqueológico del Recinto Histórico.

Afecciones:

El edificio de Carrera de San Jerónimo 13, coincidente con el ámbito de este Plan Especial, limita con El Palacio de Miraflores (Carrera de San Jerónimo nº15), declarado Monumento histórico-artístico, pese a lo cual no se ha definido un entorno respecto al mismo que pudiera afectar al edificio objeto de este Plan Especial.

Además, el ámbito del Plan Especial se encuentra en el interior del Entorno de Protección del Banco Bilbao Vizcaya de calle Alcalá 16, declarado BIC en categoría de Monumento en 1999.

4.1.1.4. *Catálogo de edificios protegidos*

El edificio de la calle Carrera de San Jerónimo está incluido con el número 2450 en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM y es de aplicación la normativa de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid.

Dentro del Catálogo, el Nivel de Protección del mismo es el 2 y el Grado de protección es Integral.

En lo relativo al cambio de uso de edificios catalogados con el nivel de protección integral, en el Art. 4.3.8 “Condiciones especiales de los usos”. Apartado 5 del PGOUM se dice:

“Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso (...) si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico artísticos (...). Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal (...)”.

La catalogación para el edificio determina la aplicación preferente de lo dispuesto en el capítulo 4.3. La protección de la edificación, sobre la Norma Zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios.

En el título 4 del PGOUM “Condiciones de protección del patrimonio histórico” Art 4.3.7 Apartado 5, se dice: “Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados (...)”.

El nivel 1 de Protección se traduce en la protección según:

“Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos.

- b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales”.

En el Art 4.3.7 Apartado 5 del PGOUM:

“Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados (...)”.

Asimismo el PGOUM establece que la Norma Zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el citado capítulo.

Se sigue la normativa que afecta al edificio, entre ellas el artículo 1.4.8 Obras en los edificios y lo especificado en el artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general, y 4.3.12 Obras admitidas conforme al nivel y grado de protección referido al capítulo 4.3 La protección de la edificación del PGOUM.

En el capítulo 4.3.13 “Condiciones para las obras” se hace referencia a los edificios con catalogación integral:

- a) Obras de restauración

Se admiten en todos los niveles de protección.

“Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos. “la restitución total o parcial al estado original. Puede incluir obras complementarias que ayuden a este fin (permitida reparación o sustitución puntual de estructura e instalaciones si no altera morfología edificatoria).

Son obligatorias en las fachadas exteriores del edificio”.

Se consideran obras de restauración:

- Actuación 01: Recuperación del patio cilíndrico central en todas sus plantas.
- Actuación 02: Forjado del patio interior junto a la medianera este, recuperando el estado original del edificio.
- Actuación 05: Supresión en la cubierta del edificio del lucernario de remate del patio interior junto a la medianera este y de los espacios cubiertos que albergan la maquinaria actual. Lo cual conlleva una nueva propuesta de ubicación de la maquinaria, apantallada, que disminuye la superficie ocupada respecto al estado actual y respeta el cilindro central.
- Actuación 08: Modificación del trazado de la escalera actual de la fachada oeste de la planta cuarta, recuperando la configuración original de la fachada a la calle Arlabán.
- Actuación 15: Desmontaje de la escalera metálica exterior que comunica, a través de la terraza, la planta cuarta con la planta de cubierta.

b) Obras de conservación

Se admiten en todos los niveles de protección.

“Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

Se emprenderán obras de conservación en todo lo referido a los acabados interiores de los ámbitos marcados como de protección integral en el Catálogo de Establecimientos Comerciales, así como en lo que se refiere a la fachada exterior del edificio. En todo caso se mantendrán los acabados característicos del edificio en cuanto a sus cualidades, color forma y aspecto siempre que reúnan las prescripciones técnicas mínimas de la reglamentación vigente”.

Se consideran obras de restauración:

- Actuación 06: Obras de conservación de la fachada. Limpieza y sellado de carpinterías de la fachada actual, ejecutada conforme a la licencia 714/2002/05224.

c) Obras de consolidación

Se admiten en todos los niveles de protección.

“Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución”.

No se prevén, en un principio, actuaciones a nivel de obras de consolidación, ya que la estructura actual parece encontrarse en buen estado de conservación.

d) Obras de rehabilitación

Se admite para el nivel de protección del edificio únicamente las obras amparadas bajo este epígrafe en sus apartados de “Obras de acondicionamiento” y “Reestructuración Puntual”.

i) Obras de acondicionamiento.

“Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Se autorizan la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual”.

Se incluye en este régimen de obras:

— Actuación 03: Acondicionamiento interior para eliminar compartimentaciones, no originales, en todas las plantas.

ii.a) Obras de Reestructuración Puntual.

“Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar: Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.

La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas”.

Se incluye en este régimen de obras:

— Actuación 04: Rampa de acceso desde la calle Arlabán, para supresión de barreras. Conlleva la eliminación de la rampa actual, no original.

— Actuación 08: Sectorización de la escalera de acceso desde la calle Arlabán para permitir, conforme a la normativa, la evacuación del uso terciario recreativo de la última planta.

— Actuación 09: Ejecución de una nueva escalera de evacuación descendente en la medianera oeste y con salida directa a la Carrera de San Jerónimo, prolongando la actual escalera (ejecutada conforme a la licencia 714/2002/05224) ahora solo de evacuación ascendente.

— Actuación 10: Instalación de un nuevo ascensor accesible junto a la medianera oeste, desde el sótano -1 hasta la planta 4ª.

— Actuación 11: Modificación del recorrido de montacargas de la medianera este para facilitar las labores de carga y descarga al ampliar el recorrido hasta la planta baja.

— Actuación 12-13: Acceso a cubierta junto a la medianera este, prolongando la escalera y el recorrido de uno de los dos ascensores en la zona donde se debió ubicar en origen el casetón de ascensores del edificio, hasta completar los 27 m2 de superficie construida reconocida en las licencias.

Para los Inmuebles Catalogados, el régimen de obras se define en la Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras del Capítulo 4.3. La protección de la edificación del PGOU., estableciéndose en el Art. 4.3.12 las obras admitidas en los diferentes niveles de protección:

(...) “En los edificios con grado de protección integral (...) serán autorizables las de acondicionamiento. Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como integral. Se admiten las obras de reconfiguración cuando tengan como fin el eliminar impactos negativos. Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actúe”.

Además de esto, en el “Artículo 4.3.13. Condiciones para las obras”:

— Apartado 1: “Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores”.

— Apartado 2: “Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de impactos negativos existentes en el edificio”.

Por tanto, se admiten en todos los niveles de protección las siguientes obras:

- Conservación.
- Consolidación.
- Restauración.

Y además, para los edificios catalogados en Nivel 1, Grado de protección integral, como es el edificio objeto del Plan, se admiten las siguientes obras;

- Rehabilitación
- Acondicionamiento.
- Reestructuración puntual. Siempre que tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Reconfiguración. Deben de eliminar impactos negativos en caso de existir.

Las obras de Reestructuración parcial, de reconfiguración y las obras exteriores exceden el régimen admitido para este edificio, y por tanto, las obras a realizar que sean pertenecientes a éstos regímenes, serán detalladas en el Capítulo 2. Normas generales de Protección. Punto 1: Protección del patrimonio edificado y de la escala urbana.

4.1.1.5. *Condiciones particulares de la Zona 1*

El inmueble situado en la Manzana Nº 0401019 de Madrid, está incluido en la Norma Zonal 1: Protección del Patrimonio Histórico, Grado 2º, con Nivel D en cuanto a usos y actividades.

La tipología corresponde a la de edificación “entre medianerías”, formando manzana cerrada y el grado 2º se aplica a:

“Manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes”.

4.1.1.6. *Usos permitidos*

Condiciones fijadas en la Norma Zona 1

Según el artículo 8.1.2. Uso y tipología característica, el “Uso Cualificado” es el Residencial.

En el apartado 2c) del Artículo 7.2.3. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación se define usos autorizables:

“Son usos que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación”.

Dentro de la Sección Sexta. Régimen de los Usos en el artículo 8.1.31. Usos Autorizables, apartado 4, para los inmuebles incluidos en el Nivel D se autoriza:

“a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios”.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En el caso que nos ocupa, el uso a implantar es el Terciario Comercial en categoría de Mediano Comercio, si bien el edificio cuenta con más de 4.000 m² de superficie construida total, lo que nos lleva a plantear la implantación de otro uso Terciario autorizable, proponiéndose en este caso un uso terciario clase D: Recreativo, hasta agotar la superficie construida una vez sobrepasados los 4000 m² de superficie construida asignada al uso comercial.

De esta forma, se implanta un Uso recreativo en la planta cuarta que es completamente independiente del uso de Mediana Superficie comercial implantado en el resto del edificio. Tal es así, que este uso recreativo tendrá su acceso propio e independiente por la C/Arlabán, sin interferir en la mediana superficie comercial.

Cabe resaltar que la Superficie de venta de la Mediana Superficie comercial en ningún caso superará los 2500 m². De hecho, como se especifica en la tabla de superficies, es de 2.432,23 m².

En definitiva, de los 4.475,44 m² construidos totales del edificio en su estado reformado (tras llevarse a cabo las obras propuestas en este Plan Especial), en 3.686,27 m² se implantará un uso Terciario comercial en categoría de Mediana superficie comercial, quedando 789,17 m² destinados al uso terciario recreativo (Establecimiento de comidas y bebidas). El uso terciario recreativo es Tipo III, en términos de impacto urbano, quedando su aforo fijado para un máximo de 299 personas (100<p<300), según el artículo 7.6.1 del PGOUM.

Las superficies del estado reformado son las siguientes:

- Superficie construida terciario comercial: 3.686,27 m².
- Superficie construida terciario recreativo: 789,17 m².
- Total superficie construida: 4475,44 m².

Condiciones fijadas en el artículo 5.2.7 Aplicación de planes especiales para el control urbanístico-ambiental de usos

Según el artículo 5.2.7. Aplicaciones de Planes Especiales para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos, de las Normas del Plan General de Madrid (según la modificación del PGOUM de 28 de julio de 2012):

“1. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial los siguientes usos:

- a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo.
- c) El uso terciario-comercial en la categoría de Mediana superficie Comercial conforme a las condiciones establecidas en el artículo 7.6.7”.

Tal y como acabamos de mencionar anteriormente, para inmuebles dentro de la Norma Zonal 1, grado 3º, y nivel de Usos D, está autorizado (previa redacción de un Plan Especial) la implantación del Uso Terciario Comercial con límite de 4.000 m² de superficie total construida.

Condiciones fijadas en edificios catalogados

Según el artículo 4.3.8. Condiciones especiales de los usos, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid:

“1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido, ...”.

Como resumen a todo lo expuesto anteriormente, se solicita, a través del presente Plan Especial, la implantación del uso Terciario Comercial en régimen de edificio exclusivo en categoría de Mediana Superficie Comercial en plantas semisótano, baja, entreplanta, primera, segunda y tercera y uso terciario recreativo (Establecimiento de comidas y bebidas) ubicado en planta cuarta.

Valoración de la intensificación de uso

Según define la Intensificación de usos el artículo 8.1.6 esta:

“Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente”.

Teniendo en cuenta que no se produce un aumento de la superficie existente del edificio, observamos que sí se produce un aumento del aforo del edificio, aplicando los factores de ocupación m²/persona que figuran en la tabla 2.1. Densidades de Ocupación del apartado 2: Cálculo de la ocupación del SI-3.

Consideramos para el cálculo de la intensificación de uso que la superficie útil del Estado Actual es aproximadamente la misma que la del Estado Reformado, ya que prácticamente se mantiene la superficie construida existente. La superficie útil total será, por tanto, la suma de las superficies útiles del Uso comercial y del Uso recreativo, es decir, 2663,42

+ 577,62 = 3241,04 m² de superficie útil total, en este caso todos ellos destinados a uso terciario oficinas, dado que estamos considerando la ocupación del Estado Actual.

En el caso de calcular la ocupación del edificio aplicando los factores de la Tabla 2.1 del Apartado 2 “Cálculo de la Ocupación” del SI-3, debemos distinguir en el estado Actual del edificio, atendiendo a su funcionamiento actual, dos zonas diferenciadas, con valores de ocupación diferenciados (siempre en m²/personas):

- Planta Semisótano y planta baja: 2 m²/persona.
(Uso Administrativo- vestíbulos generales y zonas de uso público).
- Entreplanta, Planta primera, segunda, tercera y cuarta: 10 m²/persona. (Uso Administrativo-Plantas o zonas de oficinas).

Atendiendo a esta diferenciación, y aplicando esos factores a la superficie útil de cada uso la ocupación sería de:

- Sup. útil Semisótano + Sup. útil planta baja = 489,32 + 504,68 = 994 m².
994 m² / 2 = 497 personas.
- Sup. útil entreplanta + Sup. útil planta primera+ Sup. útil planta segunda + Sup. útil planta tercera + Sup. útil planta cuarta = 378 + 504,45 + 503,33 + 473,88 + 387,38 = 2247,04 m².
2247,04 m²/10 = 225 personas.

Ocupación del Edificio en el Estado Actual: 497 +225 = 722 personas.

La ocupación del edificio en su Estado Reformado (estado propuesto por el Plan Especial) es en todo caso mayor que la del Estado Actual, en cualquiera de las dos hipótesis de cálculo aplicadas, detalladas en el apartado 1.1.5) Ocupación y aforo de la memoria del “Bloque III: Control urbanístico ambiental de usos” (pag 18).

1060 × personas > 722 personas.

Por tanto, sí se produce Intensificación de uso, ya que se produce un aumento de su aforo, y se debe cumplir el Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos en su punto 6.b):

“Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente insistente (...)”.

Atendiendo a este artículo y teniendo en cuenta que el edificio objeto de este Plan tiene Catalogación integral, la propuesta no supone una intensificación de uso, ya que únicamente se subdivide el edificio en dos unidades, y ambas resultantes cuentan con más de 90 m² útiles. Concretamente, el Uso Terciario Recreativo, el menor en superficie de los dos, tiene una superficie útil de 577,62 m².

También comprobamos que se cumple el Artículo 8.1.9 “Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos”, apartado c) ”cuando se produzca intensificación de usos”: “Las condiciones higiénicas en los edificios, además de las contempladas en el párrafo anterior”.

En este sentido, la actuación 01 (Recuperación del Patio cilíndrico Central y remate en cubierta con un lucernario), permitiendo la circulación y renovación de aire por el interior del edificio contribuye a mejorar las condiciones higiénicas del edificio, así como todas las actuaciones relativas a los medios de evacuación y núcleos de comunicaciones aseguran el buen funcionamiento de los distintos usos, y mejoran las condiciones de seguridad en el edificio, como, por ejemplo, la Actuación 09 (nueva escalera sectorizada de evacuación) la Actuación 12 (hacer accesible el acceso a la planta de cubierta), etc.

También se llevan a cabo obras de Restauración que contribuyen a mejorar las condiciones de protección del medio ambiente, como lo es la Actuación 05, consistente, entre otras cosas, en una reubicación de la maquinaria y la instalación de una pantalla acústica.

2.2. Normas generales de protección

2.2.1. Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana.

Antes de pasar a la descripción pormenorizada de las obras a llevar a cabo en el edificio de la calle Carrera de San Jerónimo, número 13, que exceden del régimen admitido para el edificio, habría que subrayar que nos encontramos ante un edificio donde se han realizado obras de rehabilitación integrales entre 2002 y 2004, con intervención sobre la estructura y los forjados originales del edificio, entre otros aspectos que desvirtúan claramente la calidad arquitectónica original del mismo.

Las obras que exceden el régimen admitido para este edificio y que recoge y permite este Plan Especial, son las siguientes:

f) Obras de reestructuración parcial.

“Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos: construcción de entreplantas, cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación, demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical, apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01, apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados”.

Se incluye en este régimen de obras:

- Actuación 14: Instalación de escaleras mecánicas paralelas a la medianera oeste, que recorren el edificio desde la planta baja hasta la tercera, que se consideran necesarias para el correcto funcionamiento del uso comercial que se pretende implantar.

e) Obras exteriores.

“Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escapates”.

Se incluye en este régimen de obras:

- Actuación 07: Reubicación del mural de José Luis Sánchez de la fachada a la Carrera de San Jerónimo en el interior del edificio junto al acceso desde esa calle. Se justifica su necesidad para protegerlo de acciones vandálicas y evitar su deterioro por acciones climatológicas y polución.

f) Obras de reconfiguración.

Se admiten, en este nivel de protección, condicionadas a la eliminación de los impactos negativos y a la restauración de los elementos de restauración obligatoria.

“Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio”.

Se incluye en este régimen de obras:

- Actuación 01: Remate en cubierta del patio central con un lucernario de 1,10 m de altura por encima de la cota del suelo. Esta altura se adopta, como la mínima imprescindible por requisitos técnicos.

2.2.2. Protección arqueológica y otras protecciones.

El equipo redactor de este P.E.C.U.A.U. considera que, dado que no es objeto de éste plan Especial actuar de manera sustancial bajo rasante, ni intervenir en la cimentación del edificio ni debajo del nivel de ésta, entendemos que no será necesario implementar trabajos arqueológicos de ningún tipo.

En caso contrario, éstos se atenderían a la legislación general española sobre Patrimonio Histórico, especialmente al contenido de la Normativa Estatal de Aplicación General, ley de 16/1985, del Patrimonio histórico español y Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la ley 16/1985.2

2.2.3. Ejecución del Plan Especial.

4.1.1.7. Definición de la modalidad de gestión urbanística

Este Plan Especial no contempla obras de urbanización dentro de su ámbito y existe un único propietario que lo es de la totalidad del solar afectado por éste P.E.C.U.A.U. Por esta razón, el equipo redactor entiende que no tiene lugar definir este punto.

4.1.1.8. *Regulación del sistema de actuación*

Este Plan Especial no contempla obras de urbanización dentro de su ámbito y existe un único propietario que lo es de la totalidad del solar afectado por éste P.E.C.U.A.U. Por esta razón, el equipo redactor entiende que no tiene lugar definir este punto.

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

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, tanto para las descritas en el PECUAU y plan de obras, como para las propuestas a continuación:

1.1. Durante las obras, los trabajos que se realicen en el medio ambiente exterior se deberán adoptar las siguientes medidas para evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, así como las molestias por ruidos:

Estudiar el emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población, limitando el tránsito de maquinaria de obra por las zonas colindantes.

Minimizar y el movimiento de vehículos, de maquinaria y el trasiego de elementos industriales, planificando las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa.

Utilizar maquinaria homologada, dotada de los medios necesarios para minimizar o evitar las emisiones, tales como el uso de medios captadores y un nivel adecuado de insonorización que minimice los niveles sonoros emitidos por su funcionamiento. En el caso de que la maquinaria superara el nivel de ruido admisible, proceder a la instalación de silenciadores, cumpliendo las características técnicas establecidas por la legislación.

Emplear vehículos y maquinaria de bajo consumo y bajas emisiones, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica de uso al aire libre, realizando un mantenimiento adecuado de los mismos.

Cuando se requiera suministro eléctrico deberá hacerse mediante conexión a la red eléctrica general. De no ser posible, se utilizarán sistemas de autoconsumo de energías renovables o acumuladores de energía sin combustión y solo en casos excepcionales debidamente justificados se utilizarán grupos electrógenos con certificación "Fase V" (preferiblemente de combustibles gaseosos).

Cubrir las zonas de trabajo, las cargas transportadas y los acopios de materiales pulverulentos para evitar la presencia de partículas en suspensión.

La manipulación de materiales susceptibles de liberar sustancias peligrosas a la atmósfera, deberán cumplir con la normativa de seguridad, salud y medio ambiente aplicable, y en todo caso adoptar medidas preventivas y correctoras que eviten o minimicen la liberación de sustancias al aire, en su caso, mediante su captación con sistemas de extracción.

Disposición de un "Manual para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales", contemplando aspectos tales como el apagado de la maquinaria o la ubicación de las hormigoneras en las áreas más alejadas de las zonas habitadas.

Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación, pulido y sustitución de contenedores a los periodos diurnos menos sensibles. Prohibición de realizar trabajos en horario nocturno.

- 1.2. Los residuos de construcción y demolición se gestionaran según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, 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.
- 1.3. Se deberá garantizar la protección del propio edificio y los edificios colindantes por estar incluidos en el catálogo de elementos protegidos de edificios, y pertenecer al Entorno del Centro Histórico B.I.C "Recinto de Madrid", según queda recogido en las NNUU del PGOUM 97 del Ayuntamiento de Madrid.

3. 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 de la OPCAT.

4. Las chimeneas de extracción de las calderas de ACS y el grupo electrógeno deberán sobrepasar 1 m 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 OGPMAU.

5. La ventilación del edificio deberá quedar asegurada mediante los equipos de climatización necesarios, según establece el artículo 11 del R.D. 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE) para garantizar la exigencia de calidad de aire en el interior conforme a su Instrucción Técnica 1.1.4.2. La evacuación de aire viciado procedente de estos equipos deberá cumplir las determinaciones que establece el Título III de la OGPMAU.

Asimismo, y en relación a la exigencia de eficiencia energética establecida en la Instrucción Técnica 1.2.4.5.2 del RITE que hace referencia a la recuperación de calor del aire de extracción, se deberá instalar un sistema de recuperación energético con la eficiencia establecida.

6. Se deberán instalar los elementos de fontanería necesarios para reducir los consumos de agua y se deberán instalar los dispositivos de eficiencia para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).

El titular deberá aportar la solicitud de alta en el registro de Identificación Industrial ante el Área de Medio Ambiente y Movilidad, Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes, en cumplimiento del artículo 52 de la OGUEA.

7. Asimismo, al tratarse de un cambio de uso del edificio, se deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) en lo relativo al aislamiento acústico, limitación de consumo energético, demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación y contribución mínima de energía renovable.

En cuanto a la eficiencia energética del edificio para satisfacer el requisito básico de ahorro de energía en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba CTE se establecen las siguientes exigencias básicas:

- Las instalaciones térmicas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria, deben cumplir con las exigencias del RITE.
- Previo al funcionamiento y a la puesta en servicio de las instalaciones térmicas deberá disponerse 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.
- Asimismo, deberán considerarse la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación en CTE-HE3 y la contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria, según CTE-HE4.

8. Por último, para minimizar los efectos de la actividad sobre la calidad del aire y el cambio climático, se hacen las siguientes consideraciones:

- En cuanto a la demanda de energía eléctrica de la actividad dada la disposición de una cubierta adecuada y que el gasto de energía ocurre fundamentalmente durante las horas de sol, se recomienda hacer un estudio de viabilidad de opciones más limpias y con menores costes de operación, como el autoconsumo fotovoltaico, así como el suministro de energía de red 100% de origen renovable certificada.
- Para inmuebles de uso distinto de residencial la instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo suponen una bonificación del 25% del IBI (artículo 13 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y el 95% sobre la cuota del ICIO (artículo 11 de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).
- Respecto al ACS se considera una opción más limpia y eficiente, que facilitaría el cumplimiento de la CTE-HE4, el uso de sistemas basados en bomba de calor híbrida con energía solar fotovoltaica.
- Asimismo, 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.

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 9 de diciembre de 2020.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/34.239/20)

