

ÍNDICE

A.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	OBJETO Y FINALIDAD.....	1
3.	JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL	3
4.	AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	3
5.	ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	5
6.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	5
7.	REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	6
8.	DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS.....	13
9.	CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	19
10.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	33
B.	ESTUDIOS ECONÓMICOS	46
1.	ESTUDIO DE VIABILIDAD/ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	46
2.	MEMORIA O INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	46
3.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	47
4.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO	50
C.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	54
1.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	54
2.	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL PROPUESTA	56
3.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL	77
4.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	78
5.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	155
6.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	180
7.	RESUMEN MOTIVOS DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS	180
8.	MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y ELIMINAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	181
9.	DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL	187
D.	ESTUDIOS SECTORIALES Y ANÁLISIS DE MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CAMBIO CLIMÁTICO.....	189
1.	ESTUDIO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	189
2.	ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD	213
3.	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO	213
E.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.PLANOS.....	215
1.	PLANOS DE INFORMACIÓN	216

2.	PLANOS DE ORDENACIÓN	225
3.	PLANOS AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	236
F.	NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	240
1.	CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.....	240
2.	CAPÍTULO 2. CONDICIONES RELATIVAS A LAS OBRAS Y A LOS USOS.....	241
3.	CAPÍTULO 3. OTRAS CONDICIONES.....	241
4.	CAPÍTULO 4. VIGENCIA	242
G.	ÁNÁLISIS DE IMPACTOS	243
1.	IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.....	243
2.	IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	243
3.	MEDIDAS INCLUSIVAS.....	244
4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	248
H.	ANEXOS	253
1.	ANTECEDENTES (HISTÓRICOS, CONSULTAS PREVIAS, LICENCIAS PRECEDENTES, PLANEAMIENTO PREVIO, ETC.)	253
2.	FICHAS CATASTRO/NOTA SIMPLE REGISTRO PROPIEDAD - CERTIFICACIONES O NOTAS SIMPLAS ACTUALIZADAS DE LA FINCA INCLUIDA EN LA ACTUACIÓN. EN CASO DE SER BIENES DE TITULARIDAD MUNICIPAL INSCRIPCIÓN EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO. EN EL CASO QUE EL/LOS INTERESADO/S DEL PLAN ESPECIAL SE ENCUENTRE/N EN RÉGIMEN DE ALQUILER, SE DEBERÁ INDICAR NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.	261
3.	ACREDITACIÓN DE LOS DATOS DE PROMOTORES	264
4.	ACREDITACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN TÉCNICA DE SUSCRIPTORES DE PLANEAMIENTO.	265
5.	OTROS DOCUMENTOS QUE SE CONSIDERE NECESARIO INCLUIR EN FUNCIÓN DEL OBJETO DEL PLANEAMIENTO. REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD	266
6.	FICHAS: FICHA URBANÍSTICA Y DE CATALOGACIÓN	268

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El edificio Gran Vía 20 fue construido en el año 1.919 de acuerdo con el proyecto del arquitecto D. Pedrc para el uso de casa de alquiler, uso que durante el pasado siglo XX fue paulatinamente transformado al de oficinas.

En 1.993, siendo titular la compañía de seguros La Estrella se consolida el uso terciario clase oficinas mediante una Licencia Urbanística que, además de la implantación del uso, supuso la rehabilitación y acondicionamiento general del mismo.

El 25.04.2002 fue aprobado definitivamente el Plan Especial Para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) 714/2001/02474 para el "establecimiento de uso de hospedaje en edificio exclusivo en Gran Vía 20". Este Plan Especial y las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM (en adelante NN.UU.) supone la ordenación vigente para esta parcela y edificio, tal y como se confirma en el expediente de Consulta Urbanística 711/2019/16333.

No obstante, el uso de hospedaje aprobado por el Plan Especial se mantuvo el de oficinas en el edificio hasta el reciente otorgamiento (30.06.2021) de la Licencia Urbanística 500/2021/03690 al titular actual, para obras exteriores, de reestructuración puntual, restauración y acondicionamiento general, para la actividad de Hotel con uso asociado de Bar – Restaurante de hotel. Esta Licencia desarrolla el Plan Especial 714/2001/02474.

Por medio del presente proyecto de Plan Especial se regula el régimen de obras en el edificio y se propone la ampliación de su superficie edificada, en ambos casos dentro de los límites previstos en la NN.UU. para este tipo de actuaciones y con el objetivo de completar el programa de necesidades del uso de hospedaje que se implanta en el edificio

2. OBJETO Y FINALIDAD

Respecto del uso terciario clase hospedaje que se implanta en el edificio, primero el PECUAU 714/2001/2474 fue aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los PECUAU (BOAM núm. 7.368 9 de marzo de 2015), por lo que no resulta afectado por sus determinaciones (apartado IX de la citada instrucción que establece que resulta "de aplicación a los procedimientos que se inicien a partir de la fecha en que ha sido dictada").

Segundo, el vigente Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), regula en su art. 4, apartado 2, que sus determinaciones no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un Plan Especial exigido por el PG97.

Por último, por decreto de fecha 30 de junio de 2021 fue concedida licencia urbanística (500/2021/03690), de conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 de la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014 (OAAEE), para las siguientes actuaciones:

- Implantación de actividad hotel con uso asociado de bar restaurante de hotel.
- Obras exteriores, obras de acondicionamiento general, obras de reestructuración puntual y obras de restauración.

De lo expuesto se determina que el uso terciario clase hospedaje es el uso previsto en el planeamiento vigente para el edificio y el existente amparado por Licencia, por lo que el presente Plan Especial tiene, exclusivamente, el contenido de Plan Especial en Materia de Protección y no supone una Modificación del PECUAU.

El Plan Especial para el edificio situado en la calle de la Gran Vía, número 20, tiene como objeto regular el régimen de obras precisas para la protección y puesta en valor del inmueble, entre las que se encuentran las obras de ampliación, mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, de conformidad con lo previsto en el Capítulo 4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante NNUU del PG 97), conforme a los objetivos y limitaciones previstos en los artículos 4.3.8, 4.10.4, 4.10.5 y 4.10.6.

Con posterioridad al antecedente de Licencia 711/1993/12262 y bajo los parámetros del PECUAU 714/2001/02474, se tramitó la Licencia urbanística 500/2021/03690 con la que se redujeron 62,12 m² hasta los **4.867,18 m²** que es la edificabilidad en estado actual, que se propone ampliar y materializar en el presente Plan Especial mediante la ejecución de obras de reestructuración puntual en plantas bajo rasante y reestructuración parcial consistentes en la cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al 50% de las establecidas en la norma de aplicación, en concreto en el patio central principal (Patio A) en las plantas bajo rasante -sótano 1 y semisótano- y planta baja (15,59 m² aproximados por planta) y secundario (Patio B) en las mismas plantas e incluyendo la entreplanta (9,44 m² aproximados por planta). Así mismo se propone el incremento de la superficie de la entreplanta regularizando y adaptando su geometría a las líneas estructurales (14,45 m²) y cubrición de desembarco de ascensores en planta séptima del edificio (4,23 m²) sin modificar la envolvente del edificio.

Según los cuadros de superficies que se recogen en apartados posteriores la superficie edificada de la parcela a la entrada en vigor del PG97 asciende a 4.763,67 m², por lo que la edificabilidad máxima fijada por las NNUU en la parcela asciende a 5.240,04 m² (10% s/4.763,67 m² + 4.763,67

m2). Este planeamiento establece una superficie de 300 m2 (6,30% s/4.763,67 m2 menor que el 10% máximo permitido) dando una superficie edificada total para la parcela de 5.063,67 m2.

No obstante, para la determinación de las obras se han tenido en cuenta como estado actual las superficies recogidas en la Licencia 500/2021/03690 ya que al encontrarse el edificio en obras, corresponden con el estado actual real del inmueble.

3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

La redacción del presente Plan Especial de Protección sobre el edificio c/ Gran Vía nº 20 de Madrid se justifica por la necesidad de regular pormenorizadamente las intervenciones a acometer en el edificio catalogado, de forma complementaria a las normas de carácter general previstas por el planeamiento vigente.

Es el instrumento adecuado para establecer esta definición normativa en virtud de las funciones atribuidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 50, apartado 1.b) *“La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.”*

El presente documento tiene como objetivo 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 Normas Urbanísticas del PGOUM, de conformidad con los objetivos y limitaciones previstos en los artículos 4.10.4 y 4.10.6, de nueva redacción tras la Modificación del PGOUM aprobada definitivamente el 22 de noviembre de 2007.

Además, la propuesta de implantación del uso terciario clase hospedaje que se complementa con este Plan Especial supone la mejora de las condiciones de higiene y habitabilidad del edificio, tal y como exige el *“Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje”*, de aplicación para esta parcela.

4. AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El **ámbito** de desarrollo del Plan Especial es el edificio sito en la Calle Gran Vía nº 20 Distrito de Centro, de acuerdo con el Plan de Ordenación O-66/09.

La afección precisa del ámbito aparece representada en los planos EA y ER y se adjuntan las Certificaciones Descriptivas y Gráficas de la Oficina del Catastro.

La **parcela** linda al Norte con la calle de la Reina, al Sur con la calle Gran Vía, al Este con la medianería del edificio nº 22 de la calle Gran Vía y al Oeste con la medianería del edificio nº 18 de la calle Gran Vía.

La información descriptiva y gráfica del Catastro aportada a este Plan Especial nos facilita una superficie de parcela de 643,14 m².

La Ficha de Condiciones Urbanísticas de la parcela y edificio, que se adjunta como **Anexo nº5** determina 643,14 m² de superficie estimada de la parcela.

1.2. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL EDIFICIO Y ENTORNO

El edificio original fue proyectado por el arquitecto D. Pedro y construido en 1919 como Edificio de viviendas en alquiler para Seguros la Estrella, si bien la fachada propuesta en el proyecto original fue inmediatamente modificada (1920) dando lugar a la fachada actual.

En los años 1992 y 93 Seguros la Estrella realizó obras de rehabilitación general para la implantación del uso de oficinas.

El Plan especial 714/2001/2474 aprobado definitivamente el 25.04.2002 (BOCAM 21.05.2002) incorpora el uso terciario clase hospedaje en situación de edificio exclusivo. La vigencia de este Plan Especial y uso se confirma mediante la Consulta Urbanística 711/2019/16333.

Posteriormente, en los años 2005 y 2009 se realizan varias intervenciones en el edificio para la renovación de sus instalaciones generales y otras obras de acondicionamiento general en todas las plantas, incluyéndose, además, plazas de aparcamiento con sistema semi robotizado en las plantas baja y bajo rasante son modificación de su estructura.

En el año 2020 se otorga la Licencia Urbanística 500/2020/04450 para obras de acondicionamiento interior consistentes en la retirada de elementos no originales tales como tabiquerías, revestimientos, falsos techos, suelos, instalaciones y otros. Obras ya finalizadas.

El 30.06.2021 fue otorgada la Licencia Urbanística 500/2021/03690 para obras exteriores, de reestructuración puntual, restauración y acondicionamiento general, para la actividad de Hotel con uso asociado de Bar – Restaurante de hotel. Esta Licencia desarrolla el Plan Especial 714/2001/02474 y las obras se encuentran en ejecución simultánea con este Plan Especial.

Como se precisa en capítulos posteriores de esta Memoria el entorno del edificio es una zona urbana totalmente desarrollada y poblada, para los usos residencial y terciario fundamentalmente de hospedaje, comercial y recreativo en las plantas de locales comerciales; todos estos usos en coexistencia.

5. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La presente Plan Especial se redacta por encargo de **REAL ESTATE 20 GV S.L.U.** con N.I.F. **B-67335240** y domicilio social en 28001 Madrid c/ Velázquez 64-66 - 7ºA.

Formaliza este encargo D. Romain , con pasaporte francés número en su condición de ADMISNITRADOR ÚNICO tal y como se acredita en la documentación adjunta como **Anexo nº 1**

Real Estate 20 GV es titular del 100,00 % de la parcela y edificio, tal y como se justifica en la Información Registral actualizada, Registro de la Propiedad nº 28 de Madrid (**Anexo nº 2**).

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La sociedad promotora, **REAL ESTATE 20GV**, es la titular única del edificio.

Documentación justificativa a efectos de la titularidad:

- **Información Registral:**

Finca y edificio registrados en el Registro de la Propiedad de Madrid nº 28. Finca nº 10680, Sección 3ª, Tomo 3283, Libro 453, Folio 54, con código Registral Único 28109000233206.

Se adjunta Nota Simple Informativa por la que Real Estate 20 GV es titular del 100,00 % de la parcela y edificio, tal y como se justifica en la Información Registral actualizada, Registro de la Propiedad nº 28 de Madrid (**Anexo nº 2**).

- **Consulta descriptiva y gráfica de la finca:**

Se adjuntan datos catastrales del edificio como (**Anexo nº 3**)

- **Referencia catastral de la parcela**

Se adjunta Croquis catastral del edificio como (**Anexo nº 4**) así como las Certificaciones Descriptivas y Gráficas del edificio obtenidas en la Sede Electrónica del Catastro.

El edificio no cuenta con arrendatarios ni moradores y se encuentra desocupado y en ejecución de obras amparadas por la Licencia 500/2020/04450 (Ver **Antecedente nº 5**)

7. REGULACIÓN URBANÍSTICA

1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las NN.UU. clasifican la parcela objeto de este Plan Especial como suelo urbano, incluido en el Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE. 00.01) y le asignan para su ordenación las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel D de usos.

El uso cualificado es el de residencial clase vivienda colectiva y el uso existente terciaria clase de hospedaje, conforme con lo autorizado por el Plan especial 714/2001/2474 aprobado definitivamente el 25.04.2002 (BOCAM 21.05.2002) y ratificada su vigencia por la Consulta Urbanística 711/2019/16333.

1.4. CATALOGACIÓN

El edificio está incluido en el Catálogo General de Edificios (nº de catálogo 02280) con Nivel 1 de Protección Grado Integral.

Según lo dispuesto en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, la parcela está incluida:

- En el ámbito de Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid", declarado por Decreto 41/1995 de 27 de abril;
- En el ámbito de la Zona de Protección Arqueológica "Recinto Histórico de Madrid", declarada por Decreto 61/1993, de 20 de mayo.

Se adjuntan como **Anexo nº5** la Ficha de Condiciones Urbanísticas de la parcela y edificio, y como **Anexo nº6** las Fichas de los ámbitos catalogados que le afectan.

1.5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS: NORMATIVA DE APLICACIÓN QUE JUSTIFICA EL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Respecto del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos 714/2001/2474 aprobado definitivamente el 25/04/2002:

El PECUAU 714/2001/2474 fue aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los PECUAU (BOAM núm. 7.368 9 de marzo de 2015), por lo que no resulta afectado por sus determinaciones (apartado IX de la citada instrucción que establece que resulta "de aplicación a los procedimientos que se inicien a partir de la fecha en que ha sido dictada").

“Los PECUAU tendrán una vigencia indefinida, desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, si se solicitara la licencia para la ejecución de las determinaciones del PECUAU una vez transcurridos 4 años desde la entrada en vigor del mismo, los servicios municipales que hubieran informado el PECUAU deberán efectuar nueva comprobación sobre el mantenimiento de las condiciones urbano-ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta para su aprobación. Esta nueva valoración tendrá igualmente una vigencia de 4 años.”

Esta misma Instrucción determina igualmente:

“En los casos en los que la revisión por parte de los servicios municipales de la realidad y el entorno objeto del PECUAU permita constatar el mantenimiento de las condiciones iniciales, determinará que éste siga siendo aplicable al mantenerse la plena coincidencia entre sus determinaciones y la realidad objetiva a la que se dirigen. En aquellos, en los que, por el contrario, se constate la alteración sustancial de las condiciones que propiciaron la aprobación del PECUAU, sus determinaciones devendrán en inaplicables por haberse producido su ineficacia sobrevenida.

En este último caso el particular podrá solicitar la tramitación de un nuevo PECUAU ajustado al nuevo entorno urbano existente.”

Ahora bien, el vigente Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), regula en su art. 4, apartado 2, que sus determinaciones no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un Plan Especial exigido por el PGOUM 97 para la implantación del uso de Servicios Terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad pudiendo solicitar licencia urbanística al amparo del mismo.

En consecuencia con lo expuesto, primero, con fecha 30.06.2021 ha sido otorgada la Licencia Urbanística 500/2021/03690 para obras exteriores, de reestructuración puntual, restauración y acondicionamiento general, para la actividad de Hotel con uso asociado de Bar – Restaurante de hotel.

Respecto de la regulación del régimen de obras en el edificio incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos con un Nivel 1 de Protección Integral (Segundo Objeto del del Plan Especial):

En el **Art. 4.3.12 apartados 1 y 3 de las NN.UU.** se determina el régimen de “obras admitidas en el nivel 1 de protección”, que es el siguiente:

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.

3. En los edificios con grado Integral, además de las obras autorizadas en el punto anterior, serán autorizables las de acondicionamiento.

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 actúe.

Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como integral.

El **Art. 4.10.4 de las NN.UU. "Justificación y objetivos"** establece que **"los Planes Especiales tendrán como únicos objetivos la protección y puesta en valor del elemento, mediante la mejora en sus condiciones de habitabilidad y uso"**; el presente Plan Especial está motivada por las necesidades funcionales que en la actualidad implica el uso terciario de hospedaje y sus asociados para un establecimiento hotelero de cinco estrellas, proponiendo las soluciones que hagan compatible la protección y puesta en valor del edificio.

El **Art. 4.10.5 de las NN.UU. "Régimen de obras"** condiciona la introducción de modificaciones en el régimen de obras a que **"se demuestre la imposibilidad de conseguir la protección y valoración del edificio o elemento, sin variar el citado régimen"**. Tal y cómo se justifica en el presente Plan Especial, la realización de las obras propuestas en el mismo es necesaria para la implantación de la actividad de hospedaje y sus usos asociados, implantación que permite la restauración, preservación y puesta en valor de los elementos interiores del edificio original en este momento desaparecidos o alterados.

Respecto de la edificabilidad máxima fijada por las NNUU en la parcela: 5.240,04 m2 (10% s/4.763,67 m2 + 4.763,67 m2):

El **Art. 4.10.6 de las NN.UU.** relativo al **"Alcance y limitación de los Planes Especiales"**, determina en su **apartado 1** que los Planes Especiales podrán regular **"las posibles ampliaciones en los edificios catalogados en niveles 1 y 2"**.

El **Art. 4.10.6.2, apartado c.c1 de las NN.UU.** establece la siguiente limitación respecto de los Planes Especiales que tengan por objeto obras de ampliación: **"para los edificios catalogados que se regulen por la Norma Zonal 1, grado 5º, la ampliación de la edificabilidad no sobrepasará el 10% de la actualmente existente"**

La superficie edificada (edificabilidad) del edificio en estado actual son **4.763,67m²** según se puede calcular sobre los planos incluidos en el expediente 711/1993/12262 aplicando los criterios fijados en el artículo 6.5.3 del PGOUM, última Licencia en vigor previa a la aprobación definitiva del PGOUM97. En esta Licencia exclusivamente se indican las superficies construidas correspondientes a cada una de las plantas, recogándose un total de **4.929,39 m²**

PLANTA	EA-LICENCIA 711/1993/12262		
	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUP.NO COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)
SÓTANO 1	645	102,3	542,7
SEMISÓTANO	160,5	19,19	141,31
BAJA	570	5,24	564,76
ENTREPLANTA	89,8	2,22	87,58
PRIMERA	573	5,24	567,76
SEGUNDA	573	5,24	567,76
TERCERA	573	5,24	567,76
CUARTA	573	5,24	567,76
QUINTA	515	5,24	509,76
SEXTA	427	5,24	421,76
SÉPTIMA	230	5,24	224,76
CUBIERTA			0
TOTAL	4929,3	165,63	4763,67

Con posterioridad a esta Licencia y bajo los parámetros del PECUAU 714/2001/02474 se tramitó la Licencia urbanística 500/2021/03690 con la que se redujo parte de la edificabilidad existente (62,12 m²) hasta los **4.867,18 m²**, superficie que se propone ampliar y materializar en el presente Plan Especial mediante la ejecución de obras de reestructuración puntual en plantas bajo rasante y reestructuración parcial consistentes en la cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al 50% de las establecidas en la norma de aplicación, en concreto en el patio central principal (Patio A) en las plantas bajo rasante -sótano 1 y semisótano- y planta baja (15,59 m² aproximados por planta) y secundario (Patio B) en las mismas plantas e incluyendo la entreplanta (9,44 m² aproximados por planta). Así mismo se propone la sustitución parcial del forjado de la entreplanta regularizando y adaptando su geometría a las líneas estructurales (14,45 m²) y cubrición de desembarco de ascensores en planta séptima del edificio (4,23 m²) sin modificar la envolvente del edificio.

Según los cuadros de superficies que se recogen en apartados posteriores las actuaciones propuestas suponen una superficie edificada **resultante en el edificio de 5063,67 m2 que varía un 6,30 % o 300 m²** superior respecto a la edificabilidad existente de 4763,67 m2 recogida en la Licencia 711/1993/12262.

No obstante, para la determinación de las obras se han tenido en cuenta como punto de partida las superficies recogidas en la Licencia 500/2021/03690 ya que al encontrarse el edificio en obras, corresponden con el estado actual real del inmueble.

Respecto de los usos asociados al uso Terciario clase Hospedaje:

Toda vez que está prevista la implantación de actividades asociadas al terciario clase hospedaje incluidas en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid, deberá en su caso tenerse en cuenta lo previsto en el Plan Zonal Específico correspondiente a la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) del Distrito de Centro, aprobada por Acuerdo del Pleno municipal de fecha 26 de septiembre de 2012 y modificado por el mismo Órgano en su sesión extraordinaria y urgente celebrada el 27 de septiembre de 2017.

Respecto de la dotación de plazas de aparcamiento:

Dotación en estado original y actual:

El edificio no contaba con dotación de garaje aparcamiento en su estado original.

El estado actual del edificio a efectos de este Plan Especial y respecto de la dotación de plazas de aparcamiento y carga y descarga lo conforma el estado reformado de la Licencia Urbanística 500/2021/03690 para este mismo uso y clase (terciario clase hospedaje), que tampoco presenta dotación de plazas de aparcamiento.

Dotación teórica en estado actual:

El **Art. 7.5.35 de las NN.UU.** "**Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos y de los edificios**", en su **apartado 2** establece la dotación mínima exigida en función de los diferentes USOS:

c) Uso de servicios terciarios de hospedaje.

i) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

ii) Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una (1) plaza para carga y descarga

Toda vez que como se ha indicado la Licencia Urbanística 500/2021/033690 no determina dotación de plazas de aparcamiento y las obras para la implantación se encuentran aun en ejecución, se toma como valor la superficie edificada (4.867,18 m²) para determinar una dotación teórica en estado actual de 49 plazas de aparcamiento (1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada).

Dotación teórica en estado reformado:

Aplicando los mismos criterios que el epígrafe anterior, y teniendo en cuenta que la propuesta de Plan Especial supone el incremento de superficie edificada en 300 m² (5.063,67m²) la dotación teórica en estado reformado serían 50 plazas de aparcamiento, 1 más que la dotación exenta de la Licencia Urbanística vigente.

Normativa que justifica la exención de la dotación:

El **Art. 7.5.8 de las NN.UU. "Criterios de Excepcionalidad"** determina:

“El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de los vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia de disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal”.

El edificio no cuenta con dotación de garaje aparcamiento en su proyecto original y las dimensiones de los huecos de la fachada protegida, además de otras condiciones estructurales, impiden físicamente la ejecución de obras para la construcción de un garaje aparcamiento bajo la edificación. Además de otras condiciones entre las indicadas en el texto normativo del párrafo anterior.

La **“Instrucción 1/2012 del Coordinador de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento”**, determina en su artículo 2 **“Condiciones especiales para actuaciones que impliquen intensificación de uso, cambio de uso, reestructuración, aumento de superficie edificada y obras de nueva edificación de ampliación”**:

“En solicitudes de licencia urbanística para actuaciones que impliquen una intensificación de uso, cambio de uso, aumento de superficie edificada, así como en obras de nueva edificación de ampliación, no se deberá hacer una estimación de la dotación de plazas le corresponde al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, podemos hacer una conforme a los estándares establecidos en el Art. 7.5.35 de las NN.UU. En función del resultado obtenido se procederá de la siguiente forma:

- a) *Si el número de plazas que correspondería a la nueva situación es coincidente o inferior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, podrá eximirse al edificio de esta dotación obligatoria”.*
- b) *En el caso de que el número de plazas que correspondería a la nueva situación sea superior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, será exigible este incremento de plazas que se deberá resolver en la propia parcela siempre que, en aplicación de lo dispuesto en el At. 7.5.8 de las NN.UU., no concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento.*

Como se ha indicado en párrafos anteriores, la dotación teórica máxima teniendo en cuenta la diferencia entre estado actual y reformado sería de 1 plaza de aparcamiento, sobre la que se solicitará y tramitará la correspondiente exención en la Modificación de Licencia Urbanística que desarrolle este Plan Especial, en base al citado Art. 7.5.8 y los siguientes preceptos de las NN.UU.:

El **Art. 4.3.13 apartado 4.1. de las NN.UU.** relativo a la **“construcción de garajes – aparcamientos”** determina:

“En los edificios con grado integral podrá permitirse la construcción de garajes-aparcamientos, siempre que sea que medite la compatibilidad de las obras con la conservación de: sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad que determinan su catalogación como integral.

La alteración de talas características será mínima y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado en el artículo 4.10.6 de estas Normas, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores”

Justificación de la dotación de plazas de carga y descarga:

Las NN.UU. del PGOUM, en su Art. 7.5.35, no determinan dotación de plazas de carga y descarga para el uso actual que es el mismo que el reformado.

Las NN.UU. del PGOUM determinan en el Art. 7.5.35, apartado 2, epígrafe c), romanillo ii) para el para el uso objeto de este Plan Especial (Servicios Terciarios clase Hospedaje) que **“Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado. todo local de hospedaje las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al centro histórico, dispondrán al menos de (1) plaza para carga y descarga”.**

Como se indica en apartados anteriores de esta Memoria, la parcela Gran Vía 20 5 se encuentra dentro del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (A.P.E. 00.01) y en el ámbito del Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid", por lo que no procede aplicar la dotación de plazas de carga y descarga.

Respecto de la vigente Ley del Suelo:

El Plan Especial queda regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 50 a 52, destacando lo previsto en el apartado 1 del Artículo 50:" **b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico**".

Respecto de su formalización y contenido contiene los documentos señalados en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

8. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES UIRBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

1.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Procede indicar que simultáneamente con la tramitación de este Plan Especial en el edificio se están ejecutando las obras exteriores, de reestructuración puntual, restauración y acondicionamiento general, para la actividad de Hotel con uso asociado de Bar – Restaurante de hotel, autorizadas por la Licencia Urbanística 500/2021/03690 otorgada el 30.06.2021.

Previo a estas obras, fueron realizadas obras previas de acondicionamiento interior consistentes en la retirada de elementos no originales tales como tabiquerías, revestimientos, falsos techos, suelos, instalaciones y otros elementos no catalogados, de acuerdo con lo previsto en la Licencia Urbanística 500/2020/04450 otorgada el 17.08.2020.

Expuesto lo anterior respecto de las obras en ejecución en el edificio, estas son las características constructivas que describen su estado actual:

Ocupación:

El edificio ocupa la totalidad de la superficie de parcela (643,14 m² según la Ficha de Condiciones Urbanísticas) a excepción de cuatro patios interiores: dos centrales y dos laterales en las medianeras con sendos edificios de la calle Gran Vía nº18 y 22.

Plantas:

El edificio consta de 11 plantas, 2 plantas bajo rasante, sótano y semisótano, planta baja, entreplanta y 7 plantas.

Para la comunicación vertical, el edificio cuenta con dos núcleos de escaleras, el principal, ubicado en el centro de la planta del edificio entre la fachada a calle Gran Vía y el patio principal, y el otro, secundario, entre los dos patios centrales. Ambos núcleos están configurados como escaleras de tres tramos con un tramo central y dos laterales. Además, cuenta con dos ascensores situados en los laterales de la escalera principal.

Fachadas exteriores:

La fachada principal compositivamente está dividida en tres franjas horizontales claramente diferenciadas, si bien cuenta con un cuerpo central común a todas ellas, adelantado a partir de planta segunda (correspondiente con el acceso principal en planta baja) que además de dotar de importancia y presencia a la fachada recalca su simetría:

La primera franja, a modo de zócalo comprende las plantas baja y primera y guarda una composición de huecos que se repite en el resto de las plantas con un hueco central remarcado decorativamente y tres laterales a cada lado.

En cuanto a materiales, esta primera franja está revestida de un aplacado de piedra en tonos crema, además presenta un nivel de ornamentación mayor al del resto de las plantas con pilastras que remarcan los huecos.

La segunda franja comprende de las plantas segunda a quinta.

La composición repite la estructura del nivel interior con una zona central volada sobre el resto de fachada y sendos huecos laterales.

En cuanto a materiales se cambia el material utilizado en el zócalo y se sustituye por revoco color crema. Todos los huecos de planta segunda y quinta cuentan con balconada y balaustrada

La tercera franja se correspondería con las planta quinta, sexta y séptima, con un único volumen central con cúpula en la alineación del resto de la fachada y acabado en revoco a modo de remate. El resto del nivel se encuentra retranqueado y con acabados similares.

Todos los huecos de fachadas cuentan con carpintería lacada en color gris, alternándose carpinterías de madera con carpinterías de fundición desde el origen.

La fachada a calle Reina corresponde con la fachada trasera del edificio, siendo una calle de menor anchura y por tanto de menor dominancia de vistas.

La primera franja a modo de basamento se configura como un zócalo de revoco imitación sillar de color arena. Comprende las plantas: baja, entreplanta y primera.

La segunda franja, o cuerpo central del edificio, comprende de las plantas segunda a quinta. Presenta los mismos materiales y texturas de acabado que el zócalo, esto es, revoco en color arena, pero con un despiece de imitación a sillería en el que apenas se marca la junta. Se remata

en su coronación con una cornisa que da paso al nivel superior del edificio. El edificio cuenta con dos volúmenes volados a modo de mirador en el segundo y quinto hueco de fachada. El resto de los huecos cuentan con balconada y barandilla de hierro forjado.

La tercera franja, a modo de volumen retranqueado de plantas sexta y séptima, presenta terrazas en el nivel inferior, a excepción del volumen coincidente con los laterales del edificio, que se mantiene en la alineación del resto de la fachada en planta sexta. Esta franja contaba con el mismo acabado de revoco e imitación a falso sillar.

En la Licencia 500/2021/03690 se ha autorizado la homogeneización de materiales y despieces de carpinterías, siendo metálicas en ambas fachadas delantera y trasera.

Superficie edificada del edificio:

Como se ha indicado en apartados anteriores, la licencia que se ha tomado como referencia para justificar la edificabilidad existente es la referente al expediente 711/1993/12262, última Licencia en vigor previa a la aprobación definitiva del PGOUM 97. Con posterioridad a esta Licencia y bajo los parámetros del PECUAU 714/2001/02474 se tramitó la Licencia urbanística 500/2021/03690 con la que se redujo la edificabilidad existente en el edificio a **4.867,18 m²**.

Para la redacción de los planos de la señalada Licencia 500/2021/03690 se llevó a cabo una comprobación mediante levantamiento topográfico, sobre el que se aplicaron los criterios del Art. 6.5.3 de las NN.UU. para determinar las superficies edificadas, dando lugar al siguiente cuadro de superficies que se toma como estado actual real de Proyecto:

ESTADO ACTUAL_Gran Vía 20 Licencia Terciario hospedaje (500/2021/03690)			
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)
SÓTANO 1	TERC. HOSPEDAJE	421,07	
	LOCAL GIMNASIO	230,09	
	TOTAL	651,16	261,21
SEMISÓTANO	TERC. HOSPEDAJE	65,69	
	LOCAL GIMNASIO	340,34	
	TOTAL	406,03	380,81
BAJA	TERC. HOSPEDAJE	601,06	
	LOCAL GIMNASIO	21,89	
	TOTAL	622,95	582,23
ENTREPLANTA	TERC. HOSPEDAJE	140,59	
	TOTAL	140,59	131,22
PRIMERA	TERC. HOSPEDAJE	603,01	
	TOTAL	603,01	587,74
SEGUNDA	TERC. HOSPEDAJE	614,25	
	TOTAL	614,25	591,84
TERCERA	TERC. HOSPEDAJE	614,35	
	TOTAL	614,35	591,71
CUARTA	TERC. HOSPEDAJE	614,35	
	TOTAL	614,35	591,35
QUINTA	TERC. HOSPEDAJE	563,33	
	TOTAL	563,33	540,13
SEXTA	TERC. HOSPEDAJE	459,94	
	TOTAL	459,94	440,7
SÉPTIMA	TERC. HOSPEDAJE	262,73	
	TOTAL	262,73	168,24
CUBIERTA	TERC. HOSPEDAJE	25,23	
	TOTAL	25,23	0
TOTAL		5577,92	4867,18

Como se ha indicado con anterioridad, esta Licencia supuso reducción de parte de la edificabilidad existente recogiendo en el siguiente cuadro comparativo las superficies de las plantas:

PLANTA	EA-LICENCIA 711/1993/12262	EA-LICENCIA HOSPEDAJE 500/2021/03690	PROPUESTA PLAN ESPECIAL	MODIFICACIÓN SUPERFICIE LICENCIAS PREVIAS
	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)
SÓTANO 1	542,7	261,21	239,56	-281,49
SEMISÓTANO	141,31	380,81	549,51	239,5
BAJA	564,76	582,23	612,99	17,47
ENTREPLANTA	87,58	131,22	145,67	43,64
PRIMERA	567,76	587,74	587,74	19,98
SEGUNDA	567,76	591,84	591,84	24,08
TERCERA	567,76	591,71	591,71	23,95
CUARTA	567,76	591,35	591,35	23,59
QUINTA	509,76	540,13	540,13	30,37
SEXTA	421,76	440,7	440,7	18,94
SÉPTIMA	224,76	168,24	172,47	-56,52
CUBIERTA	0	0	0	0
TOTAL	4763,67	4867,18	5063,67	103,51

Adicionalmente, y a modo informativo, se incluyen las superficies del edificio según los datos de la Dirección General del Catastro que como se comprueba difieren ligeramente de las recogidas en la Licencia Urbanística otorgada. Estas diferencias traen causa de que los datos catastrales no están actualizados a las superficies de las Licencias de 1.992 y 1.993 que alteraron las superficies construidas.

PLANTA	CATASTRO	
	SUPERFICIE (SIN COMUNES)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)
SÓTANO 1	340	416,22
SEMISÓTANO	-	-
BAJA	536	656,16
ENTREPLANTA	-	-
PRIMERA	542	663,51
SEGUNDA	542	663,51
TERCERA	542	663,51
CUARTA	542	663,51
QUINTA	519	635,35
SEXTA	456	558,23
SÉPTIMA	-	-
CUBIERTA	-	-
TOTAL	4019	4920

1.7. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Se cuenta como antecedentes con los siguientes documentos:

Antecedente 1: Proyecto original 1919 AVM (16-112-15). Proyecto de casa de alquiler en el solar nº 24 de la Av. de Peñalver, propiedad de la sociedad de seguros La Estrella y diseñada por Pedro Mathet. En él se diseña un edificio de 7 plantas sobre rasante más una planta bajo rasante.

Antecedente 2: Proyecto modificación fachada 1920 AVM (41-285-46). La fachada planteada inicialmente por Pedro Mathet es rechazada por el técnico municipal y se presenta un nuevo proyecto que afecta, sobre todo al volumen central y cúpula superior.

Antecedente 3: Año 1993. Instalaciones Generales. La Estrella (Exp. 711-93-12262). Proyecto para implantación de oficinas en el edificio y construcción de Plantas Semisótano para archivo de las oficinas en el edificio y Entreplanta para incorporarse como zona de oficinas anexa a uno de los locales de Planta Baja.

Antecedente 4: Plan Especial (714/2001/02474). Plan especial redactado con el objeto de autorizar el uso terciario hospedaje en el edificio.

Antecedente 5: Licencia de obras de acondicionamiento general e instalaciones de garaje y oficina EXP. (711-2008-20625). En el año 2008 se presenta un proyecto de acondicionamiento general para implantación de oficinas y garaje robotizado en plantas sótano.

Antecedente 6: Consulta Urbanística 711/2019/16333. En el que se ratifica la vigencia del Plan Especial para la implantación del uso terciario hospedaje en el edificio.

Antecedente 7: Licencia Urbanística 500/2020/04450 para obras de acondicionamiento interior consistentes en la retirada de elementos no originales tales como tabiquerías, revestimientos, falsos techos, suelos, instalaciones y otros. Obras ya ejecutadas.

Antecedente 8: Licencia Urbanística 500/2021/03690 otorgada el 30.06.2021 para obras exteriores, de reestructuración puntual, restauración y acondicionamiento general, para la actividad de Hotel con uso asociado de Bar – Restaurante de hotel. Esta Licencia desarrolla el Plan Especial 714/2001/02474 y las obras se encuentran en ejecución paralelamente con el procedimiento de Plan Especial.

9. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

1.8. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO. MARCO LEGAL

El Art. 50 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala, en sus distintos apartados, las funciones que tienen atribuidas los Planes Especiales como instrumentos del Parlamento de desarrollo.

Tendrán la consideración de instrumentos de planeamiento, según el Art. 1.2.2 de las NN.UU. del PGOUM:

“Los Planes Especiales para suelo urbano común cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo”.

La ordenación urbanística municipal, según establece el Art. 34 de la citada Ley del Suelo, estará constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la ley, establezcan los instrumentos de planeamiento, y posteriormente, en su punto b) del Apartado 2 localiza a los Planes Especiales como instrumentos subordinados del planeamiento urbanístico.

En relación con la estructura viaria y accesos

El modelo propuesto no modifica ni altera la estructura viaria ni accesos.

Ámbito

El **ámbito** de desarrollo del Plan Especial es el edificio sito en la Calle Gran Vía nº 20 Distrito de Centro, de acuerdo con el Plan de Ordenación O-66/08.

La afección precisa del ámbito aparece representada en los planos EA y ER y se adjuntan las Certificaciones Descriptivas y Gráficas de la Oficina del Catastro.

La **parcela** linda al Norte con la calle de la Reina, al Sur con la calle Gran Vía, al Este con la medianería del edificio nº 22 de la calle Gran Vía y al Oeste con la medianería del edificio nº 18 de la calle Gran Vía.

La información descriptiva y gráfica del Catastro aportada a este Plan Especial nos facilita una superficie de parcela de 643,14 m².

La Ficha de Condiciones Urbanísticas de la parcela y edificio, que se adjunta como **Anexo nº5**, determina 643,14 m² de superficie estimada de la parcela.

Uso y tipología característicos

El uso original del edificio es el Residencial Vivienda colectiva, que se corresponde con el característico de la Norma Zonal 1, y el cualificado de la parcela.

El **uso existente** es el de servicios terciarios en la clase de hospedaje, en posición de edificio exclusivo, conforme con lo autorizado por el Plan especial 714/2001/2474 aprobado definitivamente el 25.04.2002 (BOCAM 21.05.2002) y ratificado por la Consulta Urbanística 711/2019/16333 y por la Licencia Urbanística 500/2021/03690 otorgada el 30.06.2021.

Justificación del ajuste de la propuesta proyectada a la normativa

El Plan Especial es conforme y se redacta bajo las Normas Urbanísticas vigentes. En este caso y como ha quedado indicado conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Cuadro comparativo: Licencia 711/1993/12262 - Licencia 500/2021703690 - Plan Especial

Protección

CONDICIONES RELATIVAS	EA-LICENCIA 711/1993/12262	EA-LICENCIA HOSPEDAJE 500/2021/03690	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
USO DEL SUELO Y TIPOLOGÍA	Urbano Residencial Norma Zonal 1		No se modifica
NORMATIVA	Norma Zonal 1 Grado 5º Nivel D		No se modifica
EDIFICABILIDAD	4763,67	4867,18	5063,67
ALTURA (CORONACION)	33,84		No se modifica
PROTECCIÓN	Nivel 1 (integral)		No se modifica
USO CUALIFICADO	Residencial		No se modifica
USO EXISTENTE	TERCIARIO CLASE HOSPEDAJE + COMPLEMENTARIOS EN PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA		TERCIARIO CLASE HOSPEDAJE + COMPLEMENTARIOS EN PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA

Condiciones de catalogación:

Este Plan Especial no modifica el grado de catalogación de ningún elemento protegido por lo que no es preciso incluir en la Memoria Justificativa estudio de preexistentes, ni Estudio de Valores, ni ningún otro documento justificativo de afección o cambio de catalogación.

1.9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Teniendo en cuenta la tipología, el nivel de protección, y el estado en el que se encuentra actualmente el edificio, se propone una intervención que permita tanto la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas como su adecuación a los criterios de la nueva implantación.

Tal y como se especifica en el art. 4.3.12, para el grado de catalogación Integral, se admitirán obras de Restauración, Consolidación, Conservación y Acondicionamiento. Serán admisibles asimismo obras de Reestructuración Puntual siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como integral. Se admiten 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 en la que se actúe.

Asimismo, se garantiza el cumplimiento del artículo 4.10.6 de la NN.UU. Alcance y limitación de los Planes Especiales.

No se proponen obras de Reestructuración General, y se conserva la envolvente general del edificio sin alterar los faldones de cubierta visibles desde el entorno -próximo o lejano- ni los que sean originales del edificio.

Para edificios regulados por la Norma Zonal 1, grado 5º, la ampliación de la edificabilidad no superará en ningún caso el 10 % de la actual existente, y las obras de ampliación se ceñirán siempre a la Normativa urbanística. En todo caso, se tendrán especialmente en cuenta la protección del entorno y el mantenimiento o mejora de las vistas y perspectivas.

Por lo tanto, se recoge a continuación el desglose de las obras objeto del Plan Especial de Protección.

OBRAS OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN:

A continuación, se especifican a modo de resumen las obras que se quieren llevar a cabo en el edificio y que sólo se podrán autorizar mediante la aprobación del Plan Especial.

El objetivo de las mismas es posibilitar la implantación del uso y sus asociados y con ello la mejora de las condiciones de accesibilidad y funcionamiento de las plantas de uso público del hotel, concentrándose la mayoría de las obras propuestas en las plantas baja; entreplanta y las plantas bajo rasante.

En síntesis, las obras proyectadas son:

- Demolición parcial de forjado no original y forjado de espacios residuales aislados en Planta Semisótano (Planta no original).
- Cubrición de patios centrales de dimensiones inferiores al 50% de las establecidas en la norma de aplicación hasta nivel de techo de planta baja (como los patios laterales).
- Nivelación de forjado de planta baja para adecuación a normativa de accesibilidad.
- Sustitución parcial de forjado en entreplanta para adecuación a normativa de accesibilidad.
- Cubrición espacio de desembarco de ascensores en planta 7ª y escalera a cubierta.
- Ocultación de instalaciones en cubierta. Si bien esta obra está contemplada dentro de las admisibles para el nivel de protección del edificio, luego específicamente no objeto del Plan Especial se incluye en el mismo al ser una prescripción de la CPPHAN en su tramitación.

**Régimen de obras que exceden el régimen general de obras establecido por el PG97.-
En virtud de los artículos 4.10.4, 4.10.5 y 4.10.6 de las Normas Urbanísticas se autoriza
expresamente en este Plan Especial un régimen de obras ampliado, que contempla
obras de reestructuración puntual, parcial y de ampliación, para realizar las siguientes
actuaciones:**

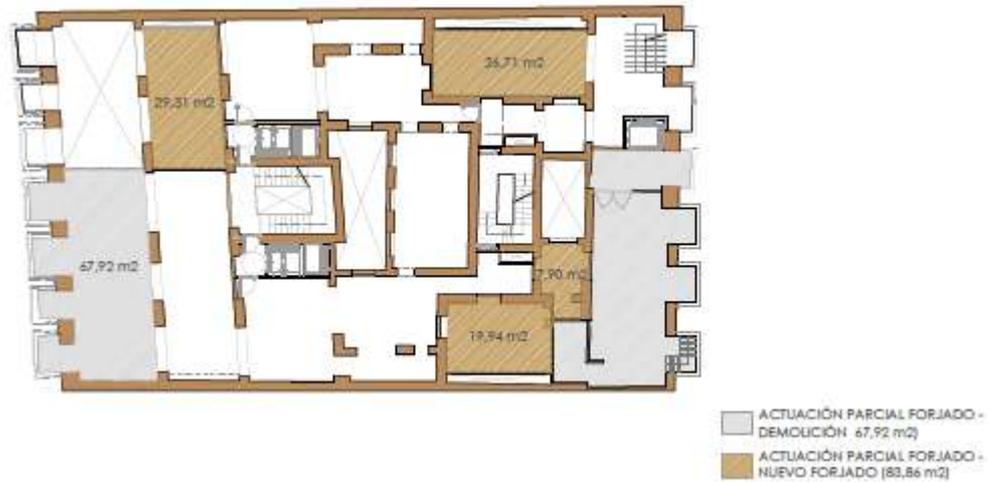
— **Demolición parcial de forjado no original y forjado de espacios residuales aislados en
Planta Semisótano**

Como se ha explicado con anterioridad, conforme a lo recogido en las determinaciones de la Norma Zonal 1 Grado 5º, la edificabilidad máxima fijada por las NNUU en la parcela asciende a 5.240,04 m² (10% s/4.763,67 m² + 4.763,67 m²), previa tramitación de un Plan Especial de acuerdo con el Art. 4.10.6.21c1) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

No obstante lo anterior, con posterioridad a esta Licencia se han tramitado en el edificio Licencias que han modificado esta edificabilidad y que dado que una vez finalicen las obras en curso corresponderá con el estado actual real se toma la Licencia 500/2021/03690 como punto de partida para la descripción de las obras

En su estado actual, la planta semisótano que se ha ido ampliando con sucesivas licencias cuenta con menor superficie que el resto de las plantas del edificio al tratarse de una planta no original. Estas actuaciones han dado lugar a una configuración de planta irregular cuya disposición de superficies genera problemas de circulación, accesibilidad y espacios residuales que no es adecuada para el desarrollo del programa de usos previstos en este nivel del hotel.

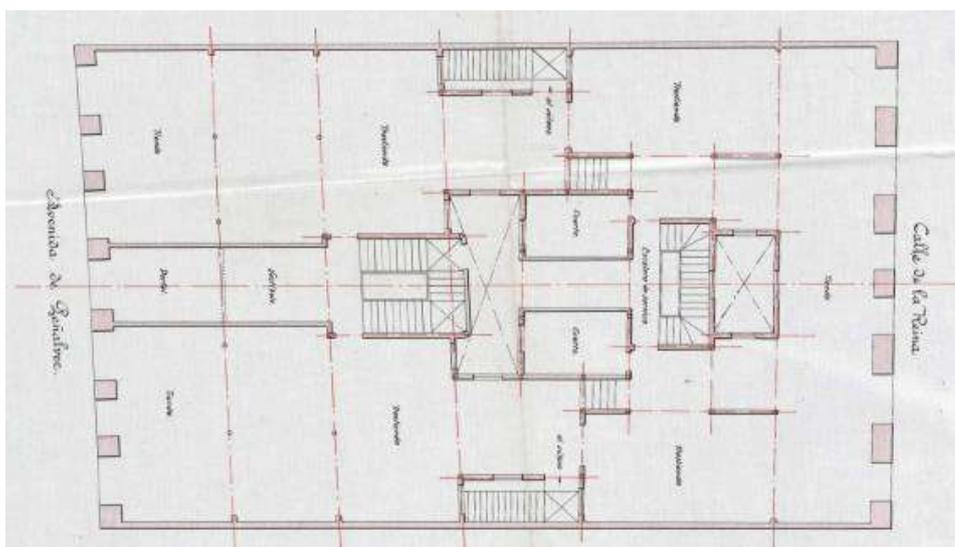
Por el motivo anterior se proyecta la reorganización de varias superficies, demoliendo parte de los forjados no originales construidos en la primera crujía del inmueble y proponiéndose, además, el forjado de los espacios residuales aislados que quedan en la parte posterior del edificio correspondientes a los huecos de las plataformas monta coches que por el nuevo programa de usos y por constituir un impacto negativo para un edificio con Nivel 1 de protección, van a ser desmontadas.



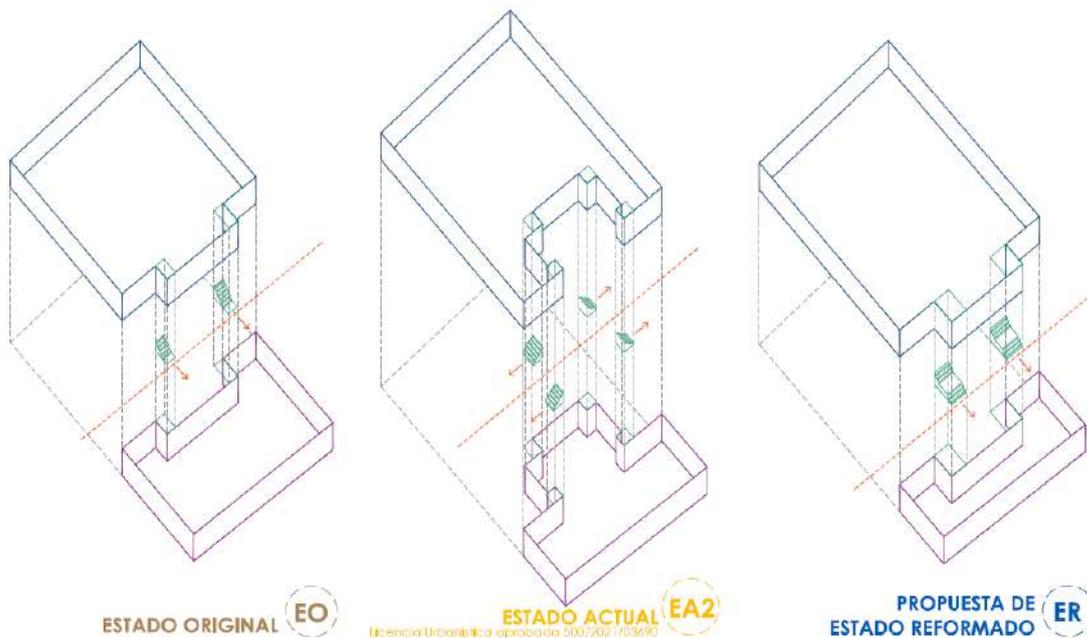
En el esquema previo se representan en gris las áreas que se demuelen y en marrón las áreas que se construyen. Así pues, la edificabilidad neta resultante de esta actuación es **15,94 m²** mayor que la existente.

— **Nivelación de forjado de Planta Baja para adecuación a normativa de accesibilidad:**

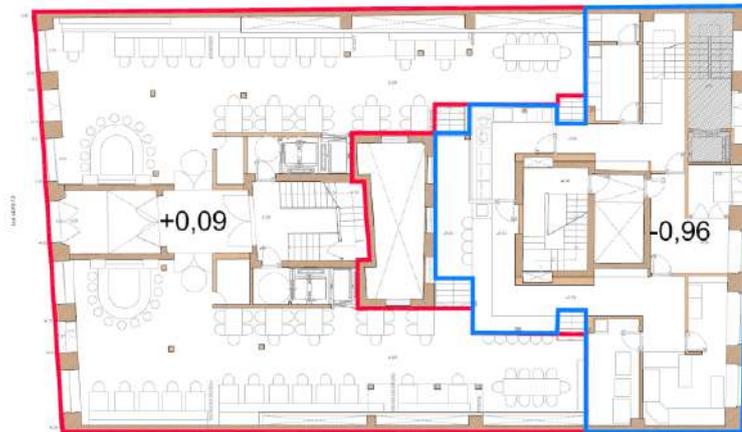
Tal y como se muestra en el plano del proyecto original del arquitecto Pedro Mathet Rodríguez, la planta baja del edificio se estructuraba en dos plataformas que daban respuesta a la diferencia de cota entre las calles Gran Vía (Antigua Calle de Peñalver) y la calle Reina, produciéndose el cambio de nivel en el cuarto eje paralelo a la Gran Vía y realizándose las comunicaciones mediante dos tramos de escaleras perpendiculares a este eje. Sobre estos niveles se distribuían dos locales a calle Gran Vía (nivel superior) a ambos lados de la escalera y portal y un local a calle Reina (nivel inferior).



La evolución de la trama urbana que ha otorgado mayor importancia a la calle Gran Vía sobre la calle Reina, ha dado lugar a la sucesiva nivelación de una mayor superficie de la planta baja a la cota superior, avanzado en los paños medianeros hasta la crujía coincidente con la escalera de servicio y patio secundario, habiendo quedado a la cota inferior el tramo de forjado ubicado entre el patio central y la escalera de servicio tal y como se muestra en el esquema adjunto. Esta disposición de niveles provoca que las comunicaciones entre los mismos se produzcan de forma paralelas a las fachadas, de manera opuesta a como fue concebido en origen.



La Licencia Urbanística aprobada (500/2021/03690) para implantación de uso hotelero con restaurante asociado en planta baja, desarrolla un único local en esta planta (unificando los dos locales hacia calle Gran Vía) disponiendo las zonas de uso público en este nivel y ubicando las zonas de uso privado o servicio hacia la calle Reina. Sin embargo, por la configuración de los niveles, el paño de forjado ubicado entre el patio central y la escalera de servicio de 54,03 m² correspondiente a áreas de uso público, ha quedado en el nivel inferior confinado entre los paños medianeros ubicados a la cota superior requiriendo de tramos de escaleras para salvar los desniveles.



Dicho lo anterior, se entiende que la propuesta de nivelación de porción de forjado de planta baja (54,03 m² de los 622,95 m² de la planta) entre el patio central y la escalera secundaria permite la recuperación del sentido de conexión longitudinal entre las plataformas de Calle Gran Vía y calle Reina y permitiendo a su vez la accesibilidad entre todas las áreas de uso público que actualmente se encuentran niveladas a cota de Gran Vía.

— **Sustitución parcial de forjado en entreplanta para adecuación a normativa de accesibilidad:**

El edificio cuenta con un nivel de entreplanta en su parte posterior (fachada de la calle Reina) en la zona medianera con el portal número 22. Esta entreplanta que formaba parte del local comercial izquierdo del edificio presenta una huella irregular y discordante con la planta simétrica del edificio, y claramente su disposición no es coherente con la esencia del proyecto original.

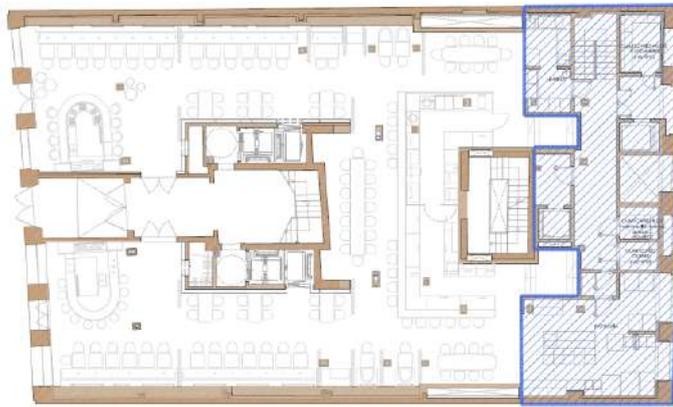
En la actualidad se pretende unificar las superficies de planta baja a ambos lados del portal, recuperando la simetría y altura libre de la planta, por este motivo se proyecta la demolición del tramo de entreplanta que se encuentra entre las crujías de ambos patios centrales (31,18 m²) y ampliando por otro lado la superficie de la entreplanta que queda en la primera crujía del inmueble en la fachada de calle Reina, completando así la primera crujía del edificio en este nivel y configurando así una planta totalmente simétrica a ambos lados del portal.

Con esa actuación se agrupan las dependencias destinadas al uso privativo por parte del personal del hotel sobre el desnivel existente en planta baja en el acceso por calle Reina, manteniendo toda la parte frontal de la planta baja completamente diáfana, ordenada y sin desniveles y agrupando todos los servicios de estas plantas en la franja trasera de la planta.

Esta actuación modifica la superficie edificable existente en **18,59 m²** ya que para la sujeción de la entreplanta es preciso llegar hasta una línea de estructura.



Estado actual entreplanta



Estado propuesto entreplanta

Asimismo, esta entreplanta es coherente con el ritmo de huecos existente en la fachada de calle Reina, encajando el forjado en la parte opaca de la división de los huecos, en continuidad con el tramo de forjado de entreplanta ya existente en este nivel.



— **Cubrición de espacio de ascensores en Planta séptima:**

Con el fin de garantizar el correcto funcionamiento de los ascensores en su desembarco en planta séptima se propone la cubrición del espacio con un cerramiento ligero que proteja la zona de la puerta e impida la entrada de agua al hueco del ascensor.

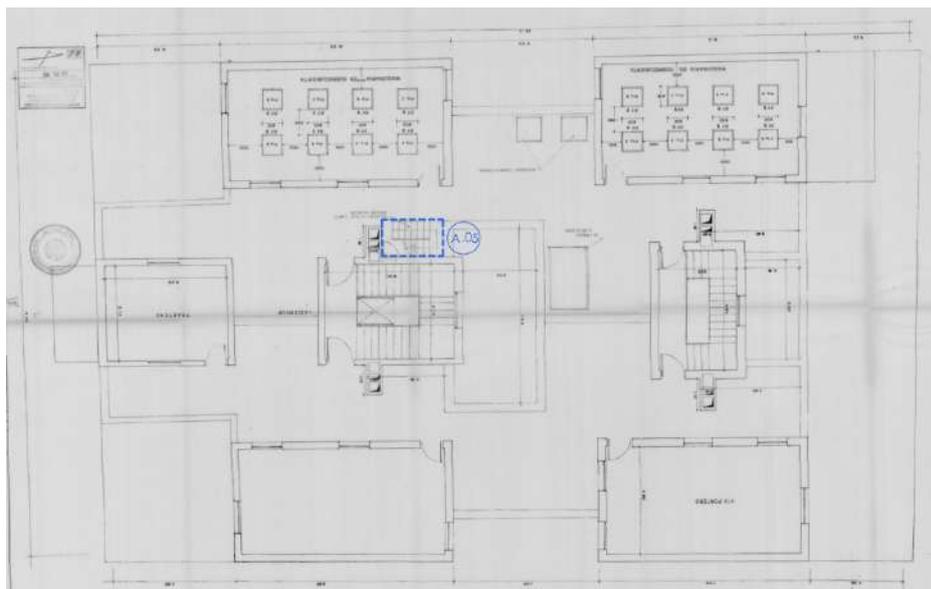
Esta modificación al encontrarse ubicada entre el casetón de la escalera principal y los dos cuerpos laterales no altera la dominancia de vistas del edificio ni afecta a su percepción volumétrica, estando todos casetones retranqueados con respecto a la fachada principal. **Esta actuación supone una superficie edificada de 4,23 m² superior a la existente 4,23 m².**

En las secciones del proyecto, tanto en comparativa como en estado reformado, puede comprobarse que la cubrición de los espacios adyacentes a los casetones se sitúa por debajo de la cota de los mismos, para no desvirtuar la morfología de la planta original.

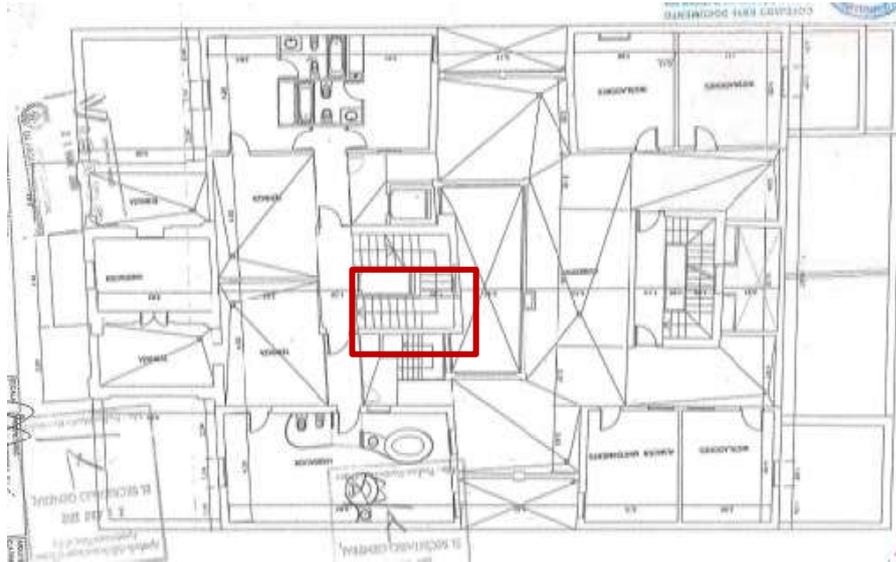
— **Recuperación de escalera de acceso a cubierta de casetones:**

Tanto la Licencia de instalaciones Generales Exp 711/93/12262 como el Plan Especial Exp. 714/2001/2474 contemplaban la existencia de una escalera de acceso y mantenimiento a los casetones de cubierta, fundamentalmente al espacio existente sobre la escalera principal y a los cuartos de maquinaria de los ascensores.

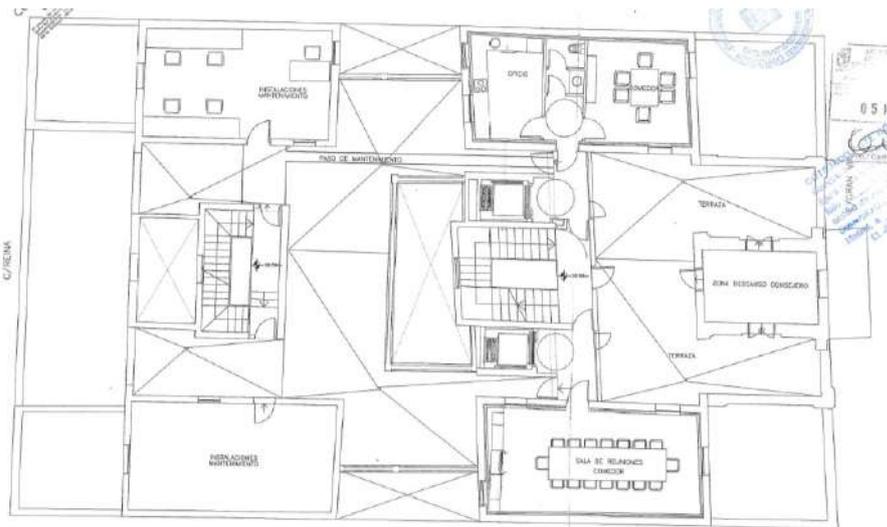
En el caso de la Licencia la escalera se ubicaba junto a la escalera principal en el lado medianero con Gran vía 22.



El Plan Especial aprobado en 2.001 desplazaba esta escalera al lado izquierdo de la escalera principal, con la misma función que en el caso anterior.

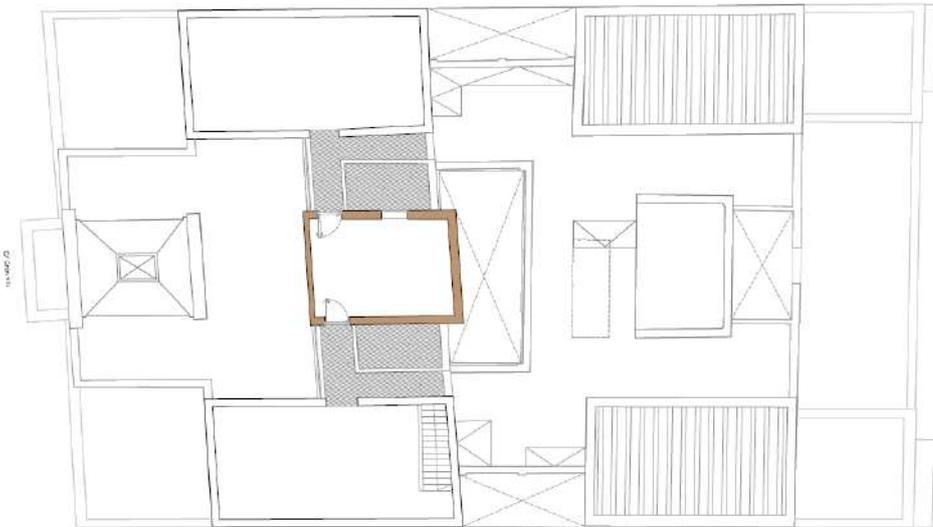


Es en el expediente 711/2008/20625 para Acondicionamiento General de Oficinas y Garaje cuando se incorporan los ascensores a ambos lados de la escalera principal y se elimina la escalera de mantenimiento.



En el presente Plan Especial se propone la recuperación de esta escalera, pero se modifica ligeramente su posición y su trazado, pero dentro del mismo ámbito entre casetones e incluyéndola dentro de la huella de unos de los volúmenes, sin romper el mismo. El acceso a la misma se sitúa en coincidencia con uno de los huecos de fachada que tenía el proyecto original.

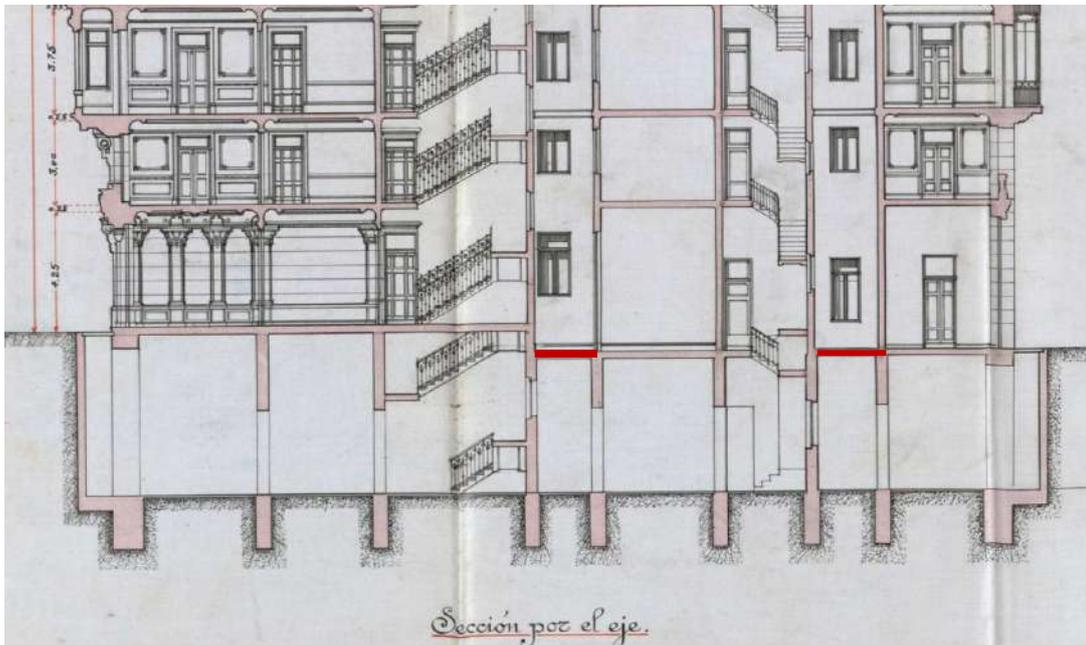
Esta actuación permitirá la recuperación del acceso al espacio sobre la vidriera existente en el techo del núcleo de escaleras principal del edificio permitiendo su correcta restauración y mantenimiento, así como el correcto acceso para mantenimiento a los cuartos de máquinas de los ascensores a ambos lados de la escalera principal.



— **Cubrición y forjado de patios centrales bajo rasante:**

Tal y como se describe en los planos de estado actual del edificio, éste cuenta con cuatro patios, dos medianeros y dos centrales. Los medianeros nacen en la actualidad en cota de planta primera mientras que los patios centrales arrancan en el nivel de planta sótano.

Esta circunstancia no es coincidente con lo previsto en el proyecto original del inmueble, en el que se comprueba que los patios centrales arrancaban en planta baja (ver imagen adjunta).



Asimismo, el Plan Especial aprobado que se modifica, contemplaba la cubrición del patio secundario para la instalación de un ascensor hasta el nivel de planta primera.

Por este motivo y por las características de estos patios cerrados de dimensiones muy inferiores al cincuenta por cien (50 %) de las establecidas en la norma de aplicación, se proyecta la cubrición de estos hasta el nivel de planta primera. Estas obras aun determinándose como de Reestructuración Parcial tiene el carácter de Restauración del original en el nivel de planta baja, ya que con esta actuación se consigue recuperar en gran parte la sección original del edificio en la que los patios centrales desaparecían en las plantas bajo rasante.

Estudiadas las posibilidades de desarrollo de la edificabilidad máxima fijada por las NNUU y pretendiendo preservar los valores que han dado lugar a la catalogación del edificio, se considera factible materializar parte de la edificabilidad posible mediante la cubrición de ambos patios centrales en plantas sótano, semisótano y baja. Así mismo esta operación permite recuperar en gran parte la sección original del edificio en la que los patios centrales desaparecían en las plantas bajo rasante.

En este sentido, la propuesta permite:

- El mantenimiento de las estructuras de muros y disposición de huecos de ambos patios, de tal forma que se siga entendiendo y leyendo la huella del mismo. En el caso del patio central se propone el rasgado de los huecos hasta el suelo para permitir el tránsito. Es importante señalar que la estructura del edificio es de pilares metálicos, por lo que estas ampliaciones solo afectan al muro de cerramiento.
- La cubrición de los patios se propone mediante estructura metálica ligera y cerramiento translucido, anclada a los cantos de los forjados perimetrales y sin solución de continuidad con los mismos, hecho que pone de manifiesto la reversibilidad de la propuesta.
- Utilización de pavimento diferenciado al resto de la planta en ambos patios para enfatizar que se trata de un espacio singular.

Se propone esta ubicación por los siguientes motivos:

- Nula afección por dominancia de vistas.
- Nula afección a los edificios colindantes ya que no se afecta a huecos en las medianeras que pudieran verse afectados con esta ubicación.
- Se trata de dos patios que no cumplen las condiciones higiénicas fijadas por el PGOUM en función de su altura.

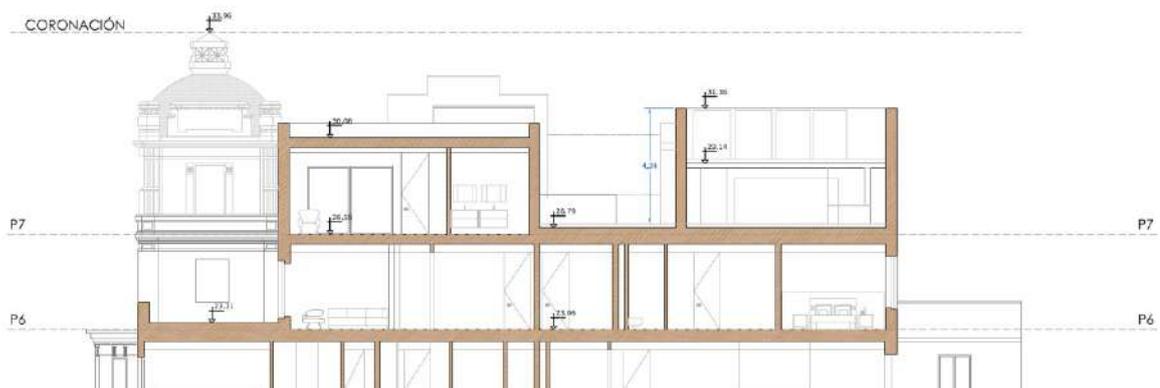
El cómputo final de superficie edificable una vez realizadas las actuaciones propuestas en plantas bajo rasante, primera y séptima es 300,00 m² superior a la existente. Se adjunta a continuación una tabla con la comparativa de Estado Actual y Estado reformado.

PLANTA	EA-LICENCIA 711/1993/12262			EA-LICENCIA HOSPEDAJE 500/2021/03690		PROPUESTA PLAN ESPECIAL			INCREMENTO SUPERFICIES PLAN ESPECIAL/Licencia 711/1993/12262
	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUP.NO COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUP.NO COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)
SÓTANO 1	645	102,3	542,7	651,16	261,21	676,19	388,22	239,56	-303,14
SEMISÓTANO	160,5	19,19	141,31	406,03	380,81	597,95	28,41	549,51	408,2
BAJA	570	5,24	564,76	622,95	582,23	647,65	34,66	612,99	48,23
ENTREPLANTA	89,8	2,22	87,58	140,59	131,22	155,41	16,63	145,67	58,09
PRIMERA	573	5,24	567,76	603,01	587,74	603,01	15,27	587,74	19,98
SEGUNDA	573	5,24	567,76	614,25	591,84	614,25	22,41	591,84	24,08
TERCERA	573	5,24	567,76	614,35	591,71	614,35	22,64	591,71	23,95
CUARTA	573	5,24	567,76	614,35	591,35	614,35	23	591,35	23,59
QUINTA	515	5,24	509,76	563,33	540,13	563,33	23,2	540,13	30,37
SEXTA	427	5,24	421,76	459,94	440,7	459,94	19,24	440,7	18,94
SÉPTIMA	230	5,24	224,76	262,73	168,24	262,73	90,26	172,47	-52,29
CUBIERTA			0	25,23	0	25,23	25,23	0	0
TOTAL	4929,3	165,63	4763,67	5577,92	4867,18	5834,39	709,17	5063,67	300
									6,30%

Obras contempladas como admisibles para el Nivel de Protección del edificio que se incluyen en el Plan Especial por prescripción de la CPPHAN:

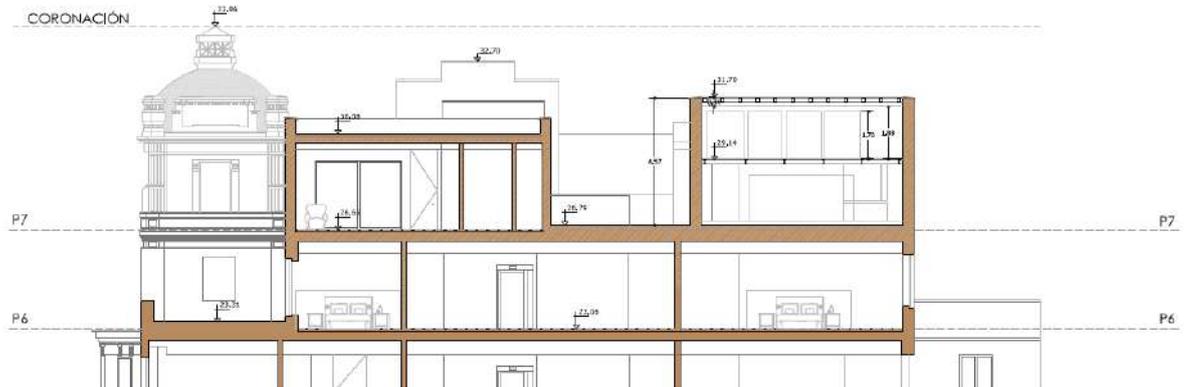
— **Cubrición para ocultación de instalaciones en cubierta:**

Las instalaciones generales del edificio se encuentran en los casetones traseros y su ubicación y configuración fue informada favorablemente por la Comisión de Patrimonio en el trámite de la licencia urbanística 500/2021/03690. En dicho trámite se configuraron dos niveles de máquinas dentro de los cuerpos edificados existentes, eliminando el forjado superior para permitir la ventilación de las máquinas quedando estas descubiertas en su cara superior. Se incluye a continuación imagen de la sección del edificio en la que se marca su ubicación y el plano que consta en el expediente de Licencia.



Si bien esta obra está contemplada dentro de las admisibles para el nivel de protección del edificio, se incluye en el Plan Especial atendiendo a la prescripción de la CPPHAN en el trámite del presente Plan Especial.

Sobre la coronación de los paramentos que delimitan los casetones se propone la instalación de un cerramiento de lamas para la ocultación en vista aérea de las instalaciones. Dado que las máquinas se encuentran enrasadas con la cara superior de los paramentos del patio, el cerramiento de lamas deberá colocarse por encima de la coronación de los petos de los casetones en su estado actual.



10. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

1.10. ESTRUCTURA VIARIA

Alineaciones y rasantes

El ámbito del presente Plan Especial se reduce a un edificio y no proyecta ninguna variación volumétrica, por lo que las condiciones de alineación, rasante y las secciones tipo de la estructura viaria no se modificarán con respecto al estado actual.

Secciones tipo

El Plan Especial no tiene incidencias sobre el viario público por lo que no se considera preciso el estudio de las secciones tipo del mismo.

1.11. RED VIARIA, TRANSPORTE PÚBLICO Y RECOGIDA DE RESIDUOS

Red viaria:

El Plan Especial no tiene incidencias sobre el viario público por lo que no se considera de aplicación este punto.

Transporte Público:

El entorno del edificio objeto del Plan Especial, en pleno centro de Madrid, está inmejorablemente comunicado por transporte público.

. Se indican las paradas de transporte público en un radio de 100 al edificio:

Paradas de Autobús más cercanas (y líneas):

- C/ Gran Vía – C/ Alcalá: Líneas → 1-2-46-74-146-M2
- C/ Gran Vía – C/ Clavel: Líneas → 1-2-46-74-146-M2-N18-N19-N20-N21
- C/ Alcalá – C/ Barquillo: Líneas → 1-2-74-146

Paradas de Metro más cercanas:

- Gran Vía (170 m.): → Línea 1 (Azul) y 5 (Verde).
- Banco España (500m.) en C/ Alcalá: → Línea 2 (Roja).
- Sol (650 m.) → Líneas 1 (Azul), 2 (Roja) y 3 (Amarilla).
- Callao (400 m) → Líneas 3 (Amarilla) y 5 (Verde)

Paradas Taxi (Distrito Centro)

- C/ Salud 9.
- C/ Arlaban 4.

En cuanto a aparcamientos públicos y plazas disponibles:

- Parking Sevilla: Acceso Alcalá 17B: 16 plazas disponibles.
- Parking Plaza del Rey: Acceso Plaza Rey 1: 160 plazas disponibles.
- Parking Vazquez de Mella: Acceso Calle de las Infantas 24: 107 plazas disponibles.

La conexión con el aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suárez se realiza en tan sólo 30 minutos y la estación de Atocha queda a 15 minutos en Metro.



Recogida de residuos:

El edificio dispone de servicio de recogida municipal de residuos urbanos.

1.12. ABASTECIMIENTO DE AGUA:

En el presente epígrafe se analiza la situación tanto de las actuales como de las futuras demandas de agua potable del inmueble de cara a las necesidades de ampliación y/o modificación de las Infraestructuras existentes para conseguir abastecer de manera adecuada las demandas de servicios que se generarán con las actuaciones contempladas en el Plan Especial.

Estado actual

La acometida de abastecimiento al inmueble se realiza en un punto de la conducción de la red de abastecimiento de agua potable que discurre bajo la calle Reina.

Caudales de demanda de abastecimiento de agua

El cálculo se efectúa de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por las Normas para Redes de Abastecimiento de CANAL DE ISABEL II (Versión 2012. Modificación 2020), vigentes. Se aplica el método racional, es decir, en base a dotaciones asignadas para la superficie destinada a los diferentes usos.

Para considerar los efectos de simultaneidad y contar con un margen de seguridad en el cálculo, se adopta un coeficiente de mayoración para obtener los caudales punta con los cuales se dimensionan las conducciones. Por tanto, los caudales de demanda de consumo se calculan considerando las dotaciones y los coeficientes punta publicados en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

A continuación, se adjunta una tabla resumen de las dotaciones medias y coeficientes punta para los usos: urbano residencial, terciario, dotacional, industrial y zonas verdes, comunes y públicas; previstos para el desarrollo de nuevos usos en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	3,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Dotaciones de cálculo (Fuente: CYII. Año 2012. Versión 2020)

Para mayor seguridad en el cálculo, el valor de los caudales punta surge de la consideración de las siguientes condiciones:

$$Q_p = Q_m \times C_p$$

Siendo:

Q_p: caudal punta

Q_m: caudal medio

C_p: coeficiente punta

El valor del coeficiente punta se obtiene de la siguiente Tabla:

Tipo de red	Uso	Coeficiente punta instantáneo
Red de aducción	Por gravedad aguas arriba del depósito regulador	1
	En impulsiones a depósito regulador	$\frac{24}{\text{horas de bombeo diarias}}$
Red de distribución	Demandas de usos urbano residenciales, terciarios, dotacionales e industriales y riego de zonas verdes	$1,4 + \frac{2,8}{\sqrt{Q_m}} \leq 3$

Situación actual

La distribución de superficies por usos presentes en el edificio en el estado actual es la reflejada en la siguiente tabla:

ESTADO ACTUAL Gran Vía 20 Licencia Terciario hospedaje (500/2021/03690)			
PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m2)
SÓTANO 1	TERC. HOSPEDAJE	421,07	
	LOCAL GIMNASIO	230,09	
	TOTAL	651,16	261,21
SEMISÓTANO	TERC. HOSPEDAJE	65,69	
	LOCAL GIMNASIO	340,34	
	TOTAL	406,03	380,81
BAJA	TERC. HOSPEDAJE	601,06	
	LOCAL GIMNASIO	21,89	
	TOTAL	622,95	582,23
ENTREPLANTA	TERC. HOSPEDAJE	140,59	
	TOTAL	140,59	131,22
PRIMERA	TERC. HOSPEDAJE	603,01	
	TOTAL	603,01	587,74
SEGUNDA	TERC. HOSPEDAJE	614,25	
	TOTAL	614,25	591,84
TERCERA	TERC. HOSPEDAJE	614,35	
	TOTAL	614,35	591,71
CUARTA	TERC. HOSPEDAJE	614,35	
	TOTAL	614,35	591,35
QUINTA	TERC. HOSPEDAJE	563,33	
	TOTAL	563,33	540,13
SEXTA	TERC. HOSPEDAJE	459,94	
	TOTAL	459,94	440,7
SÉPTIMA	TERC. HOSPEDAJE	262,73	
	TOTAL	262,73	168,24
CUBIERTA	TERC. HOSPEDAJE	25,23	
	TOTAL	25,23	0
TOTAL		5577,92	4867,18

Tomando las dotaciones de consumo indicadas anteriormente para los actuales usos, se obtienen los caudales medio y punta correspondientes a las demandas de agua potable:

	SUPERF. m2	DOTACIÓN l/m2. día	Qm m3/día
Terciario	5577,92	8,00	4,62

Situación futura tras el cambio de uso

Una vez se lleve a cabo el incremento de superficie que contempla el Plan Especial, las superficies del estado reformado serán las siguientes:

PLANTA	PROPUESTA PLAN ESPECIAL	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)
SÓTANO 1	676,19	239,56
SEMISÓTANO	597,95	549,51
BAJA	647,65	612,99
ENTREPLANTA	155,41	145,67
PRIMERA	603,01	587,74
SEGUNDA	614,25	591,84
TERCERA	614,35	591,71
CUARTA	614,35	591,35
QUINTA	563,33	540,13
SEXTA	459,94	440,7
SÉPTIMA	262,73	172,47
CUBIERTA	25,23	0
TOTAL	5834,39	5063,67

Teniendo presente esta nueva distribución de superficies, los caudales medio y punta correspondientes a las demandas de agua potable futura son los siguientes:

	SUPERF. m ²	DOTACIÓN l/m ² . día	Qm m ³ /día
Terciario	5834,39	8,00	4,65

Por tanto, la demanda teórica de agua potable en la situación futura tras el cambio de uso es similar a la del estado actual, ya que no existe cambio de uso, sino un pequeño incremento de superficie que no tiene trascendencia en el cálculo de la demanda.

Necesidad de nuevas redes

La situación futura de cambio de uso que prevé el Plan Especial aprovechará la acometida existente.

En el caso de que, finalmente durante la redacción del proyecto de ejecución de las obras se viese la conveniencia de realizar una nueva acometida, ésta se ejecutará mediante tubos de material normalizado y homologado por el Ayuntamiento de Madrid, y siempre de acuerdo con lo establecido en la Normalización Municipal de Elementos Constructivos.

1.13. SANEAMIENTO. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98:

La Ley 17/1984 determinó en su día que la explotación de los servicios de depuración promovidos directamente por la Comunidad de Madrid, y los asumidos por ella en sustitución o a instancia de las Entidades Locales, corresponde al Canal de Isabel II, razón por la que no se precisa regulación adicional.

Con el Decreto 170/98 Sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid se reglamenta el ejercicio de las competencias de la Comunidad de Madrid en relación con la explotación y mantenimiento de los sistemas colectores y emisarios afectados a su Red General, a través de la encomienda de estas funciones a las Entidades Locales y al Canal de Isabel II, al amparo del artículo 2.3 de la citada Ley 17/1984.

El Decreto 170/98, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, tiene por objeto regular la gestión de las redes de colectores y emisarios promovidas directamente o encomendadas a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma, a fin de garantizar una eficaz coordinación entre los intereses de la Comunidad de Madrid y de las Entidades Locales.

El objetivo principal del presente epígrafe, es elaborar y resumir la información necesaria del inmueble objeto del Plan Especial situado en C/ Duque de Rivas, 4 (Madrid), en relación al cumplimiento del Artículo 7 del *Decreto 170/1998 sobre gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*, para permitir el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid referente al *Decreto 170/1998*.

Los objetivos específicos que se pretenden alcanzar son los siguientes:

- Análisis de las modificaciones, si las hubiese, sobre la red hidrográfica a las que dará lugar el desarrollo del ámbito (cambios de trazado, encauzamientos, etc.).
- Justificación del caudal de aguas residuales generado dentro del ámbito, según los usos del suelo.

- Justificación del caudal de aguas pluviales producido dentro del ámbito para el máximo aguacero con un período de retorno de 10 años.
- Estudio de posibles aportaciones de aguas pluviales generadas aguas arriba del Ámbito en estudio.
- Elección del tipo de red de saneamiento y destino de las aguas pluviales y fecales
- Cuantificación de los caudales a conectar a las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o en proyecto que se prevé den servicio al ámbito.

Descripción de la red de saneamiento existente

Los servicios de saneamiento (alcantarillado y depuración) en el municipio de Madrid son prestados por Canal de Isabel II S.A., mediante la suscripción del Convenio de Encomienda de Gestión de los Servicios de Saneamiento entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y El Canal de Isabel II, y posteriores adendas de 26 de diciembre de 2007.

El inmueble se conecta al colector existente dispuesto bajo el vial público de la propia calle Gran Vía, que forma parte del servicio municipal de saneamiento, de carácter unitario.

El sistema de saneamiento del Municipio de Madrid se compone de una red de alcantarillado y colectores, con carácter general, de tipo unitario, en el que confluyen en los mismos conductos las aguas negras con las aguas procedentes de las lluvias. La red de alcantarillado del distrito centro vierte sus aguas en la E.R.A.R. de La China, situada en la margen izquierda del río Manzanares y que recibe las aguas residuales de los distritos de Chamartín, Tetuán, Moncloa-Aravaca, Chamberí, Centro, Arganzuela, Retiro, Ciudad Lineal, Salamanca, Moratalaz y Puente de Vallecas.

Esta depuradora fue la primera que contó con instalaciones complementarias para la regeneración de agua y abastece a la de la red Centro de riego de parques y zonas verdes instalada en Madrid.

No hay arroyo ni cauce cercano en inmediaciones del ámbito.

Justificación del caudal de aguas residuales

Para el cálculo del saneamiento de aguas residuales, se han considerado los caudales aportados por el inmueble de acuerdo a las dotaciones y normativa vigente, en función de los usos.

Para la determinación de los caudales de aguas residuales se utiliza método basado en dotaciones de consumo de agua, partiendo de los criterios generales de uso y Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (versión 2012. Modificación 2020) y asignando

posteriormente los criterios de coeficientes de retorno para aguas residuales que se indican en las Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020 de Canal de Isabel II.

Los coeficientes de retorno a aplicar a dichas dotaciones, para los distintos usos considerados, serán los siguientes:

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,8	0,95	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Situación actual

De acuerdo con las dotaciones de abastecimiento calculadas, y considerando los retornos indicados, se obtienen los siguientes valores de caudales medio y punta de aguas residuales generados en el inmueble:

	Abastecimiento	Vertido	
	Qm m3/día	retorno	Qm m3/día
Terciario	4.62	0,86	3,97

Por tanto, el caudal medio teórico de aguas residuales generadas en el inmueble es de 3,99 l/s. En este sentido, y como se indicó anteriormente al estimar los caudales de abastecimiento, el vertido real será inferior al estimado, dada la falta de aprovechamiento del uso industrial actual.

Situación futura tras el cambio de uso

Teniendo presente las demandas de agua potable futuras, se obtienen los siguientes valores de caudales medio y punta de aguas residuales:

	Abastecimiento	Vertido	
	Qm m3/día	retorno	Qm m3/día
Terciario	4.65	0,86	3,99

Por tanto, el caudal medio de aguas residuales que se generarán tras el cambio de uso contemplado en el Plan Especial es de 3,99 l/s. Así, la generación de aguas residuales futura, considerando la nueva distribución de usos previstos por el Plan Especiales similar al estado actual.

Justificación del caudal de aguas pluviales

No se han considerado los caudales procedentes de las aguas pluviales, ya que las actuaciones derivadas del cambio de uso previsto en el Plan Especial no supondrán una alteración o modificación de la situación actual.

Infraestructuras de saneamiento en servicio y/o en proyecto, que dará servicio al inmueble tras el cambio de uso

Como se ha indicado, el inmueble se sitúa en suelo urbano consolidado con red existente de alcantarillado de tipo unitaria, conforme al art. 80. 1 de la *Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid*.

No se contempla la realización de nuevas acometidas, por lo que el inmueble, una vez se desarrollen las obras ligadas al acondicionamiento para el nuevo uso, aprovechará la acometida existente.

En el caso de que, finalmente durante la redacción del proyecto de ejecución de las obras se viese la conveniencia de realizar una nueva acometida, ésta se ejecutará mediante tubos de material normalizado y homologado por el Ayuntamiento de Madrid, y siempre de acuerdo con lo establecido en la Normalización Municipal de Elementos Constructivos.

Capacidad de evacuación de la red de saneamiento

Como se refleja en los cálculos anteriores, el cambio de uso previsto por el Plan Especial no supondrá un incremento teórico de los caudales aportados al sistema de saneamiento del Municipio de Madrid, por lo que se garantiza la capacidad de evacuación de la actual red para el nuevo uso previsto por el Plan Especial.

Infraestructura de depuración de aguas que da servicio a la actuación.

Como se ha indicado, la red de alcantarillado del distrito centro vierte sus aguas en la E.R.A.R. de La China, situación que se mantendrá en el futuro para los nuevos usos previstos en el Plan Especial.

1.14. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:

La nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan Especial garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid,

En el Art. 1 (**Objeto de la Ley**), expone: **“El objeto de la presente Ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas”**.

En el Art. 2 (**Ámbito de aplicación**), dispone: **“La presente Ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas”**.

En su **Disposición Adicional Décima** regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos: **“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes”**.

En la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación resulte accesible para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Para la adecuación del edificio a normativa de accesibilidad, el edificio debe disponer al menos de un itinerario accesible que comunique la entrada principal con la vía pública. Esta condición otras han sido verificadas en la Licencia Urbanística 500/2021/03690, otorgada el 30/06/2021 para el mismo uso y clase de uso y cuyas condiciones no se ven alteradas por este Plan Especial.

A continuación, se justifica el cumplimiento del Capítulo II Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas en Edificios, de cuyo análisis puede afirmarse que **se acredita que la ordenación propuesta no impide el cumplimiento del CTE-DB-SUA en futuras actuaciones**.

NORMATIVA		PLAN ESPECIAL
Artículo 17 Accesibilidad en los edificios de uso público	1. La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten adaptados.	CUMPLE
	2. Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.	CUMPLE
	3. Los edificios comprendidos en est apartado, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Ley, conforme a los mínimos que reglamentariamente se determinen: Edificios públicos y de sericios de las Administraciones Públicas Centros Sanitarios y Asistenciales Estaciones ferroviarias, de metro y de autobuses Puertos, aeropuertos y helipuertos Centros de enseñanza Garajes y aparcamientos Museos y salas de exposiciones Teatros, salas de cine y espectáculos. Instalaciones deportivas Establecimientos comerciales a partir de 500 m2 de superficie Centros religiosos	
	Instalaciones hoteleras, a partir del número de plazas que reglamentariamente se determine. Centro de trabajo.	X
Artículo 18 Aparcamientos	1. En los garajes o aparcamientos de uso público, situados en superficie o al interior de edificios, que estén al servicio de edificaciones de uso público, se reservarán plazas de estacionamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.	NO PROCEDE
	2. Su posición, número de plazas de reserva y especificaciones técnicas concretas, se establecerán reglamentariamente.	
	3. En los edificios destinados a uso Administrativo (Centro de la Administración y Oficinas de compañías de suministro y de servicios públicos) o Sanitario y Asistencial (Hospitales y clínicas, centros sanitarios y de atención primaria) que no dispongan de aparcamiento o garaje de uso público, se reservará lo más cerca posible del acceso y en la vía pública, al menos una plaza de estacionamiento que reúna las condiciones indicadas en el artículo 12.2 de la presente Ley	
Artículo 19 Accesos al interior de la edificación	Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.	CUMPLE
	En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno, al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas para dichos itinerarios y deberá estar debidamente señalizado	NO PROCEDE

Artículo 20 Comunicación horizontal	1. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.	CUMPLE
	2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán: a) Posee el grado de itinerario horizontal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 metros de ancho y 2,10 metros de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 de acuerdo con el artículo 10.c), sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con otros itinerarios. Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro. Sólo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que éstos sean mayores de 8,80 metros libres de obstáculos y dispongan de espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 metros de fondo	CUMPLE
	b) Las características del pavimento, iluminación, señalización y elemento que se sitúan en su recorrido serán las adecuadas	Se cumplirá en documento de licencia.
Artículo 21 Comunicación vertical	1. Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.	CUMPLE
	2. Las especificaciones técnicas concretas serán las siguientes: permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.	CUMPLE
	disponibilidad y exista un plan de evacuación que detalle las condiciones de acceso de personas en función de la exigencia de evacuación, y siempre que al menos uno de los ascensores tenga un fondo mínimo de cabina, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros y una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados. Las puertas en recinto y cabina serán automáticas, tendrán un mínimo de 0,80 metros y los botones de mando en los espacios de acceso e interior de cabina se colocarán a una altura inferior a 1,20 metros y contarán con sistemas de información alternativos a la numerología arábiga, además de ésta. Los botones de alarma deberán ser identificados	CUMPLE Se preveerá ascensor accesible a describir en documento de licencia.
	adaptado podrá disponer de elementos mecánicos o soluciones técnicas distintas a los anteriores para facilitar su acceso y evacuación, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.	Se estudiará en proyecto de licencia
d) Las características de los elementos complementarios como escaleras o tapices rodantes, así como las exigencias de iluminación, señalización y funcionamiento serán las adecuadas	NO PROCEDE	
Artículo 22 Aseos	1. Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios de uso público deberá ser accesible, disponiéndose sus elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona. 2. Las especificaciones técnicas concretas serán: a) La posición en el edificio reducirá el desplazamiento de las personas de acuerdo con la intensidad de uso previsto b) Sus condiciones dimensionales, facilidades funcionales y características de los elementos y dotaciones, serán los adecuados. personas	Se preveerá aseo adaptado en proyecto de licencia cumpliendo las especificaciones técnicas indicadas

<p>Artículo 23 Servicios e instalaciones</p>	<p>1. En todos aquellos elementos de la construcción de los servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los artículos precedentes para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como parámetros específicos de diseño en el mobiliario</p> <p>2. Las especificaciones técnicas referidas a algunos de los servicios más frecuentes serán las siguientes:</p> <p>a) El mobiliario de atención al público dispondrá de una zona con el plano de trabajo a una altura máxima de 1,10 metros y con un tramo que carezca de obstáculos en su parte inferior y tenga, al menos, 0,80 metros de longitud por 0,80 metros de altura.</p> <p>b) La posición dentro del edificio de los servicios e instalaciones de uso público se realizará teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos la calidad de información, seguridad y comodidad.</p> <p>c) Las características dimensionales y de facilidad funcional serán adecuadas</p>	<p>Se preveerá su cumplimiento en proyecto de licencia</p>
---	---	--

<p>Artículo 24 Espacios reservados</p>	<p>1. Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.</p> <p>2. La proporción de espacios reservados y de zonas específicas dependerá del aforo, disponiéndose tanto como reserva permanente como en la forma de espacios convertibles</p> <p>3. Los espacios reservados estarán debidamente señalizados.</p>	<p>NO PROCEDE</p>
---	--	-------------------

Madrid, octubre de 2023.

RCCyP ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

SARA

LUIS