

**I. ANEXOS**  
**I.8 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**PLAN ESPECIAL  
EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.**



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)**

Marzo 2021

PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.

## Índice del documento

<b>0</b>	<b>Datos del Interesado .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Introducción, antecedentes y marco de la Evaluación ambiental. ....</b>	<b>8</b>
1.1	Introducción.....	8
1.2	El Palacio de Gaviria: antecedentes, estado de conservación y justificación de la propuesta.....	9
1.3	Motivación de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Marco Normativo Ambiental de Referencia. ....	10
1.4	Equipo Redactor del Documento Ambiental Estratégico.....	11
<b>2</b>	<b>Ámbito y objetivos de la planificación y de sus alternativas. Alcance del Plan especial.....</b>	<b>12</b>
2.1	Ámbito (superficies y usos).....	12
2.2	Objetivos del PE. ....	16
2.3	Propuesta de actividad. ....	16
2.4	Descripción y estado de la edificación.....	17
2.4.1	<i>Superficie edificada y superficie de la parcela.....</i>	<i>17</i>
2.4.2	<i>Edificabilidad. ....</i>	<i>17</i>
2.4.3	<i>Estado actual. Conservación.....</i>	<i>18</i>
2.4.4	<i>Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas colindantes. ....</i>	<i>22</i>
2.4.5	<i>Dotación de plazas de aparcamiento. ....</i>	<i>24</i>
2.4.6	<i>Descripción de las operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas. ....</i>	<i>24</i>
2.5	Alternativas, criterios de selección y justificación de la selección adoptada. ....	25
<b>3</b>	<b>Alcance de la alternativa seleccionada y Desarrollo previsible del Plan Especial. régimen de obras .....</b>	<b>28</b>
3.1	Alcance de la alternativa seleccionada y desarrollo previsible del Plan Especial.....	28
3.2	Uso. ....	32
3.3	Régimen de obras.....	33
3.4	Plan de Ejecución .....	34
<b>4</b>	<b>Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan especial en el ámbito afectado .....</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Efectos ambientales previsibles.....</b>	<b>39</b>
5.1	Acciones Susceptibles de Generar Impactos Ambientales.....	39
5.1.1	<i>Acciones Susceptibles de Generar Impactos en Obras .....</i>	<i>39</i>

5.1.2	<i>Acciones Susceptibles de Generar Impactos en la Fase de Funcionamiento</i>	41
<b>5.2</b>	<b>Problemática Ambiental y Análisis de Efectos Potenciales</b>	<b>42</b>
5.2.1	<i>Calidad Atmosférica</i>	43
5.2.2	<i>Acústica Ambiental</i>	49
5.2.3	<i>Geología y Geomorfología</i>	54
5.2.4	<i>Suelos</i>	55
5.2.5	<i>Hidrología</i>	55
5.2.6	<i>Hidrogeología</i>	56
5.2.7	<i>Vegetación, Arbolado Urbano, Fauna y Espacios de Interés</i>	57
5.2.8	<i>Paisaje y Escena Urbana</i>	57
5.2.9	<i>Patrimonio Histórico</i>	58
5.2.10	<i>Generación de residuos</i>	59
5.2.11	<i>Socio-economía, Usos y Servicios a la Ciudadanía</i>	59
<b>5.3</b>	<b>Valoración Global de Efectos Ambientales Potenciales</b>	<b>60</b>
<b>6</b>	<b>Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes</b>	<b>62</b>
6.1	<b>Relación del Plan Especial con otros Planes concurrentes</b>	<b>63</b>
6.2	<b>Criterios Ambientales incluidos en la legislación</b>	<b>68</b>
<b>7</b>	<b>Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático</b>	<b>76</b>
7.1	<b>Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad Atmosférica</b>	<b>76</b>
7.1.1	<i>Fase de Diseño</i>	76
7.1.2	<i>Fase de Obras</i>	77
7.1.3	<i>Fase de Funcionamiento</i>	78
7.2	<b>Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad Acústica</b>	<b>78</b>
7.2.1	<i>Fase de Diseño</i>	78
7.2.2	<i>Fase de Obras</i>	78
7.2.3	<i>Fase de Funcionamiento</i>	79
7.3	<b>Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad de los Suelos</b>	<b>79</b>
7.3.1	<i>Fase de Obras</i>	79
7.4	<b>Medidas Protectoras y Correctoras en relación con los Residuos</b>	<b>80</b>
7.4.1	<i>Fase de Diseño</i>	80
7.4.2	<i>Fase de Obras</i>	80
7.4.3	<i>Fase de Funcionamiento</i>	84
7.5	<b>Medidas Protectoras y Correctoras del Paisaje Urbano</b>	<b>85</b>
7.5.1	<i>Fase de Diseño</i>	85
7.5.2	<i>Fase de Obras</i>	86
7.6	<b>Medidas Protectoras y Correctoras del Patrimonio Histórico</b>	<b>86</b>
7.6.1	<i>Fase de Diseño</i>	86



<b>7.7 Medidas Protectoras y Correctoras de los Recursos Naturales.....</b>	<b>87</b>
7.7.1 Fase de Diseño.....	87
7.7.2 Fase de Obras .....	87
7.7.3 Fase de Funcionamiento.....	87
<b>8 Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del plan. Programa de Vigilancia Ambiental .....</b>	<b>89</b>
<b>9 Resumen y conclusiones.....</b>	<b>96</b>

## ANEJOS

### Anejo 1. Fichas de condiciones urbanísticas del ámbito «Palacio de Gaviria».

### Anejo 2. Planos

Selección de planos que mejor refleja los cambios derivados del Plan Especial y que facilitan la comprensión de la evaluación ambiental realizada al mostrar los cambios propuestos y permitir su comparación con la situación actual (la colección de planos se recoge completa en la documentación gráfica del Plan Especial):

- 1.S-E. Situación y emplazamiento.
- 4.1-PC-PS. Planos comparativos. Planta sótano.
- 4.2-PC-PB. Planos comparativos. Planta baja.
- 4.3-PC-EP. Planos comparativos. Entreplanta.
- 4.4-PC-P1. Planos comparativos. Planta primera.
- 4.5-PC-P2. Planos comparativos. Planta segunda.
- 4.6-PC-P3. Planos comparativos. Planta tercera.
- 4.7-PC-PC. Planos comparativos. Planta cubierta.
- 4.8-PC-S1. Planos comparativos. Secciones A-A' y B-B'.
- 4.9-PC-S21. Planos comparativos. Secciones C-C' Y D-D'.
- 4.10-PC-A. Planos comparativos. Alzados.

## Índice de figuras

Figura 2.1.a. Delimitación de la parcela y límites del edificio «Palacio de Gaviria». ....	12
Figura 2.1.b. Dimensiones del ámbito. Ámbito por plantas (Fuente: Plan Especial 2021) .....	13
Figura 4.a. Localización del ámbito del PE en el Palacio de Gaviria (Madrid), en relación con la trama urbana de la ciudad y el río Manzanares, a cuya cuenca pertenece. ....	36
Figura 4.b. Características hidrogeológicas de la Unidad Hidrogeológica 03.05. Madrid-Talavera, dentro de la que se encuentra el entorno del ámbito de actuación. Fuente: Instituto Tecnológico y Geominero de España. ....	37
Figura 5.2.1.a. Descripción de las emisiones derivadas del sector doméstico. Fuente: “Air Pollutants Emission Inventory Guidebook (ed. 2009)” .....	46
Figura 5.2.2.a. Tipos de áreas acústicas en el ámbito. Fuente: «Áreas acústicas de la ciudad de Madrid». Ayuntamiento de Madrid (2018). ....	51

Figura 5.2.2.b. Nivel Continuo Equivalente Diurno (Ld). Fuente: Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016. ....	53
Figura 5.2.2.c. Nivel Continuo Equivalente Vespertino o Tarde (Le). Fuente: Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016. ....	53
Figura 5.2.2.d. Nivel Continuo Equivalente nocturno (Ln). Fuente: Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016. ....	54
Figura 7.1.1.a. Espacio reservado en cubierta para la posible instalación de paneles solares. Fuente: Plan Especial 2021. ....	77

## Índice de tablas

Tabla 2.1.a. Superficie edificada y PROPUESTA PLAN ESPECIAL (m <sup>2</sup> ) .....	14
Tabla 2.1.b. Superficies edificada actual y propuesta plan especial (m <sup>2</sup> ) .....	14
Tabla 2.1.c. Superficie útil ESTADO ACTUAL (m <sup>2</sup> ) .....	15
Tabla 2.1.d. Superficie útil PROPUESTA (m <sup>2</sup> ) y usos en el ámbito del plan especial .....	15
Tabla 2.4.a. Superficie edificada y PROPUESTA PLAN ESPECIAL (m <sup>2</sup> ) .....	17
Tabla 2.5.a. Palacio de Gaviria (Arenal 9, Madrid): valoración de alternativas. ....	26
Tabla 3.2.a Superficie útil - Propuesta .....	32
Tabla 5.2.1.a. Emisiones mensuales registradas (2019). ....	45
Tabla 5.2.1.b. Consumo de energía debida al empleo de electricidad .....	48
Tabla 5.2.1.c. Emisiones totales debidas a los usos actuales en el ámbito .....	48
Tabla 5.2.1.d. Inventario de emisiones de Gases de Efecto Invernadero del municipio de Madrid 2017. ....	48
Tabla 5.2.2.a. Objetivos de calidad acústica y valores límite de inmisión. Áreas urbanizadas existentes (L <sub>kAeq5s</sub> ) .....	52
Tabla 8.a. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obra: control de la calidad del aire y los niveles sonoros. ....	91
Tabla 8.b. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obra: control de la calidad de los suelos (y aguas subterráneas). ....	91
Tabla 8.c. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obra: control de la gestión de residuos peligrosos. ....	92
Tabla 8.d. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obra: control de los residuos no peligrosos. ....	92
Tabla 8.e. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obra: control de zonas de equipos y acopios de materiales y residuos de obra. ....	93
Tabla 8.f. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obra: protección del paisaje urbano. ....	93
Tabla 8.g. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obras: control de las medidas de protección del patrimonio histórico. ....	94
Tabla 8.h. Seguimiento y control ambiental durante la fase de obras: control del desmantelamiento de elementos de obra y limpieza de zona de obras. ....	94

## 0 DATOS DEL INTERESADO

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

*Título del documento de planeamiento objeto del procedimiento de evaluación ambiental:*

Plan Especial en el edificio situado en la calle del Arenal nº 9, Palacio de Gaviria. Distrito Centro. 28013 Madrid.

*Expediente (Ayuntamiento de Madrid):* 135/2019/01625.

*Datos del órgano sustantivo:*

Ayuntamiento de Madrid (Administración Local).

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

Dirección General de Planeamiento. Subdirección General de Planeamiento.

C/ Ribera del Sena, 21. 28042 Madrid.

[sgplaneamientourb@madrid.es](mailto:sgplaneamientourb@madrid.es)

*Datos de la Propiedad / Promotor:*

GLENBROCK INVESTMENTS, S.L.U. NIF: B95640322.

C/ Prolongación de Embajadores sin N.º, 28053 Madrid.

Representante: Raúl Ambit Lemus. DNI  

*Autores-Entidad autora de documento de planeamiento urbano evaluado:*

José Antonio Menéndez-Morán Reverte, arquitecto

José Antonio Aparicio Sánchez, arquitecto (Aparente Arquitectura y Diseño, S.L.P.)

*Empresa consultora autora del Documento Ambiental Estratégico:*

PROINTEC, S.A.U. [www.prointec.es](http://www.prointec.es). NIF: A28246122.

Avenida de Castilla, 2. Edificio Japón. San Fernando Business Park.

28830 San Fernando de Henares (Madrid).

Persona de contacto: Javier Bernal Gómez.

Tel.:                      (centralita:                      ); Fax:                      ; M.:

# 1 INTRODUCCIÓN, ANTECEDENTES Y MARCO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

## 1.1 Introducción

El presente documento se constituye como el Documento Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID (se incorpora como APARTADO D en el documento urbanístico del Plan Especial tramitado).

El ámbito al que se refiere el presente Plan Especial se corresponde con el espacio delimitado por el perímetro de la parcela sobre la que se asienta el edificio catalogado con un Nivel de Protección 1, Grado Singular denominado “Palacio de Gaviria”; número de catálogo 03059. El solar en el que se inscribe el edificio tiene forma irregular y una superficie de 1.326,53 m<sup>2</sup> y 1.321,00 m<sup>2</sup>, según Catastro (en el apartado 2.1, se detallan los espacios incluidos en el ámbito y usos actuales).

El Plan General de 1997 incluye la parcela del ámbito de este Plan Especial en las determinaciones de la Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel C de usos Compatibles. Además del régimen de usos, se permite el uso terciario de la totalidad del edificio, siempre y cuando se mantenga la unidad funcional de las plantas nobles, conforme a lo indicado en la ficha de condiciones específicas de la parcela (véase Anejo 1).

La actividad propuesta es la de ESPACIO DE EXPOSICIONES y MULTIUSOS (definida en los epígrafes 2.6 y 2.7 del anexo II de Decreto 184/1998, de 22 de octubre, modificado por Decreto 48/2019, de 30 de Abril), y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, y queda enclavada en el Uso Terciario, dentro de la clase de uso de “otros Servicios Terciarios” y el tipo V (entre 700 y 1.500 personas de aforo), siendo la ocupación máxima prevista en el establecimiento de 991 personas.

El Plan Especial se conforma como el instrumento más adecuado para la alteración pretendida, ya que ésta encaja en las funciones que para ellos establece el Artículo 50 de la Ley del Suelo de Madrid debiendo contener, conforme a lo dispuesto en el artículo 51, las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas y la justificación de su propia conveniencia.

El procedimiento para la realización de las obras propuestas y la implantación de la actividad prevista exige la tramitación de un Plan Especial donde se refleje tanto formalmente como materialmente la propuesta de obras a realizar y en cuya tramitación deberán observarse las precisiones recogidas en el Título 4 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM-97).

Atendiendo a todo lo anterior, el Plan Especial tiene dos puntos como objeto y finalidad del mismo:

- A) La protección y puesta en valor de edificio y la regulación del régimen de obras previsto que propone incorporar: obras de rehabilitación (reestructuración puntual y parcial), y obras de reconfiguración, además de las de restauración, conservación, consolidación, y rehabilitación (acondicionamiento y reestructuración puntual) permitidas por el artículo 4.3.12 de las Normas Urbanísticas (NN.UU. en adelante) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM97 en adelante)
- B) El control urbanístico-ambiental de usos para la implantación de la actividad de Espacio de Exposiciones y Multiusos, y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97. La actividad de Exposiciones y Multiusos se corresponden con los epígrafes 2.6 y 2.7 del Anexo II del Catálogo de Espectáculos Públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones, aprobado mediante Decreto 184/1998, de 22 de octubre, modificado por Decreto 48/2019, de 30 de Abril, enclavadas en el uso terciario ya implantado en la totalidad del edificio, con el correspondiente cambio de la clase de uso, proponiendo pasar a la clase de uso de Otros Servicios Terciarios: Tipo V (aforo entre 700 y 1.500 personas de ocupación).

La entidad promotora GLENBROCK INVESTMENTS, S.L.U. (con domicilio fiscal en la calle Prolongación de Embajadores sin N.º, 28053 Madrid; NIF B95640322), ha encargado a Aparente Arquitectura y Diseño, S.L.P. (y en su nombre a los arquitectos José Antonio Menéndez-Morán Reverte y José Antonio Aparicio Sánchez), con domicilio social en la calle Velázquez, 156. 28002 Madrid), la redacción del documento del PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID,

La tramitación urbanística del PE requiere la incorporación del correspondiente Documento Ambiental Estratégico, para que, tras el procedimiento administrativo ante el órgano ambiental y tras la emisión por parte de éste del correspondiente Informe Ambiental Estratégico, se incorporen sus contenidos al documento urbanístico final.

En la tramitación ambiental del PE interviene como órgano ambiental la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas (Comunidad de Madrid; Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad; Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático).

## **1.2 El Palacio de Gaviria: antecedentes, estado de conservación y justificación de la propuesta.**

Edificio construido en 1846. Se tiene constancia de la existencia de múltiples expedientes (véase en la Memoria del Plan Especial la relación de los obtenidos en Gerencia de Urbanismo), entre los que destacan:

- 30 de julio de 1847: concesión de obras para reedificar la casa de la Calle del Arenal nº 9. Esta documentación es la única que figura en el archivo de la Villa.
- Agosto/1953 se otorga licencia, con número de expediente 43-317-52, al proyecto de Reforma y Ampliación del Palacio, para destinar la planta noble para centro cultural, embajada o establecimiento similar y las restantes plantas para oficinas comerciales.
- En mayo de 2015 la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH) informa favorablemente (acta nº 17/2015) la implantación de actividad de “Venta al por menor y Exposición de Diseño y Arte” en la planta primera del palacio de Gaviria.
- En 2012 se aprueba definitivamente, con nº de expediente 101/2007/05071, el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) para la implantación de una Sala de Fiestas en planta primera y parte de la baja (incluyendo la escalera principal).

El Palacio de Gaviria fue construido entre 1846 y 1847 por don Manuel Gaviria, con proyecto del arquitecto Aníbal Álvarez Bouquel, siguiendo las trazas del palacio Farnesio. Solo se conservan la escalera principal, la entrada y los salones de la planta noble (1ª), en la que destacan los frescos de los salones, obra de Joaquín Espalter y Rull. El edificio fue inaugurado en 1851 y tenido diversas reformas y modificaciones, siendo la de mayor relevancia su ampliación en los años 50, en la que se aumentó una planta al edificio, dejando el volumen principal como ha llegado a nuestros días.

La planta noble mantiene su estado original, al menos en trece de sus salas, de gran belleza y valor arquitectónico, tanto por su configuración espacial de bóvedas esquifadas planas como por los materiales de solados y acabados, así como el cerramiento del patio cubierto de la planta baja. En 1991 se abrió una discoteca desarrollada principalmente en la planta noble.

Las plantas segunda y tercera, y parte de la baja, han estado destinadas a locales comerciales, dentro de un centro comercial de decomisos abierto en los años 70, tratándose en la actualidad de un uso terciario comercial de bajísima calidad y sin instalaciones adecuadas.

El edificio presenta un estado de conservación diferente en sus distintas plantas, siendo bueno en las zonas nobles del edificio (acceso principal y patio principal en baja, escalera principal y planta noble) y peor en las restantes, con un uso terciario comercial de bajísima calidad y sin instalaciones adecuadas.

La cubierta del edificio presenta un estado normal, si bien es necesaria la reforma/sustitución tanto de la impermeabilización, como de imbornales y cerramiento de los lucernarios existentes sobre patios.

Finalmente, con fecha 13 de julio de 2020, la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, emite la certificación resultante de la Sesión de de 3 de julio de 2020 (Acta 25/2020), en la que se informa favorablemente la propuesta de Plan Especial relativo a edificio de catalogación singular.

### **1.3 Motivación de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Marco Normativo Ambiental de Referencia.**

El Documento Ambiental Estratégico ha sido elaborado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada regulada por la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (y por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, la *Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes* y la *Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero*).

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* establece en su disposición final undécima, que las Comunidades Autónomas que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental, como era el caso de la Comunidad de Madrid en el momento de su promulgación (*Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid*), deberán adaptarla en el plazo de un año desde su entrada en vigor, momento en el que ya será aplicable la *Ley 21/2013* como legislación básica.

Mediante la *Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas* de la Comunidad de Madrid (Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa) se deroga la citada *Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid*, a excepción del Título IV, "Evaluación ambiental de actividades", los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, no habiéndose realizado por el momento una adaptación de la normativa autonómica a la nueva legislación básica estatal. Por este motivo, la tramitación ambiental del presente Plan Especial tiene como marco de referencia la citada *Ley 21/2013*. La propuesta del PE no incluye el desarrollo futuro en su ámbito de actividades que deban ser sometidas a evaluación ambiental de actividades, conforme a la referida *Ley 2/2002*.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, establece en su artículo 6 el ámbito de aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, recogiendo en su apartado segundo los planes y programas que deben someterse a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificado:

*"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior (\*) que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. (Nota \*: que incluye los relativos a la «Ordenación del territorio urbano y rural»).*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

De la forma que se establece en el artículo 29 de la *Ley 21/2013*, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del PE, el promotor debe presentar ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, el que constituye el presente documento (Estudio Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada).

El fin último del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada que ahora se pretende iniciar es la emisión, por parte del órgano ambiental competente, del preceptivo Informe Ambiental Estratégico. En este Informe, el órgano ambiental podrá determinar la obligación de que el PE sea sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por sus previsibles efectos significativos sobre el medio ambiente o, por el contrario, podrá indicar que la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tramitación ambiental del PE interviene como órgano ambiental la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas (Comunidad de Madrid; Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad; Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático) y como órgano sustantivo el Ayuntamiento de Madrid.

#### **1.4 Equipo Redactor del Documento Ambiental Estratégico**

En la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico ha participado un equipo de profesionales perteneciente a la empresa consultora PROINTEC S.A.U., Unidad de Medioambiente y Sostenibilidad:

- Javier Bernal Gómez.  
*Licenciado en Ciencias Biológicas. Coordinación.*
- Jesús Redondo Mazarracín.  
*Ingeniero de Montes*
- Natividad Avilés García  
*Licenciada en Ciencias Químicas*
- María Delgado Sánchez  
*Licenciada en Ciencias Ambientales.*
- Antonio García González  
*Licenciado en Ciencias Químicas*
- Pablo López-Palop de Piquer.  
*Ingeniero de Montes.*
- Juan Carlos Rebollo Izquierdo.  
*Biólogo.*

## 2 ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.

A continuación, se recoge de manera resumida el análisis de los objetivos y criterios de la ordenación recogidos en la Memoria del documento urbanístico de la propuesta, destacando los aspectos que la justifican.

### 2.1 Ámbito (superficies y usos).

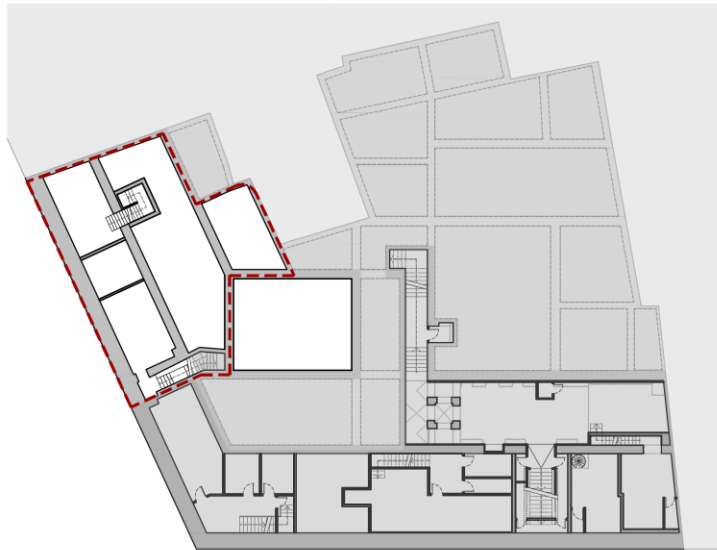
El ámbito al que se refiere el presente Plan Especial se corresponde con el espacio delimitado por el perímetro de la parcela sobre la que se asienta el edificio con protección singular denominado “Palacio de Gaviria”, situado en calle Arenal 9 (Madrid) y su envolvente, definida por el perímetro exterior de las plantas que lo constituyen y la cubierta del mismo, si bien el presente Plan Especial afecta solo a una parte mayoritaria del edificio, excluidos de dicho ámbito los locales 49, 50, 51, 52 y 53, todos ellos en planta baja y acceso directo desde la calle, si bien con parte de su superficie en sótano y entreplanta, todo ello conforme a lo reflejado en planos y se muestra en las siguientes figuras:



Figura 2.1.a. Delimitación de la parcela y límites del edificio «Palacio de Gaviria».



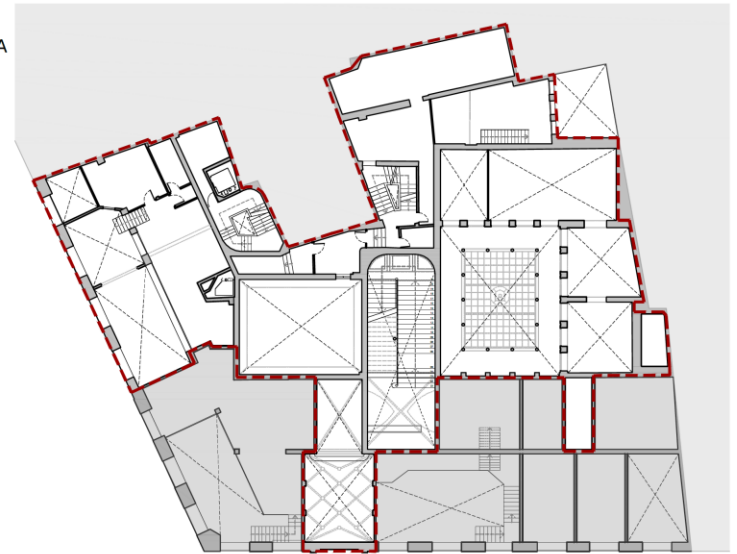
PLANTA  
SÓTANO



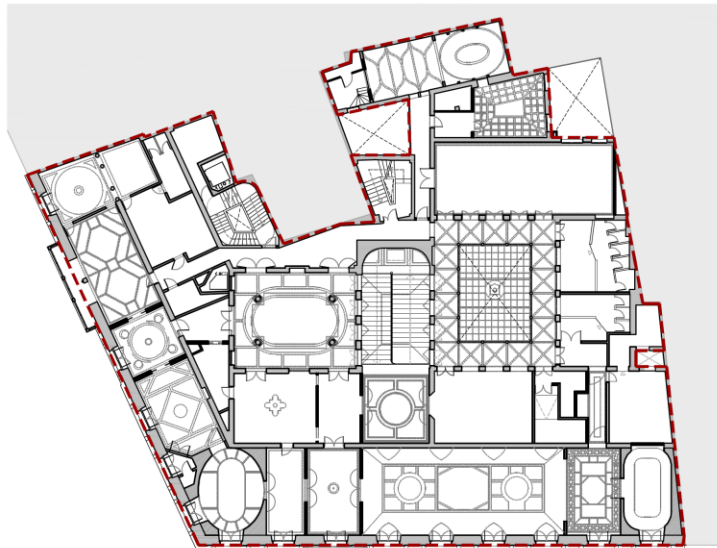
PLANTA  
BAJA



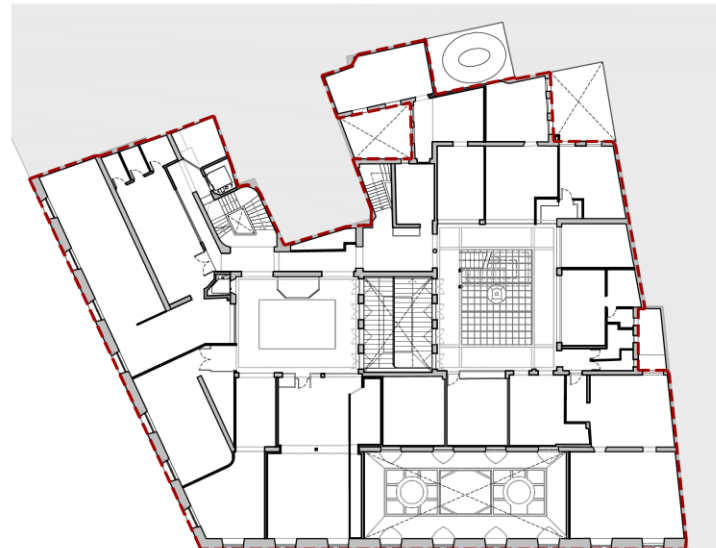
ENTREPLANTA



PLANTA  
PRIMERA



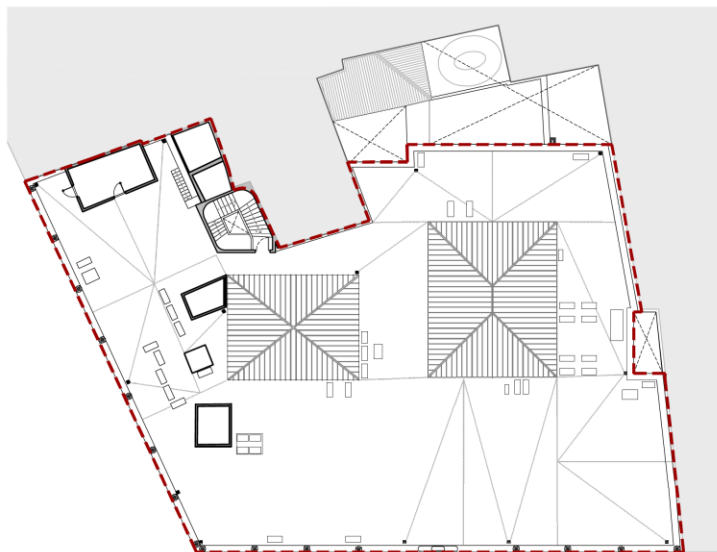
PLANTA  
SEGUNDA



PLANTA  
TERCERA



PLANTA  
CUBIERTA



LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUAI
- NO PERTENCIENTES AL ÁMBITO DEL PECUAI

0 5 10 15 20m



Figura 2.1.b. Dimensiones del ámbito. Ámbito por plantas (Fuente: Plan Especial 2021)

PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.

El solar en el que se inscribe el edificio tiene forma trapezoidal, si bien con las medianeras traseras con forma irregular), con fachada de 36,53 m a la calle del Arenal y de 30,17 m a la Travesía del Arenal, con una superficie de 1.326,53 m<sup>2</sup> (conforme a lo establecido en la ficha urbanística) y 1.321,00 m<sup>2</sup>, según Catastro, lindando con edificios medianeros de las dos calles y la trasera del solar. Sus linderos son:

- Al Norte en línea recta con la calle del Arenal.
- Al Este en línea recta con la travesía del Arenal.
- Al Sur en línea quebrada con edificios medianeros de la Travesía del Arenal 1 y de calle Mayor números 10,12 y 14.
- Al Oeste en línea quebrada con edificio medianero de calle del Arenal 11.

El área en la que se proponen obras queda definida en planos y es coincidente con el ámbito del Plan Especial, conforme a lo reflejado en planos.

Se considera la superficie edificada existente como edificabilidad consolidada del edificio. Dicha superficie queda reflejada en cuadro adjunto a continuación:

<b>TABLA 2.1.A. SUPERFICIE EDIFICADA Y PROPUESTA PLAN ESPECIAL (m<sup>2</sup>)</b>		
<i>Plantas</i>	<i>Actual</i>	<i>Propuesta</i>
Sótano	78,80	76,98
Baja	899,72	895,57
Entreplanta	306,42	260,68
Primera	1.211,02	1.205,47
Segunda	1.075,18	1.060,95
Tercera	1.148,75	1.139,00
Cubierta	73,58	44,56
<b>TOTAL</b>	<b>4.793,47</b>	<b>4.689,23</b>

<b>TABLA 2.1.B. SUPERFICIES EDIFICADA ACTUAL Y PROPUESTA PLAN ESPECIAL (m<sup>2</sup>)</b>			
<i>Plantas</i>	<i>Locales comerciales exteriores</i>	<i>Ámbito Plan Especial</i>	<i>Superficie edificada total edificio</i>
Sótano	430,02	78,80	<b>508,82</b>
Baja	392,68	899,72	<b>1.292,40</b>
Entreplanta	261,55	306,42	<b>567,97</b>
Primera	-	1.211,02	<b>1.211,02</b>
Segunda	-	1.075,18	<b>1.057,18</b>
Tercera	-	1.148,75	<b>1.148,75</b>
Cubierta	-	73,58	<b>73,58</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.084,25</b>	<b>4.793,47</b>	<b>5.877,72</b>

Las superficies útiles y usos actuales y de la propuesta en el ámbito se resumen en las siguientes tablas:

<b>TABLA 2.1.C. SUPERFICIE ÚTIL ESTADO ACTUAL (m<sup>2</sup>)</b>				
<i>Plantas / Uso</i>	<i>Locales comerciales</i>	<i>Zonas comunes + Aseos</i>	<i>Otros usos terciarios</i>	<i>Superficie total</i>
Sótano	26,92	107,78	-	<b>134,70</b>
Baja	244,28	546,27	-	<b>790,55</b>
Entreplanta	130,63	134,14	-	<b>264,77</b>
Primera	11,75	372,53	564,11	<b>974,39</b>
Segunda	707,31	200,26	-	<b>907,57</b>
Tercera	808,93	201,72	-	<b>1.010,65</b>
Cubierta	-	53,20	-	<b>53,20</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.929,82</b>	<b>1.615,90</b>	<b>564,11</b>	<b>4.109,83</b>

<b>TABLA 2.1.D. SUPERFICIE ÚTIL PROPUESTA (m<sup>2</sup>) Y USOS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL</b>									
<i>Plantas / Uso</i>	<i>Zonas comunes</i>	<i>Espacio exposic.</i>	<i>Administ. oficinas</i>	<i>Comercial (tienda)</i>	<i>Aulas / Talleres</i>	<i>Pública conc. eventos</i>	<i>Pública conc. – Zona de servicio</i>	<i>Archivo / Almacenes</i>	<i>Superficie total</i>
Sótano	113,89								<b>113,89</b>
Baja	338,28	263,84	7,08			42,32 / 21,05 *	75,85		<b>727,37</b>
Entrep.	178,52						37,36		<b>215,88</b>
1ª	343,99	572,07		65,31					<b>981,37</b>
2ª	317,62	300,58			168,77			108,07	<b>895,04</b>
3ª	294,94	140,86	165,02		172,47	148,68 / 34,85 *		47,87	<b>969,84</b>
Cubierta	32,77	389,49*							<b>32,77</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.620,01</b>	<b>1.277,35</b>	<b>172,10</b>	<b>65,31</b>	<b>341,24</b>	<b>192,03</b>	<b>113,21</b>	<b>155,94</b>	<b>3.936,16</b>
* Superficie exterior no computada									

Los edificios colindantes al edificio, y al ámbito del PE, son:

- Travesía del Arenal 1: actualmente con uso comercial en tres locales de planta baja (Cooligan, Aplauso y Paco Guerrero), uso de oficinas en planta primera y el resto del edificio es de uso residencial.
- Calle Mayor número 10: actualmente con uso comercial en dos locales de planta baja oficina en planta primera y residencial en el resto de la edificación.
- Calle Mayor número 12: actualmente con uso comercial en planta baja (Tea Shop) y planta primera (Manu García), siendo el resto del edificio de uso residencial.

- Calle Mayor número 14: actualmente con uso comercial en planta baja, y le resto del edificio compartido entre uso hotelero y residencial.
- Calle del Arenal 11: actualmente en planta baja hay tres locales comerciales (Banco Sabadell y Piccolo), uno de ellos comercial/espectáculos (Teatro Joy Eslava). El resto del edificio tiene un uso compartido entre oficinas y residencial.

Por otro lado, en el propio edificio, están los locales comerciales no incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, y que son los siguientes:

- Local 49: actualmente sin uso, estando acondicionado para el uso de cafetería, como lo que estuvo funcionando hasta hace unos meses.
- Local 50: actualmente con uso comercial, venta de ropa (Women'Secret).
- Local 51: actualmente con uso comercial, venta de accesorios para móviles (La Casa de las Carcasas).
- Local 52: actualmente con uso de hostelería, venta de helados (LlaoLlao).
- Local 53: actualmente con uso comercial, venta de souvenirs.

## **2.2 Objetivos del PE.**

Conforme al expediente 43-317-52 el edificio cuenta con licencia para el uso cultural, de embajada o establecimiento similar en su planta noble, comercial en locales de planta baja y oficinas comerciales en el resto de plantas.

El modelo de ordenación que propone este Plan Especial está vinculado a su doble finalidad u objeto, incidiendo en la protección y puesta en valor del edificio (regulando el régimen de obras adecuado), y en la propuesta de implantación de nuevas actividades terciarias (espacio de exposiciones y multiusos, y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97), que en su conjunto suponen un nuevo modelo de ocupación, utilización y protección del edificio en el ámbito del Plan Especial más adecuado a sus condiciones históricas y arquitectónicas singulares.

El Plan Especial pone en valor el edificio regulando el régimen de obras adecuado, que amplía el previsto según su nivel de protección por el artículo 3.4.12. Obras admitidas conforme al nivel y grado de protección de las NNUU; y propone implantación de unas nuevas actividades de Exposiciones y Multiusos, y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, dentro de los usos urbanísticos de Usos terciarios, en el Tipo V. Estas características del Plan Especial permiten definir un modelo de ocupación, utilización y preservación del ámbito más adecuado a las condiciones de protección y de uso del edificio.

## **2.3 Propuesta de actividad.**

La actividad propuesta es la de ESPACIO DE EXPOSICIONES y MULTIUSOS (definida en los epígrafes 2.6 y 2.7 del anexo II de Decreto 184/1998, de 22 de octubre, modificado por Decreto 48/2019, de 30 de Abril), y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, queda enclavada en el Uso Terciario, dentro de la clase de uso de "otros Servicios Terciarios" y el tipo V (entre 700 y 1.500 personas de aforo), siendo la ocupación máxima prevista en el establecimiento de 991 personas.

Todo ello de acuerdo con la normativa que sobre instalaciones de los usos mencionados se encuentra vigente en la Comunidad de Madrid.

Los usos asociados al principal respetarán el Plan Zonal Específico de la Zona de Protección (ZPAE Distrito Centro en adelante), y resto de ordenanzas, y se adecuarán en su implantación al cumplimiento de las mismas.

## 2.4 Descripción y estado de la edificación.

### 2.4.1 Superficie edificada y superficie de la parcela.

La parcela tiene una superficie total de 1.321,00 m<sup>2</sup> conforme a catastro y de 1.326,53 m<sup>2</sup> conforme a lo indicado en la ficha urbanística.

Al tratarse de la implantación de una nueva clase de uso en el ámbito existente y, por tanto, de su acondicionamiento interior para uso futuro, el presente Plan Especial asume la superficie edificada existente, si bien las obras propuestas (que incluyen eliminación de impactos negativos, etc.), suponen una pequeña reducción de la superficie edificada final, tal y como queda reflejado en cuadro comparativo a continuación:

<b>TABLA 2.4.A. SUPERFICIE EDIFICADA Y PROPUESTA PLAN ESPECIAL (m<sup>2</sup>)</b>		
<i>Plantas</i>	<i>Actual</i>	<i>Propuesta</i>
Sótano	78,80	76,98
Baja	899,72	895,57
Entreplanta	306,42	260,68
Primera	1.211,02	1.205,47
Segunda	1.075,18	1.060,95
Tercera	1.148,75	1.139,00
Cubierta	73,58	44,56
<b>TOTAL</b>	<b>4.793,47</b>	<b>4.689,23</b>

### 2.4.2 Edificabilidad.

Edificio construido entre 1846 y 1847 por don Manuel Gaviria, con proyecto del arquitecto Aníbal Álvarez Bouquel, siguiendo las trazas del palacio Farnesio. Solo se conservan la escalera principal, la entrada y los salones de la planta noble (1ª), en la que destacan los frescos de los salones, obra de Joaquín Espalter y Rull.

El edificio fue inaugurado en 1851 y a lo largo de los años se han producido diversas reformas y modificaciones, siendo la de mayor relevancia su ampliación en los años 50, en la que se aumentó una planta al edificio, dejando el volumen principal como ha llegado a nuestros días.

Conforme al expediente 43-317-52 el edificio cuenta con licencia para el uso cultural, de embajada o establecimiento similar en su planta noble, comercial en locales de planta baja y oficinas comerciales en el resto de plantas.

La planta noble mantiene su estado original, al menos en trece de sus salas, de gran belleza y valor arquitectónico, tanto por su configuración espacial de bóvedas esquifadas planas como por los materiales de solados y acabados, así como el cerramiento del patio cubierto de la planta baja. En 1991 se abrió una discoteca desarrollada principalmente en la planta noble.

Las plantas segunda y tercera, y parte de la baja, han estado destinadas a locales comerciales, dentro de un centro comercial de decomisos abierto en los años 70, tratándose en la actualidad de un uso terciario comercial de bajísima calidad y sin instalaciones adecuadas.

### 2.4.3 Estado actual. Conservación.

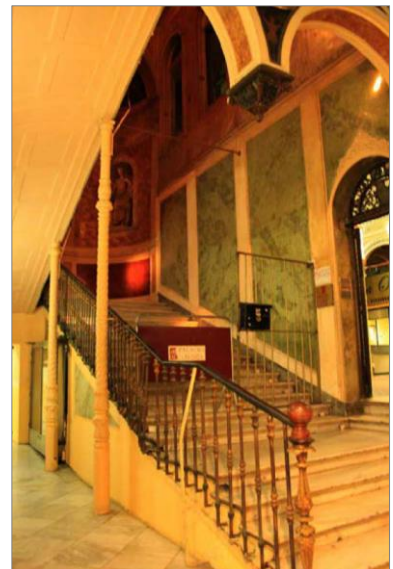
El edificio presenta un estado de conservación diferente en sus distintas plantas, siendo bueno en las zonas nobles del edificio (acceso principal y patio principal en baja, escalera principal y planta noble) y peor en las restantes, con un uso terciario comercial de bajísima calidad y sin instalaciones adecuadas.

La cubierta del edificio presenta un estado normal, si bien es necesaria la reforma/sustitución tanto de la impermeabilización, como de imbornales y cerramiento de los lucernarios existentes sobre patios.

El estado actual del edificio queda reflejado en las siguientes fotografías y el el reportaje fotográfico adjunto a la Memoria del PE.



*En las fotografías superiores se muestra el detalle hueco del portal de acceso por la calle Arenal (izquierda) y el detalle de los huecos fachada y el remate cubierta, desde la calle Arenal (derecha).*

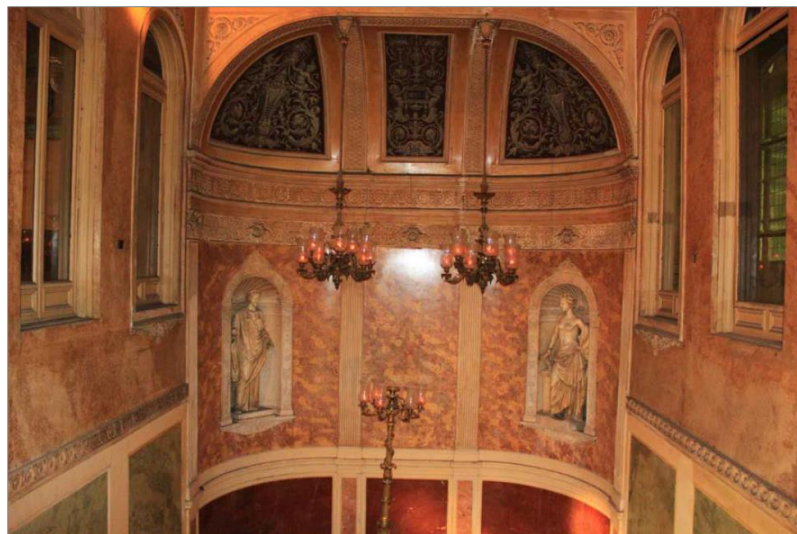


*Estado general de las escaleras de acceso al sótano y del cuarto de instalaciones (ambas fotografías de la izquierda) y vista general de la escalera principal (derecha).*

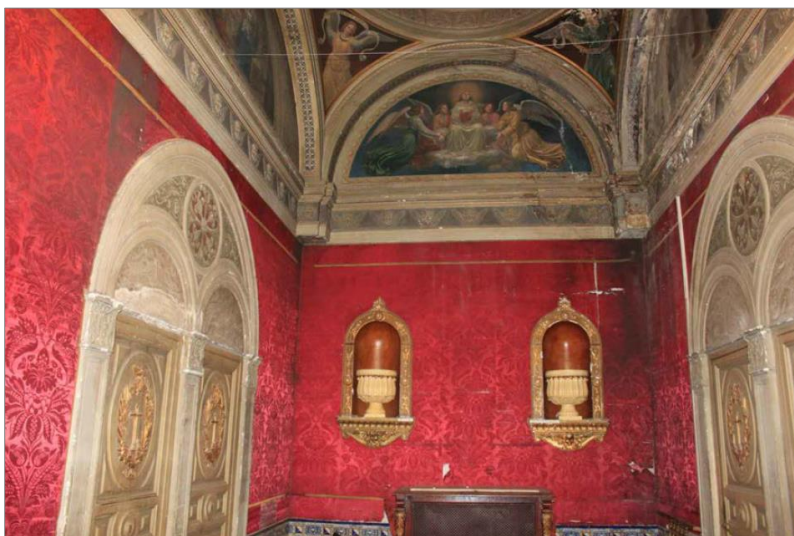
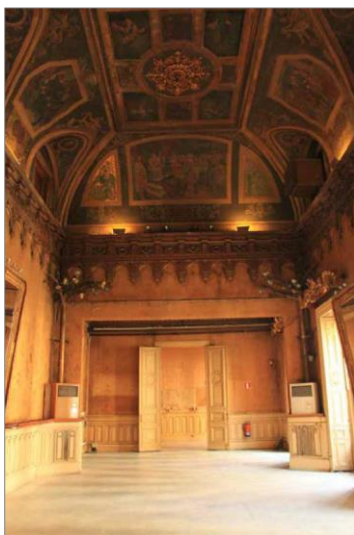




*Planta baja. Vista general de la escalera y el pasillo (las dos fotografías superiores) y vista general del patio con detalle de los soportes de fundición, solado y bóveda (a la izquierda).*



*Planta primera (planta noble). Detalle de las bóvedas sobre la escalera principal (izquierda) y de los materiales de revestimiento y elementos escultóricos decorativos en la escalera principal (derecha).*



*Planta primera (planta noble).  
Vista general de la sala principal (arriba izquierda) y detalles pictóricos en los techos de las diferentes salas (centro y derecha). Vista general de la capilla (debajo izquierda).*

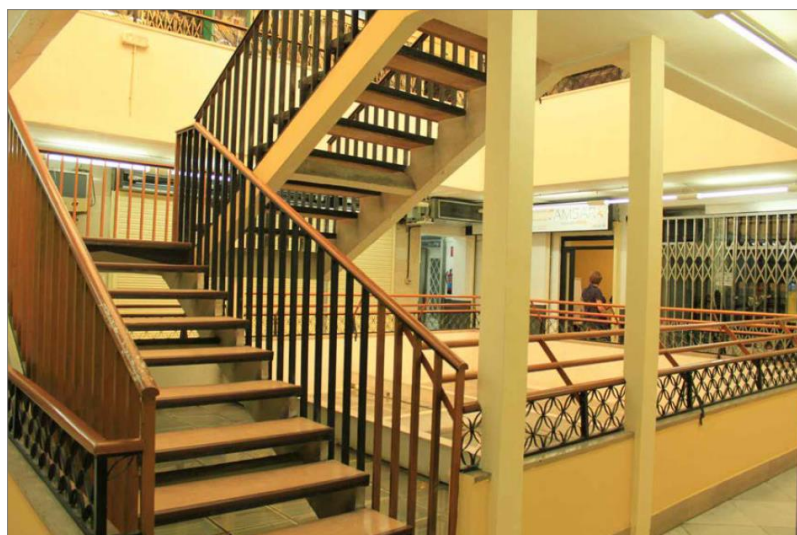




*Planta primera (planta noble). Detalle de cúpula y linterna en la capilla (izquierda) y vista general del distribuidor alrededor del patio (derecha).*



*Planta segunda. Vista general de ventanas a escalera principal (arriba izquierda) y vista general del espacio a doble altura (arriba derecha). Vista general de la escalera (debajo derecha).*



PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.





*Planta tercera. Vista general de la escalera, espacio de negocios interiores y cubierta.*



*Cubiertas del edificio: vistas generales, cubierta acristalada y dispersion de equipos de climatización.*

#### **2.4.4 Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas colindantes.**

En el establecimiento, y a fin de atender las necesidades de confort interior, se prevé la implantación de una serie de instalaciones cuya relación de equipos y maquinaria se pormenorizará en proyecto y fase de licencia. Dichas instalaciones cumplirán con toda la normativa vigente al respecto, quedando las medidas correctoras indicadas más adelante en el apartado B.4. de la presente memoria.

A continuación se da la relación de equipos previstos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a viviendas colindantes:

- Climatización y producción ACS:
  - Equipos de climatización expansión directa unidades de VRV, ubicados en cubierta.
  - Unidades interiores de climatización expansión directa, ubicados en falsos techos de las distintas plantas.

- Equipos de bomba de calor aerotérmica y/o calderas, ubicados en cubierta.
- Conductos de aire generales, en patinillos exclusivos.
- Climatizadores de aire primario grandes caudales de zonas de público, en cubierta.
- Recuperadores de aire primario pequeños caudales en distintas zonas del edificio, en cuartos y/o almacenes específicos.
- Bombas circuladoras de producción de calor, frío y ACS, en cuarto técnico de entreplanta.
- Ventilación:
  - Pequeños extractores de zonas de servicio, en cuartos y/o almacenes específicos.
  - Campana con extractor de cocina, en cubierta
  - Ventilador de aporte de aire de cocina, en cocina.
  - Ventilador de extracción de lavado de cocina, en zona cocina.
- Grupo de presión AFS:
  - Grupo de presión AFS, en cuarto técnico de sótano.
- Grupo de presión de incendios:
  - Grupo de presión de incendios compuesto por Bomba eléctrica principal y Bomba jockey, en cuarto técnico de sótano
- Captación solar térmica:
  - Bombas circuladoras de captación solar, en cuarto técnico de entreplanta
  - Aerorrefrigeradores disipadores de calor, en cubierta
- Dotación de cocina:
  - Cámaras frigoríficas: compresores y unidades exteriores, en cubierta
  - Cámaras frigoríficas: unidades evaporadoras, en zona cocina de entreplanta
  - Pequeños aparatos de cocina (molinillos, envasadoras, cortadoras, fabricantes de hielo...), en zona de cocina de planta baja.
  - Equipos de cocción (cocinas, hornos, freidoras...), en zona de cocina de planta baja.
  - Lavavajillas, en zona de cocina.
  - Tren de lavado y lavautensilios, en zona de cocina.
- Ascensores:
  - Ascensores de público, con maquinaria incorporada en el hueco
  - Montacargas
  - Montaplatos
- Suministro eléctrico:
  - Centro de seccionamiento y de transformación, en cuarto técnico de planta sótano
  - Grupo electrógeno, en cubierta

- Redes informáticas:
  - RACK, en cuarto técnico de planta sótano
- Pequeños equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual, soporte de actividades ligadas al uso principal de exposiciones y multiusos y los posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97.

En cuanto a los equipos instalados en cubierta, las emisiones acústicas y vibraciones serán reducidas al mínimo mediante el apoyo de dichos equipos sobre bancadas anti-vibratorias así como cercadas por cerramientos/pantallas para la mitigación de ruido generado y el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica acorde con el área acústica en que se localiza el edificio (residencial).

Las emisiones acústicas derivadas del uso de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual en los espacios interiores serán reducidas con la incorporación, si necesarias, de medidas de aislamiento para evitar la transmisión de ruido al exterior del edificio y edificios colindantes, siempre dentro de las restricciones derivadas del nivel de protección 1 singular del edificio.

La ubicación de equipos queda reflejada en el plano 5.3-COM CUMPLIMIENTO ORDENANZA MEDIOAMBIENTAL contenido en el apartado F.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, de la documentación del Plan Especial.

#### **2.4.5 Dotación de plazas de aparcamiento.**

El edificio está catalogado con el Nivel I, Singular, de protección, no existiendo plaza alguna en el mismo y no siendo necesaria su implantación. En las NNUU se prohíbe, con carácter general en los edificios con protección de grado singular, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

Por otro lado, los estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos son los establecidos en el artículo 7.5.35, de las NN.UU, no existiendo apartado alguno específico para la clase de uso de Otros Servicios Terciarios, si bien se puede adoptar lo reflejado en apartados d),e) y f) dedicados respectivamente al uso de servicios terciarios de comercio, de oficinas y recreativos, correspondiendo en todos los casos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del establecimiento.

Por otro lado, estamos dentro del ámbito de aplicación de la Instrucción 1/2012:- Obras que impliquen un cambio del uso existente, siempre que dicho cambio afecte al uso o la clase de uso. En este caso, el cambio propuesto de clase de uso, conforme a lo indicado en el artículo 7.5.35, de las NN.UU, no supone una modificación de la dotación de la propuesta respecto a la dotación correspondiente al edificio en su estado actual, por lo que, conforme a lo indicado en el punto 2.a) de la instrucción, puede eximirse al edificio de esta dotación obligatoria.

#### **2.4.6 Descripción de las operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.**

Las Normas Urbanísticas, y más concretamente su artículo 7.5.35, no establecen la necesidad de dotación de plazas de carga y descarga para el uso de servicios terciarios y clase de Otros Servicios Terciarios, dentro de la cual se enmarca la actividad a implantar, por lo que dicha actividad no requiere de reserva de suelo específica para operaciones de carga y descarga.

Por otro lado, la calle Arenal es peatonal y ya tiene previsto en la misma el funcionamiento y horario para la carga y descarga necesaria en los diferentes locales y actividades existentes que la puedan necesitar.

## 2.5 Alternativas, criterios de selección y justificación de la selección adoptada.

Los objetivos particulares de mejora del edificio se asocian al alcance de las actuaciones propuestas por las distintas alternativas para la definición de obras que no alteren las características arquitectónicas que determinan la catalogación singular del edificio, tratándolo con el máximo respeto y recuperando en lo posible sus características morfológicas y los elementos interiores singulares, a la vez que mejoran su imagen con la eliminación de impactos negativos existentes:

1. Posibilitar obras de conservación cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
2. Posibilitar el desarrollo de obras de rehabilitación: acondicionamiento y reestructuración parcial para la mejora de sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, a través de obras de acondicionamiento y reestructuración. Permitir el desarrollo de obras de adecuación del edificio a la normativa contraincendio y de accesibilidad.
3. Incluir obras de restauración global en la totalidad del ámbito, que tienen por objeto la restitución de partes del edificio a sus condiciones o estado original y que, a su vez, comprenden obras complementarias intensivas que coadyuvan a dicho fin. Incorporación de actuaciones y medidas orientadas a: la eficiencia energética y protección contra la contaminación (mediante la sustitución de equipos de climatización actual a instalación de climatización centralizada, con reducción del consumo de energía, emisiones contaminantes y ruido; aislamiento de fachadas; así como incorporación de nuevas instalaciones y elementos de iluminación eficientes y de bajo consumo); reducción de consumos y ahorro de agua (incorporación de dispositivos de eficiencia).
4. Incluir obras de consolidación que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
5. Posibilitar el desarrollo de obras exteriores para la recuperación/restauración de ventanas originales de madera, así como obras de reconfiguración mediante pequeñas intervenciones, con la finalidad principal de eliminar impactos negativos existentes y restablecer un orden en los volúmenes que salen en cubierta (actualmente muy desordenados), afectando a un volumen claramente inferior al 10 % del total del edificio.
6. Minimizar el cambio del volumen final del edificio, que será de 24.522,55 m<sup>3</sup>, reduciéndose en 47,54 m<sup>3</sup> respecto del volumen actual (24.570,09 m<sup>3</sup>), como consecuencia de las obras de reconfiguración.

Las alternativas planteadas se corresponden con el régimen de obras al que se autoriza en las NN.UU. del PGOUM-97 (Artículos 4.3.12 y 4.3.13) para el grado de protección singular del edificio. La superación prevista de las admitidas directas en las NNUU, requerirán de la tramitación de un Plan Especial específico para ello.

- **Alternativa 0 cero, no actuar:** Mantener la situación actual del edificio del Palacio de Gaviria.
- **Alternativa 1:** Reestructuración parcial del Palacio de Gaviria y adecuación a normativa contraincendio y de accesibilidad.
- **Alternativa 2:** Restauración global del edificio del Palacio de Gaviria y adecuación a la normativa contraincendios y de accesibilidad.

TABLA 2.5.A. PALACIO DE GAVIRIA (ARENAL 9, MADRID): VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.			
Criterios	Alternativa y cumplimiento del criterio		
	Alternativa 0 (no actuación)	Alternativa 1 (reestructuración parcial y adecuación a normativa contra incendios y de accesibilidad)	Alternativa 2 (restauración global y adecuación a la normativa contra incendios y de accesibilidad)
1. Posibilita obras de conservación.	NO	NO	SÍ
2. Posibilita obras de rehabilitación y adecuación a normativa vigente.	NO	SÍ	SÍ
3. Incluye obras de restauración global del edificio. Actuaciones de eficiencia energética y protección contra la contaminación, reducción de consumos de recursos, etc.	NO	NO	SÍ
4. Permite obras de consolidación.	NO	NO	SÍ
5. Posibilita el desarrollo de obras exteriores.	NO	NO	SÍ
6. Minimizar los cambios del volumen edificado del edificio derivados de las obras de reconfiguración.	SÍ	SÍ	SÍ
Fuente: Elaboración propia a partir de contenidos del Plan Especial.			

Del análisis realizado atendiendo a los criterios requeridos para la protección del edificio, resulta que la Alternativa cero (no actuación), imposibilita abordar las actuaciones necesarias para actualizar los equipos, instalaciones y dimensiones para el cumplimiento de la normativa vigente (contra incendios, accesibilidad, equipos de climatización en cubierta, etc.). En el siguiente capítulo se detalla el alcance de las actuaciones propuestas con la solución seleccionada, si bien, a continuación, se resume su alcance, para explicar la valoración del criterio reflejado en la tabla anterior.

En el caso de la Alternativa 1, que mantiene el volumen del edificio, las actuaciones se centran en posibilitar la realización de obras de rehabilitación y adecuación a la normativa vigente (contra incendios y accesibilidad), pero no contemplan las actuaciones de acondicionamiento para la modificación/renovación de instalaciones en cubierta para la mejora de la eficiencia energética de los equipos, ni la ejecución de una pantalla acústica alrededor para atenuación del ruido. Así, las actuaciones propuestas no permiten abordar en profundidad las obras necesarias para la conservación, rehabilitación y consolidación del edificio protegido, siendo muy limitada la intervención posible para corregir los impactos negativos existentes y la mejora de su imagen y puesta en valor del edificio protegido.

Por ello, con la Alternativa 1 no se abordan obras de conservación para mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución (por ejemplo: no se reforman y/o sustituyen las carpinterías de las cubiertas existentes; no se sustituyen elementos de impermeabilización y recogida de aguas en cubierta, para asegurar la estanqueidad futura de la cubierta, actualmente algo precaria).

La Alternativa 1 no incluye obras de consolidación, para el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, ni tampoco obras exteriores para la recuperación/restauración de ventanas originales de madera (sustituyendo las ventanas metálicas existentes).

Sin embargo, la Alternativa 2 recoge un alcance de actuaciones y obras autorizables orientada a garantizar la protección, consolidación, rehabilitación y restauración global del Palacio de Gaviria, contribuyendo a la eliminación de los impactos negativos existentes, permitiendo el desarrollo de un uso en el edificio (espacio de exposiciones y multiusos, con posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97

) que impulsa su puesta en valor, además de posibilitar la adecuación del edificio a la normativa actual en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad, salubridad, reducción de consumos (agua y energía), eficiencia energética, reducción de emisiones atmosféricas, protección frente al ruido y desarrollo de otras medidas de sostenibilidad y mejora ambiental.

La Alternativa 2 aborda, complementariamente las obras de conservación para mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución en planta 1ª y zonas de restauración obligatoria, incorporando la reforma y/o sustitución de las carpinterías de las cubiertas existentes; también se sustituyen elementos de impermeabilización y recogida de aguas en cubierta, para asegurar la estanqueidad futura de la cubierta).

Además, la Alternativa 2 incluye obras de consolidación, para el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, así como obras exteriores para la recuperación/restauración de ventanas originales de madera (sustituyendo las ventanas metálicas existentes).

La alternativa 2 recoge también la eliminación de impactos negativos, que en cubierta supone una pequeña reconfiguración con disminución del volumen actual del edificio.

En la Alternativa 2 se incluyen actuaciones de acondicionamiento que se orientan, específicamente, a la modificación/renovación de instalaciones para su mejora funcional y adecuación a distribución final, usos previstos y normativa vigente, incluyendo la sustitución y reubicación de instalaciones en cubierta, de forma que se cumplan las distancias establecidas en normativa (OGPMAU), así como la ejecución de una pantalla acústica alrededor para atenuación del ruido y cumplimiento de normativa correspondiente (OPCAT).

**Atendiendo a los resultados del análisis comparado de las alternativas evaluadas conforme a los criterios definidos y su adecuación del régimen de obras recogidas en el PE a las recogidas en las NN.UU. del PGOUM-97 (Artículos 4.3.12 y 4.3.13) para el grado de protección singular del edificio, se selecciona la Alternativa 2 para la definición del alcance de las actuaciones de protección, conservación y restauración en el edificio del Palacio de Gaviria. La superación prevista de las admitidas directas en las NNUU, requerirán de la tramitación de un Plan Especial específico para ello.**

### **3 ALCANCE DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA Y DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL. RÉGIMEN DE OBRAS**

#### **3.1 Alcance de la alternativa seleccionada y desarrollo previsible del Plan Especial.**

##### **REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE OBRAS**

Conforme al doble objeto o finalidad de este Plan Especial la protección y puesta en valor del edificio se hace mediante la regulación del régimen de obras propuesto y que se describe a continuación:

Se propone la realización de obras en todo el ámbito, si bien en zonas nobles conservadas (patio principal en baja, escalera principal y 13 salones que se conservan en planta primera) las obras se limitan a las incluidas como restauración global del edificio.

A continuación se hace un desglose de los tipos de obra propuestos, conforme a la definición de los mismos indicada en el artículo 1.4.8 Obras en los edificios de las NNUU del PGOUM, obras que quedan en cualquier caso reflejadas en los planos que figuran en el apartado F.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, de este Plan Especial.

##### **Obras admitidas directamente por las NNUU (conforme a lo indicado en el artículo 4.3.12 , en sus apartados 1 y 2):**

Las obras propuestas no alteran las características arquitectónicas que determinan la catalogación singular del edificio, tratándolo con el máximo respeto y recuperando en lo posible sus características morfológicas y los elementos interiores singulares, a la vez que mejoran las condiciones arquitectónicas de la relación espacial de sus distintos elementos y su imagen con la **eliminación de impactos negativos existentes**; tales como:

- cerramientos de tiendas en el interior y alrededor de patios principales cubiertos.
- forjados de entreplanta no originales y en mal estado, incluso escaleras de comunicación con baja.
- construcciones e instalaciones en cubierta no originales y desordenadas
- restos de escaleras existentes en locales que conectaban interiormente su planta baja con entreplanta y/o sótano, con alturas y desarrollo inadecuados a la normativa actual.
- escalera existente de conexión con zona de instalaciones en sótano, con un trazado de peldaños heterogéneo, escasa anchura y altura libre inferior a 2,20 m, que no cumple normativa y supone un riesgo claro para sus usuarios.
- escalera existente de conexión entre plantas 2ª y 3ª, de construcción reciente y ubicada en el hueco del patio principal, rompiendo las simetrías de este.

##### **Obras de restauración:**

Se plantean obras de restauración global en la totalidad del ámbito, que tienen por objeto la restitución de partes del edificio a sus condiciones o estado original y que, a su vez, comprenden obras complementarias que coadyuvan a dicho fin.

Entre las obras previstas de restauración se incluye la recuperación de la relación machón/hueco en fachadas del patio interior principal, igualándola con la existente en plantas baja y noble, consiguiendo una imagen unitaria del patio en todas sus alturas. De la misma forma en patio interior secundario se igualan los huecos a ambos lados, devolviéndole la simetría original.



Se plantean obras cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución, que se pueden resumir en:

- Reforma y/o sustitución de carpinterías y policarbonato, que conforman el cierre de las cubiertas existentes sobre patios principales, que presentan un mal estado de conservación, mediante nuevas carpinterías y vidrio, sin alterar la morfología existente.
- Sustitución de elementos de impermeabilización y recogida de aguas en cubierta, necesaria para asegurar la estanqueidad futura de la cubierta, actualmente algo precaria.

#### **Obras de consolidación:**

Se plantean obras que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, que se pueden resumir en:

- Refuerzo de forjados de planta 2ª y 3ª, que presentan signos de deterioro. El refuerzo del forjado de planta 2ª se acometerá por su cara superior, sin afectar a la planta noble inferior.
- Refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura vertical (muros y pilares) que lo necesiten.
- Refuerzo de la cimentación existente en puntos que lo necesiten.

La estructura del edificio es mixta, metálica y madera, con muros de carga de fábrica cerámica. Debido a las diferentes fases de construcción y las muchísimas intervenciones negativas realizadas existen elementos con deficiencias estructurales que pueden provocar colapsos en ciertas zonas. En el reportaje fotográfico adjunto se puede apreciar el mal estado de algunos elementos estructurales y, por tanto, la necesidad de consolidación de los mismos.

#### **Obras de rehabilitación: acondicionamiento y reestructuración parcial:**

Se plantean intervenciones sobre el edificio que mejoran sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, a través de obras de acondicionamiento y reestructuración.

#### ***Obras de ACONDICIONAMIENTO***

Se plantean obras para mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio mediante nuevas y/o modernizadas instalaciones y la redistribución del espacio interior, que se pueden resumir en:

- Modificaciones de distribución, adecuando las diferentes zonas a los nuevos usos propuestos, sus necesidades y el cumplimiento de normativa vigente.

Estas modificaciones incluyen la compartimentación y sectorización necesarias para la adecuación general del edificio a la normativa vigente de protección contra incendios.

- Demolición de recrecidos en planta baja, igualando en la medida de lo posible los niveles de la misma, facilitando con ello la comunicación general entre las diferentes partes, así como la accesibilidad.
- Modificación/renovación de instalaciones para su mejora funcional y adecuación a distribución final, usos previstos y normativa vigente, incluyendo la sustitución y reubicación de instalaciones en cubierta, de forma que se cumplan las distancias establecidas en la normativa Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU en adelante), así como la ejecución de una pantalla acústica alrededor para atenuación del ruido y cumplimiento de normativa correspondiente la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT en adelante).

- Renovación de acabados y pavimentos interiores y de cubierta, incluyendo la elevación de la altura del peto de cubierta, para cumplimiento de normativa, mediante tubo metálico remetido, que impida la aproximación al borde del edificio, evitando así eventuales caídas de personas u objetos a la vía pública.
- Todas aquellas necesarias para la adecuación del edificio a su nuevo uso y la normativa aplicable.

El acondicionamiento propuesto tiene carácter de acondicionamiento general, ya que supera el 25% de la superficie total del edificio.

### **Obras de REESTRUCTURACIÓN**

Obras que pueden afectar ligeramente a las condiciones morfológicas y que pueden ser, de carácter puntual o parcial, incluyendo:

- **Reestructuración puntual:**
  - Modificación del trazado de las dos escaleras secundarias para su adecuación a la normativa contraincendios y de accesibilidad, comunicando todas las plantas del edificio, ampliando la escalera 1 hasta el sótano y la escalera 2 hasta cubierta. Dichas escaleras actualmente no cumplen normativa vigente, teniendo puntos con altura libre inferior a 2,20 m, tabicas superiores a las máximas para uso público y careciendo de la sectorización necesaria.
  - Apertura puntual y/o ampliación de huecos de paso en muros para adecuación de pasos a nueva distribución y/o cumplimiento de normativa de evacuación y/o accesibilidad.
  - Ejecución de nuevas escaleras de conexión entre:
    - planta baja y entreplanta, en la zona propuesta como cocina, imprescindible para el funcionamiento de la misma.
    - planta baja y primera, para uso privado entre zonas de exposiciones, necesaria para el buen funcionamiento de la actividad.
    - planta segunda y tercera, de uso privado, imprescindible para el funcionamiento de la actividad.
  - Instalación de nuevo núcleo de comunicación vertical, mediante la instalación de un nuevo ascensor desplazado respecto situación del existente, conforme a la solicitud de reubicación de la comisión de Patrimonio.
  - Demolición parcial de solera de planta baja, y nueva ejecución a nivel inferior, para resolver la accesibilidad al patio principal, mediante la ejecución de nuevos peldaños y plataforma elevadora.
  - Ejecución parcial de forjado en huecos existentes tras el traslado del ascensor y la eliminación de impactos negativos.
  - Demolición de escalera y altillo de zona trasera contigua a capilla en planta 1ª, permitiendo el uso de dicha zona, actualmente con alturas libres insuficientes y fuera de normativa.
  - Demolición parcial de forjado suelo de planta baja para trampilla que permita la instalación de transformador en nuevo CT en sótano.

### **Obras EXTERIORES**

Se plantean obras exteriores, si bien se reducen a las ya descritas como obras de conservación y reconfiguración en cubierta, así como:

- recuperación/restauración de ventanas originales de madera. Sustitución de ventanas metálicas existentes por nuevas ventanas de madera con escuadría similar a las de madera existentes, homogeneizándolas en plantas 2ª y 3ª. Todo ello conforme a lo reflejado en planos.

**Obras que propician y justifican la redacción y tramitación del Plan Especial:**

***Obras de REESTRUCTURACIÓN PARCIAL:***

- Ejecución de ascensor junto a escalera por traslado del existente en el acceso desde la travesía de Arenal, con recorrido desde planta baja a planta tercera, y ampliación del hueco de montacargas de planta baja a cubierta terraza.
- Ejecución de nuevo montacargas de conexión entre planta baja, entreplanta, planta 2ª y planta 3ª, en la zona propuesta como cocina, imprescindible para el funcionamiento de la actividad.

***Obras EXTERIORES:***

***Se plantean también otras obras exteriores, tales como:***

- Rasgado de huecos de planta baja en Travesía de Arenal hasta el nivel de acera exterior, para posibilitar los diferentes accesos y/o salidas de emergencias necesarios para el edificio.

***Obras de RECONFIGURACIÓN***

Se plantean también obras que, sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio, lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones, con la finalidad principal de eliminar impactos negativos existentes y restablecer un orden en los volúmenes que salen en cubierta (actualmente muy desordenados), afectando a un volumen claramente inferior al 10 % del total del edificio. Se pueden resumir en:

- Eliminación de volúmenes e impactos negativos que suponen algunas construcciones existentes en cubierta, alrededor de los lucernarios, que desordenan el conjunto.
- Ejecución de casetón de escalera 2 (que ha de subir a cubierta para cumplir normativa de evacuación) minimizando su volumen, para lo que se propone dejar su cubrición a nivel del peto existente en cubierta y cubriendo su último tramo con vidrio, para no suponer un volumen visual sobre cubierta.
- Ligera modificación (disminuyendo su volumen) de casetones existentes que sirven a la escalera 1 y al montacargas y de almacén, adecuándolo al nuevo trazado de dicha escalera y a las dimensiones del montacargas, así como a las necesidades de cumplimiento de normativa en ambos casos (altura libre de escalera y huida en montacargas), incluyendo una marquesina de unión que recoge y unifica en altura los volúmenes en esquina menos visible de cubierta, con estructura metálica y vidrio, minimizando su volumen visual, conforme a opción elegida por la Comisión de Patrimonio.

El volumen total de reconfiguración se indica en cuadro siguiente:

- Volumen eliminado                      99,43 m<sup>3</sup>
- Volumen añadido                        89,70 m<sup>3</sup>
- Volumen total modificado    189,13 m<sup>3</sup>

Siendo el volumen total del edificio actualmente de 24.570,09 m<sup>3</sup>, el volumen total modificado supone un 0,77 % del volumen total del edificio y, por tanto, mucho menos del límite máximo del 10% establecido para las obras de reconfiguración en la definición de las mismas que se hace en el artículo 1.4.8 de la NNUU del PGOUM.

El volumen final del edificio se reduce ligeramente respecto del volumen actual.

### 3.2 Uso.

Conforme al segundo objeto o finalidad de este Plan Especial, la propuesta para la implantación de la actividad se ajusta a la definición de la misma contenida en los epígrafes 2.6 (salas de exposiciones) y 2.7 (salas multiuso) del anexo II del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, y establecimientos, locales e instalaciones, modificado por Decreto 48/2019, de 30 de Abril, así como el desarrollo de actividades paralelas de usos asociados al principal que queden permitidos por las NNUU.

Dicha actividad puede sintetizarse como sigue: la actividad se desarrolla en todos los niveles existentes en el ámbito, desde el sótano hasta la azotea del edificio, con desarrollo de las exposiciones en todos los niveles sobre rasante, además de los usos asociados al principal.

Todos los usos y superficies pormenorizados quedan reflejados en planos. Dichas superficies, por usos y plantas se resumen en la siguiente tabla:

TABLA 3.2.A SUPERFICIE ÚTIL - PROPUESTA									
Planta	Usos en el ámbito del Plan Especial								
	Zonas com.	Espacio exposic.	Administ. oficinas	Comerc. (tienda)	Aula / Talleres	Pública Conc. – Eventos	Pública conc. – Zona servicio	Archivo / Almac.	SUP. TOTAL
Sót.	113,89								113,89
Baja	338,28	263,84	7,08			42,32 / 21,05*	75,85		727,37
Entrep.	178,52						37,36		215,88
1ª	343,99	572,07		65,31					981,37
2ª	317,62	300,58			168,77			108,07	895,04
3ª	294,94	140,86	165,02		172,47	148,68 / 34,85*		47,87	969,84
Cub.	32,77	389,49*							32,77
TOTAL	1.620,01	1.277,35	172,10	65,31	341,24	192,03	113,21	155,94	3.936,16
* Superficie exterior no computada.									

El anterior cuadro incluye superficies exteriores, si bien no se trata de zonas con superficie útil como tal, al no ser ni cerradas ni tan siquiera cubiertas.

Dichas superficies son orientativas, tomadas conforme a los planos de PROPUESTA-USOS Y SUPERFICIES (planos del 5.1.1-PS al 5.1.7-PC) que figuran en el apartado F.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, del Plan Especial, y se pormenorizarán en proyecto y fase de licencia.

La diferencia de superficie útil respecto al estado actual, recogida en el cuadro A.3.2, página 9, se debe a la eliminación de entreplantas no originales del edificio, apertura de huecos de ascensores así como de paso de instalaciones, lo que disminuye la superficie útil.

La implantación de la actividad de ESPACIO DE EXPOSICIONES y MULTIUSOS y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, no supone un cambio del uso terciario, ya implantado en la totalidad del edificio y admitido en la propia ficha urbanística, sino un cambio de la clase de uso, pasando a la de Otros Servicios Terciarios, en este caso en su clase Tipo V (aforo entre 700 y 1.500 personas).

### **3.3 Régimen de obras.**

Las Condiciones Especiales del Régimen de obras para el edificio, en función del nivel o grado de protección a que se encuentra sometido, y conforme a lo establecido en el art. 4.3.12 de las NNUU Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y conforme a la propuesta del Plan Especial (recogidas arriba, en el apartado 3.1, Alcance de la alternativa seleccionada y desarrollo previsible del Plan Especial), son las siguientes: obras de conservación, consolidación y restauración, acondicionamiento puntual y reestructuración puntual (cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas). Conforme a dicho artículo, los restantes tipos de obra sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial.

Las condiciones y características de cada uno de los tipos de obras autorizados vienen definidas, con carácter general, en el art. 1.4.8 de las NN.UU. del Plan General, con las limitaciones específicas establecidas en los art. 4.3.12 y 4.3.13 en función de los niveles de catalogación y protección.

Se proponen obras no incluidas en las admitidas directamente, conforme a lo establecido en el art. 4.3.12, para edificios con catalogación singular, ya que la propuesta incluye obras de reestructuración parcial y reconfiguración, así como alguna obra de reestructuración puntual cuya finalidad no es la adaptación del edificio a normativa de protección contra incendios y de accesibilidad.

Las obras a realizar con posterioridad a la Aprobación Definitiva quedarán amparadas por la necesaria Licencia de Obras e implantación de Actividad. Esta licencia se tramitará, tras la redacción del correspondiente proyecto, de acuerdo a la normativa vigente.

El régimen de obras del edificio atendiendo a su protección singular, queda definido por lo recogido en el PGOUM-97, en sus Normas Urbanísticas (Título 4; Capítulo 4.3, La protección de la edificación; Sección Cuarta, Condiciones especiales del régimen de obras), constituyendo la base para la identificación y evaluación de impactos potenciales, así como para la definición de medidas de protección y corrección de los mismos:

#### *Artículo 4.3.12, Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1)*

- 1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.*
- 2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos*

*de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto.*

*[...]*

#### **Artículo 4.3.13 Condiciones para las obras (N-2)**

*1. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.*

*2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.*

*3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.*

*Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas.*

*4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se ajustará a las siguientes reglas:*

##### *4.1. Edificios con nivel 1 de protección:*

*Se prohíbe con carácter general, en los edificios con protección de grado singular y en los de cualquier grado de protección situados en el interior del Ámbito de Protección Arqueológica del Área A, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.*

*[...]*

*5. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el nivel 1 de protección, y en los niveles 2 y 3 cuando la ficha de catalogación así lo determine.*

*No obstante lo dicho, en los niveles 2 y 3 se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio.*

*La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos.*

### **3.4 Plan de Ejecución**

La promotora del presente Plan Especial prevé el desarrollo de las obras referidas en el mismo y la tramitación de los expedientes correspondientes conforme al plan a continuación:

**PLANNING ACTUACIONES PALACIO GAVIRIA**
**PLAN ESPECIAL**

CIPHAN

CLPA

REQUERIMIENTO AYUNTAMIENTO

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Proyecto de Arquitectura

Estudio Ambiental Estratégico

Entrega de Documentación

**PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL**

Publicaciones

Información pública

Informa propuesta aprobación definitiva

**PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**
**PROYECTO LICENCIA OBRA Y ACTIVIDAD**

Proyecto de Arquitectura

Proyecto de Instalaciones

Consultas a bomberos

PRESENTACIÓN (Cuando haya APROB DEFINITIVA+PUBLICACIÓN)

**SOLICITUD LICENCIAS DE OBRAS**
**PROYECTO DE EJECUCIÓN**

Proyecto de Arquitectura

Proyecto de Estructuras

Proyecto de Instalaciones

Catas y estudio geotécnico \*Por definir

**LICENCIA**

SOLICITUD LICENCIAS DE OBRAS

**CONCESIÓN ESTIMADA**
**LICITACIÓN OBRAS**

Licitación de obras

**EJECUCIÓN DE OBRAS PREVISTA**

EJECUCIÓN DE OBRAS ESTRUCTURALES

EJECUCIÓN OBRAS INSTALACIONES

EJECUCIÓN OBRAS ACABADOS

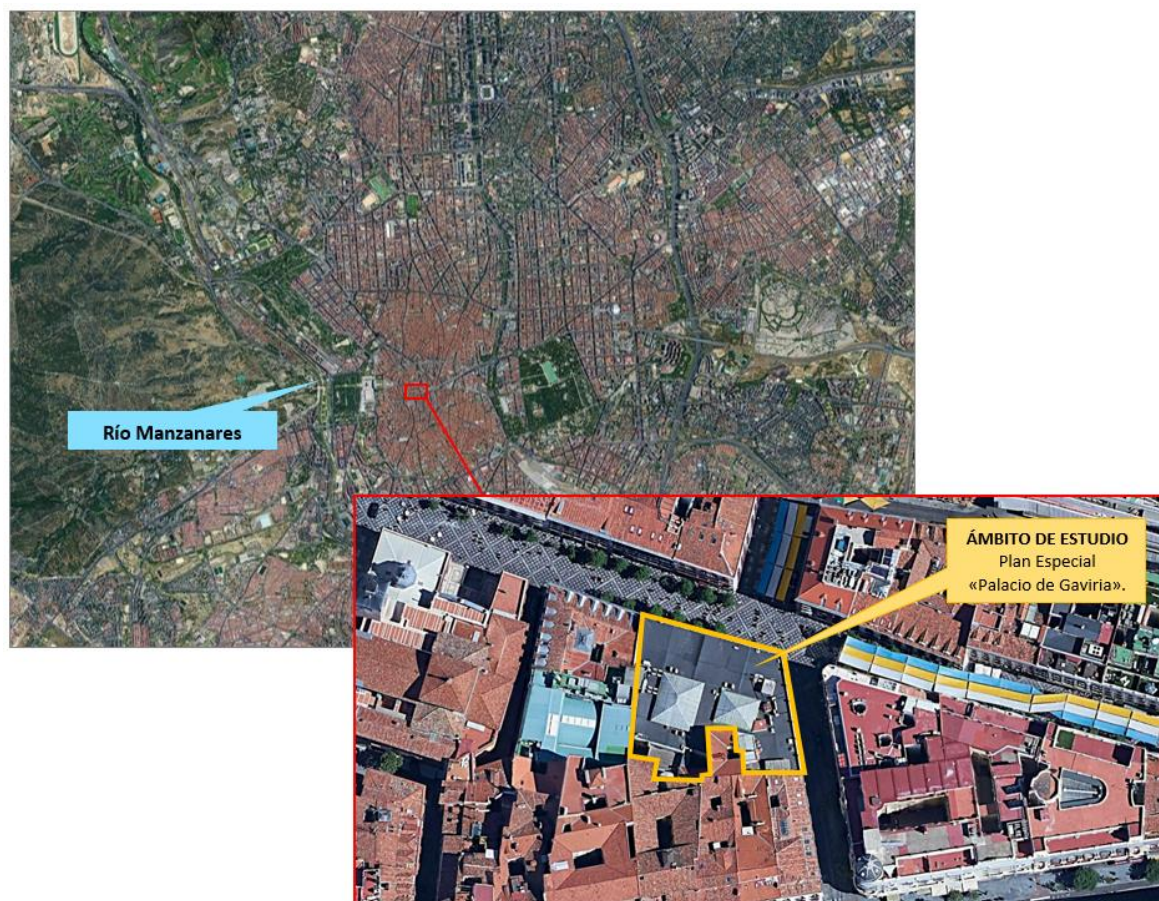
Implantación completa MUSEO

Desarrollo de actividad MUSEO

PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.

#### 4 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO AFECTADO

El ámbito del PE analizado se inserta en la trama urbana del casco histórico de geometría irregular del distrito Centro.



*Figura 4.a. Localización del ámbito del PE en el Palacio de Gaviria (Madrid), en relación con la trama urbana de la ciudad y el río Manzanares, a cuya cuenca pertenece.*

Las características climáticas de la ciudad de Madrid permiten encuadrarla en un **clima** tipo mediterráneo cálido y seco, con una temperatura media anual de 14,6°C y una precipitación media de 436 mm/año. No obstante, la dinámica de la ciudad origina importantes alteraciones en las condiciones climatológicas locales. La causa principal de esta anomalía es el calor que desprende la actividad humana de la ciudad, consecuencia de la cual se produce un efecto “isla de calor”, que ocasiona un incremento de los valores térmicos medios, es decir, en un aumento de las temperaturas (especialmente nocturnas), que, junto con la escasez de vegetación y la poca evaporación procedente del suelo, ocasiona una importante disminución de la humedad absoluta del aire.

En lo que a la **hidrología** se refiere, el ámbito de estudio se encuentra en la cuenca del río Manzanares (a 1.325 m de su cauce), el cual cruza la ciudad por su lado oeste a lo largo de 11 kilómetros. No obstante, el desarrollo de la ciudad ha producido la desconexión funcional de la red natural de drenaje del ámbito.

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, la práctica totalidad de la ciudad de Madrid, incluida el ámbito objeto del PE analizado, se localiza sobre la Unidad Hidrogeológica 03.05. Madrid-Talavera. Además, el edificio objeto de estudio se sitúa en terrenos que solapan con la masa de agua subterránea



ES030MSBT030.010: MADRID: MANZANARES-JARAMA en buen estado cuantitativo y químico conforme al Plan Hidrológico del Tajo del segundo ciclo de planificación y se encuentra próxima a la masa de agua ES030MSBT030.011: MADRID: GUADARRAMA-MANZANARES

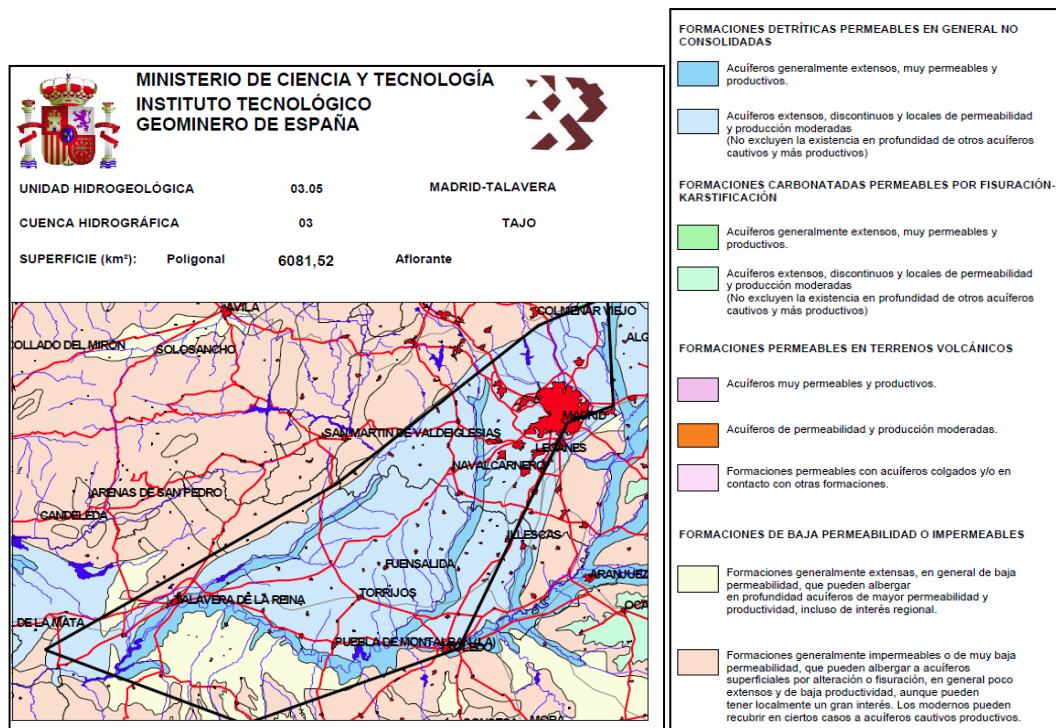


Figura 4.b. Características hidrogeológicas de la Unidad Hidrogeológica 03.05. Madrid-Talavera, dentro de la que se encuentra el entorno del ámbito de actuación. Fuente: Instituto Tecnológico y Geominero de España.

Por su parte, y en lo que a la **geología** se refiere, se ha de destacar que el ámbito de estudio se encuadra en la denominada Depresión del Tajo, complejo geológico constituido fundamentalmente por materiales detríticos de la Facies Madrid.

En relación con el medio biótico, la actuación del PE no representa ninguna afección significativa a los ejemplares de **arbolado urbano inventariado**, ya que el Palacio de Gaviria sólo cuenta con cuatro (4) árboles de alineación separados 3 metros de su fachada de la calle Arenal.

Por su parte, y en cuanto a la **fauna**, el entorno urbano del ámbito de actuación limita la fauna existente a especies ubiquistas y comunes, componiendo sistemas ecológicos muy simplificados y de baja diversidad, algo enriquecida por la colindancia de los Jardines del Descubrimiento, donde destacan las siguientes especies de aves características del espacio urbano: Gorrión común, *Passer domesticus*; Paloma bravía doméstica, *Columba livia*; Tórtola turca, *Streptopelia decaocto*; Urraca, *Pica pica*; Vencejo común, *Apus apus*\*; Golondrina común, *Hirundo rustica*\*; Avión común, *Delincho urbica*\*; Mirlo común, *Turdus merula*; entre las más frecuentes. Las especies marcadas con un asterisco (\*) son aves migratorias, cuya presencia se reduce a la época estival. Ninguna de las especies enumeradas se encuentra incluida en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, ni en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

Además, el ámbito de actuación no está incluido en los límites de ningún Espacio Natural Protegido.

En relación con el **patrimonio cultural** del ámbito, se ha de destacar que el edificio que constituye el Palacio de Gaviria está catalogado con un Nivel de Protección 1, Grado Singular y nº de catálogo 03059. De acuerdo

con el Plano de Análisis de la edificación correspondiente, y dada la protección singular, el edificio es de restauración obligatoria en su conjunto, quedando determinado su régimen de obras por su nivel de protección. El ámbito se incluye en el Conjunto Homogéneo de la Cerca o Arrabal de Felipe II.

Además, el ámbito se encuentra dentro de los límites de la Zona Arqueológica “Recinto Histórico de Madrid” (aunque fuera de los límites de del Bien de Interés Cultural en la categoría de zona arqueológica «Terrazas del Manzanares»).

## 5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

En este capítulo se analizan las principales afecciones potenciales sobre los diferentes factores ambientales concurrentes en este ámbito que se prevén derivadas del desarrollo, según el régimen de obras asociado al estatus de edificio catalogado con Nivel de Protección 1, Grado Singular.

El apartado se desarrolla de conformidad con los requerimientos de la normativa de evaluación ambiental de referencia, que establece entre los contenidos del Documento Ambiental Estratégico para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PE: «e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación*» (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; artículo 29).

En primer lugar, se describen las acciones derivadas de las actuaciones previstas en el documento del PE sobre el medio, identificando aquellas que son susceptibles de producir efectos ambientales significativos sobre los distintos factores ambientales que concurren en el ámbito, éstos limitados por localización urbana, y que se exponen en el siguiente apartado. A continuación, se realiza una identificación y valoración de los impactos potenciales esperados.

### 5.1 Acciones Susceptibles de Generar Impactos Ambientales

La propuesta del PE está orientada a establecer un régimen de usos acorde con el grado de protección del edificio.

#### 5.1.1 Acciones Susceptibles de Generar Impactos en Obras

Esta fase está referida a la posibilidad de realizar obras autorizadas, cumpliendo las especificidades que se citan en la Sección Cuarta (Condiciones especiales del régimen de obras) del Capítulo 4.3 (La protección de la edificación) del Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Para valorar la magnitud e importancia de las afecciones derivadas de las obras que pudieran desarrollarse, cabe indicar que el Palacio de Gaviria cuenta con una superficie. La superficie edificada actual (construida computable) del edificio es de 4.793,47 m<sup>2</sup> antes de las obras y de 4.689, 23 m<sup>2</sup>, después de las mismas, en una parcela de 1.321,00 m<sup>2</sup>, según Catastro y 1.326,53 m<sup>2</sup>, según la ficha urbanística). El volumen final del edificio es de 24.522,55 m<sup>3</sup>, reduciéndose en 47,54 m<sup>3</sup> respecto del volumen actual, 24.570,09 m<sup>3</sup>. Como ya se ha indicado, la alternativa seleccionada se corresponde con el régimen de obras al que se autoriza en las NN.UU. del PGOUM-97 (Artículos 4.3.12 y 4.3.13) para el grado de protección singular del edificio. La superación prevista de las admitidas directas en las NNUU, requerirán de la tramitación de un Plan Especial específico para ello.

El PE propone la realización de obras en todo el ámbito, si bien en zonas nobles conservadas (patio principal en baja, escalera principal y 13 salones que se conservan en planta primera) las obras se limitan a las incluidas como restauración global del edificio, además de las autorizadas para la reestructuración puntual cuya finalidad es la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### ⇒ Consumo de materiales y recursos

Las obras autorizables deberán considerar el consumo de materiales, debiendo ser minimizada la incidencia mediante la incorporación de criterios de protección medioambiental recogidos en la normativa y el presente documento.

#### ⇒ **Afecciones sobre la calidad del aire en obra**

Los efectos sobre la calidad del aire se derivan de las obras a desarrollar en el Palacio para proteger y restaurar los elementos conservados, así como para eliminar los impactos negativos sobre el edificio para establecer el marco adecuado a su nuevo uso como Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97. Se hace una diferenciación entre la fase de construcción o de obras y en la fase de operación o funcionamiento de los usos previstos en el edificio.

Así, durante la **fase de obras** autorizables deberá considerarse un potencial empeoramiento de la calidad del aire como consecuencia de la emisión de partículas en suspensión y gases contaminantes.

En todo caso, en la evaluación de efectos deberá considerarse la temporalidad de las obras y la reversibilidad de sus efectos, así como la baja significación de las emisiones asociada a la cocina que tendrá una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.

#### ⇒ **Generación de residuos**

La viabilidad ambiental de la generación de residuos previsible, se deriva del régimen de uso y obras permitidas y autorizables en el edificio, que estarán relacionadas con la magnitud de la intervención planteada en cada caso. Conforme a la normativa vigente, el proyecto que desarrolle el PE deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (según establece el Real Decreto 105/2008 en su art. 4, Obligaciones del productor de residuos de construcción y demolición). Posteriormente, el contratista de las obras tendrá que presentar a la propiedad de la obra un plan de gestión de los residuos de construcción y demolición en el que se concrete cómo se aplicará el estudio de gestión del proyecto.

Atendiendo a los residuos peligrosos generados en el nuevo edificio en relación con las obras y su funcionamiento (asociadas a las operaciones de mantenimiento de las instalaciones y los equipos), es de aplicación la Comunicación Previa a la Comunidad de Madrid (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio), al inicio de las actividades de producción y gestión de residuos, según establece la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* (artículo 29). Con la resolución de la Comunidad de Madrid le será asignada a la instalación su correspondiente Número de Identificación de Medio Ambiente (NIMA). En todo caso, los residuos peligrosos se recogerán y almacenarán separados de los asimilables a urbanos.

#### ⇒ **Afecciones sobre la calidad del aire en funcionamiento**

En la fase de funcionamiento, la calidad del aire de la zona se podría ver afectada también por el funcionamiento del edificio según los usos autorizados, si bien, los más significativos serán los asociados al funcionamiento de los sistemas de suministro de calefacción y ACS, así como a las derivadas de la cocina de la planta baja y entreplanta, para dar servicio al espacio de restauración.

No obstante, el régimen de protección del edificio posibilita la incorporación de nuevos elementos que permiten por la mejora continua en las tecnologías más eficientes y fuentes energéticas disponibles menos contaminantes, minimizar las emisiones generadas por estos sistemas. Las características de los usuarios previstos del Espacio de Exposiciones y Multiusos, y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, unido al carácter peatonal de la calle del acceso principal, no hacen prever un aumento de demanda de plazas de aparcamiento en la zona que, por otro lado, está dotada de numerosos aparcamientos públicos con gran capacidad en el entorno cercano al edificio, siendo los más cercanos los de Plaza Mayor y Plaza de las Descalzas. Se estima más que suficiente la capacidad de estos para absorber la posible demanda ocasional de plazas que el uso requiera.

#### ⇒ **Afecciones sobre la calidad del suelo**

No se autorizarán actividades potencialmente contaminadoras del suelo en la fase de funcionamiento, de acuerdo con los criterios recogidos en el *Real Decreto 9/2005*. Se considerarán medidas específicas de

protección del suelo, si se realizarán actuaciones en el futuro asociadas a depósitos de combustible para el edificio, para evitar derrames accidentales.

Se tomarán medidas para proteger la calidad de los suelos evitando la localización de áreas de almacenamiento de residuos en zonas sin pavimentar o sin la debida impermeabilización del suelo, o no se dispongan de los medios de contención necesarios (como cubetos o bandejas de recogidas de derrames), en el caso de los residuos o materiales peligrosos.

No se autorizará la instalación de un depósito de almacenamiento de combustible para abastecer a los vehículos de obra.

#### ⇒ **Tránsito y funcionamiento de la maquinaria y vehículos**

El tránsito de maquinaria que pudiera participar en futuras intervenciones sobre el edificio, se desarrollará por viarios colindantes al inmueble o por el interior de éste, evitándose la afección sobre el entorno asociada a la generación de polvo o derrames. Tampoco se realizará el mantenimiento de los vehículos en la obra.

En cualquier caso, con el fin de prevenir o corregir estas potenciales afecciones, o para proteger el factor edáfico de potenciales episodios de contaminación, en el capítulo 7 de este documento se definen un conjunto de medidas preventivas, protectoras y correctoras.

### **5.1.2 Acciones Susceptibles de Generar Impactos en la Fase de Funcionamiento**

#### ⇒ **Presencia del edificio**

Se mantiene la configuración general del inmueble actuándose para proteger los elementos de la planta noble, que mantiene su estado original, al menos en trece de sus salas, de gran belleza y valor arquitectónico, tanto por su configuración espacial de bóvedas esquifadas planas como por los materiales de solados y acabados, así como el cerramiento del patio cubierto de la planta baja. Las intervenciones de reforma (en plantas 2 y 3 se realizan actuaciones de reforma, mientras que en planta noble y parte de baja es donde se realizan actuaciones de restauración) del edificio protegido se centran en las plantas segunda y tercera, y parte de la baja, que han estado destinadas a locales comerciales, dentro de un centro comercial de decomisos abierto en los años 70, tratándose en la actualidad de un uso terciario comercial de bajísima calidad y sin instalaciones adecuadas. Las actuaciones de conservación y restauración del edificio catalogado, así como su puesta en valor, representa un efecto notable de mejora.

#### ⇒ **Demanda de recursos**

La implantación en el Palacio de la actividad de Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, no supone un cambio del uso terciario, ya implantado en la totalidad del edificio y admitido en la propia ficha urbanística, sino un cambio de la clase de uso, pasando a la de Otros Servicios Terciarios, en este caso en su clase Tipo V (aforo entre 700 y 1.500 personas). Por ello, no cabe esperar cambios significativos en la demanda de recursos.

Hay que resaltar que las actuaciones de mejora del inmueble, para su ajuste a las nuevas exigencias normativas (seguridad contra incendios, accesibilidad, salubridad, reducción de consumos (agua y energía), eficiencia energética, reducción de emisiones atmosféricas, protección frente al ruido y desarrollo de otras medidas de sostenibilidad y mejora ambiental) y la utilización de las mejores tecnologías disponibles, asociadas a un uso más exigente en objetivos de calidad ambiental, sólo puede suponer la mejora global.

## 5.2 Problemática Ambiental y Análisis de Efectos Potenciales

Una vez identificadas las afecciones ambientales potenciales que podrían derivarse del PE en el Palacio y su régimen de obra al tratarse de un edificio protegido, se procede a la definición de indicadores de impacto para cada factor ambiental, para concluir con la caracterización y valoración de los efectos identificados.

En los siguientes apartados se realiza un análisis de los efectos ambientales identificados en relación con cada factor ambiental analizado, recogiendo la normativa de aplicación y los objetivos de cada calidad que regulan cada parámetro ambiental.

Para la caracterización de los Efectos Ambientales Potenciales se han seguido las definiciones que contempla la normativa básica estatal (*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; Anexo VI, Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos):

- a) Efecto significativo: Aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables en los mismos.
- b) Efecto positivo: Aquel admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada.
- c) Efecto negativo: Aquel que se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.
- d) Efecto directo: Aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.
- e) Efecto indirecto: Aquel que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.
- f) Efecto simple: Aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.
- g) Efecto acumulativo: Aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.
- h) Efecto sinérgico: Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.  
  
Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.
- i) Efecto permanente: Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.
- j) Efecto temporal: Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.

- k) Efecto reversible: Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el entorno de forma medible, a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica, y de los mecanismos de autodepuración del medio.
- l) Efecto irreversible: Aquel que supone la imposibilidad, o la «dificultad extrema», de retornar a la situación anterior a la acción que lo produce.
- m) Efecto recuperable: Aquel en que la alteración que supone puede eliminarse, bien por la acción natural, bien por la acción humana, y, asimismo, aquel en que la alteración que supone puede ser reemplazable.
- n) Efecto irrecuperable: Aquel en que la alteración o pérdida que supone es imposible de reparar o restaurar, tanto por la acción natural como por la humana.
- o) Efecto periódico: Aquel que se manifiesta con un modo de acción intermitente y continua en el tiempo.
- p) Efecto de aparición irregular: Aquel que se manifiesta de forma imprevisible en el tiempo y cuyas alteraciones es preciso evaluar en función de una probabilidad de ocurrencia, sobre todo en aquellas circunstancias no periódicas ni continuas, pero de gravedad excepcional.
- q) Efecto continuo: Aquel que se manifiesta con una alteración constante en el tiempo, acumulada o no.
- r) Efecto discontinuo: Aquel que se manifiesta a través de alteraciones irregulares o intermitentes en su permanencia.
- s) Impacto ambiental compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.
- t) Impacto ambiental moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- u) Impacto ambiental severo: Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- v) Impacto ambiental crítico: Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.
- w) Impacto residual: pérdidas o alteraciones de los valores naturales cuantificadas en número, superficie, calidad, estructura y función, que no pueden ser evitadas ni reparadas, una vez aplicadas in situ todas las posibles medidas de prevención y corrección.
- x) Peligrosidad sísmica: Probabilidad de que el valor de un cierto parámetro que mide el movimiento del suelo (intensidad; aceleración, etc.) sea superado en un determinado período de tiempo.

### **5.2.1 Calidad Atmosférica**

Incluye los aspectos relativos a la calidad del aire. Sobre la climatología no se espera ninguna afección significativa, estando centrados los efectos potenciales en los aspectos relativos al incremento temporal de partículas en suspensión, durante las intervenciones que puedan derivarse de la implementación de actuaciones en el edificio, ajustadas al régimen de obras de su nueva catalogación como edificio con protección singular. Hay que considerar en la evaluación relacionada con la calidad del aire, los siguientes factores definidos en el PE propuesto:

- No se incrementa la edificabilidad del Palacio de Gaviria.
- No se modifica el uso principal (terciario) en el edificio.
- No se deriva incremento del tráfico atraído por el uso de Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociadas que queden permitidos por las NNUU del PGOU97.
- Sí se permite, acorde a su nivel de protección, un régimen de obras en el Palacio que permitirá intervenciones y obras que desarrollen medidas de eficiencia energética y reducción de emisiones.

A continuación, se realiza un análisis de la situación del edificio en relación con las emisiones generadas, su ajuste a la normativa vigente, así como a los objetivos y medidas adoptadas y recogidas en el documento «Plan de Calidad de aire de la ciudad de Madrid y Cambio Climático (PLAN A)» y las líneas estratégicas incluidas en el documento «Avance de la Estrategia de Sostenibilidad, Madrid 360», elaborados por el Ayuntamiento de Madrid, con objeto de reducir la contaminación atmosférica y contribuir a la lucha contra el cambio climático.

Centrándose en áreas urbanas, los contaminantes más preocupantes son el dióxido de nitrógeno y las partículas en suspensión PM<sub>10</sub>. En relación al dióxido de azufre, el empleo continuado de combustibles con menor contenido en azufre y la sustitución de calderas de calefacción de carbón por combustibles menos contaminantes como el gas natural, hacen que disminuya la concentración de este contaminante.

La *Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa*, constituye la normativa de referencia en materia de calidad del aire en Europa. Esta norma modifica el marco regulatorio existente con objeto de incorporar los últimos avances sanitarios y científicos y la experiencia de los Estados miembros en la aplicación de las normas de calidad del aire, a la vez que sustituye, por motivos de claridad, simplificación y eficacia administrativa casi todo el régimen jurídico en materia de calidad del aire en Europa.

Como norma de desarrollo continúa vigente, la *Directiva 2004/107/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 2004, relativa al arsénico, el cadmio, el mercurio, el níquel y los hidrocarburos aromáticos policíclicos*.

En la actualidad, existe un amplio rango de normas de tipo general y sectorial en materia de contaminación atmosférica, entre las que se pueden destacar las siguientes:

- *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.*
- *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.*
- *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.*
- *Real Decreto 61/2006, de 31 de enero, por el que se determinan las especificaciones de gasolinas, gasóleos, fuelóleos y gases licuados del petróleo y se regula el uso de determinados biocarburantes.*

Pero, sobre todo, en materia de contaminación atmosférica se deberá de cumplir con los condicionantes establecidos en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid:

#### *Título II – Generadores de calor para calefacción y agua caliente sanitaria*

*Artículo 27: Condiciones técnicas para la evacuación de gases y humos (a través de chimenea cuya desembocadura sobrepase en 1 m la altura del edificio propio y la de los próximos en un radio de 15 m).*

#### *Título III – Ventilación forzada y/o acondicionamiento de locales y viviendas*



*Artículo 32: Condiciones técnicas a cumplir en la evacuación forzada de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales o viviendas.*

*Título V – Capítulo II: Otras actividades*

*Artículo 53: Prevención de olores en actividades de fabricación o manipulado de alimentos (por ejemplo, actividades de restauración y cocinas).*

El Ayuntamiento de Madrid monitoriza la calidad del aire del municipio a través de las 27 estaciones que integran la Red Automática de Vigilancia de la Calidad Atmosférica del Ayuntamiento de Madrid, destinada íntegramente a la protección de la salud humana. En la siguiente tabla se recogen los datos de las estaciones de vigilancia y control de la calidad del aire más cercanas al ámbito de estudio:

TABLA 5.2.1.A. EMISIONES MENSUALES REGISTRADAS (2019).								
Mes	$SO_2$ $\mu g/m^3$	$CO$ $mg/m^3$	$NO_2$ $\mu g/m^3$	$O_3$ $\mu g/m^3$				
Enero	16	0,3	55	28				
Febrero	15	0,6	52	33				
Marzo	14	0,6	34	44				
Abril	13	0,6	22	56				
Mayo	12	0,5	23	64				
Junio	11	0,3	26	65				
Julio	11	0,3	35	58				
Agosto	11	0,2	33	46				
Septiembre	8	0,5	38	48				
Octubre	12	0,6	45	32				
Noviembre	13	0,4	30	37				
Diciembre	11	0,5	41	27				
CARACTERÍSTICAS DE LA ESTACIÓN DE MEDICIÓN DE CALIDAD DEL AIRE UTILIZADA								
Código	Nº	Estación	Dirección	Longitud	Latitud	Altitud (mm)	Tipo	Distancia a ámbito (m)
28079035	CR 35	Pza. del Carmen	Plaza del Carmen esq. Tres Cruces.	3°42'11.40"O	40°25'09.15"N	660	Urbana fondo	330
Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Boletines mensuales de calidad del aire.								

Como puede comprobarse a la vista de los resultados, se cumplen los valores límite establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, a excepción del parámetro óxido de nitrógeno ( $NO_2$ ), principal contaminante atmosférico de las concentraciones urbanas, debido fundamentalmente al transporte por carretera (tráfico rodado), superándose el valor límite anual ( $40 \mu g/m^3$ ), si bien presentando valores alejados del valor límite horario para la protección de la salud humana ( $200 \mu g/m^3$ ; que no podrán superarse en más de 18 ocasiones al año).

Otros contaminantes y fuentes de contaminación con mayor repercusión en el casco urbano de Madrid son los siguientes:

- **Emisiones de partículas:** El transporte es el sector que más contribuye a la emisión de partículas a la atmósfera, seguido del sector doméstico, pero a un porcentaje menor.
- **Emisiones de monóxido de carbono:** La contribución del transporte por carretera es aún más determinante que en el caso de los contaminantes anteriormente analizados. Más de un 91% de las emisiones de este gas provienen de los automóviles que circulan por la ciudad.
- **Emisiones de dióxido de azufre:** El principal sector emisor de los óxidos de azufre son las calderas no industriales (comercios, viviendas, oficinas, etc.), con más del 68% de las emisiones.

Durante la fase de funcionamiento del edificio con su uso actual (uso terciario), que existe en la actualidad, sólo se identifican como acciones potencialmente generadoras de afecciones: las emisiones gaseosas procedentes de la ventilación forzada y climatización del inmueble. El uso previsto no conlleva el establecimiento de nuevos elementos potenciales generadores de emisiones contaminantes. La chimenea de salida de la cocina cumplirá lo establecido en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid (Artículo 27), referida arriba.

El modelo básico de cálculo para estimar las emisiones atmosféricas desde una fuente específica, se basa de acuerdo a la siguiente ecuación, en el producto de al menos dos variables:

$$E_{ij} = EF_{ij} * A_{ij}$$

Siendo,  $A_{ij}$ : nivel de actividad  $i$  que produce la emisión del contaminante  $j$ .  
 $EF_{ij}$ : factor de emisión del contaminante  $j$  típico de la actividad  $i$ .  
 $E_{ij}$ : emisión atmosférica del contaminante  $j$ , a causa de la actividad  $i$ .

Un factor de emisión es un valor representativo de la cantidad de sustancia contaminante que se libera a la atmósfera con relación a la actividad asociada que la produce.

Los factores de emisión se expresan generalmente como el peso de contaminante dividido por la unidad de peso, producción, volumen, distancia o duración de la actividad asociada.

Como los factores de emisión son valores medios de datos disponibles y que normalmente se asumen como representativos a largo plazo de las actividades asociadas, el cálculo de las emisiones será probablemente diferente a las emisiones reales. Estas emisiones reales solamente se podrán conocer por medición directa de la fuente, procedimiento recomendado y preferido, siendo sin embargo el más costoso y sólo aplicable a grandes infraestructuras en donde existe el equipamiento necesario para ello.

Las emisiones a la atmósfera derivadas del ámbito se deben básicamente a las instalaciones de combustión, que proporcionan calefacción y suministro de ACS, y otra parte, de las emisiones indirectas asociadas con el consumo eléctrico.

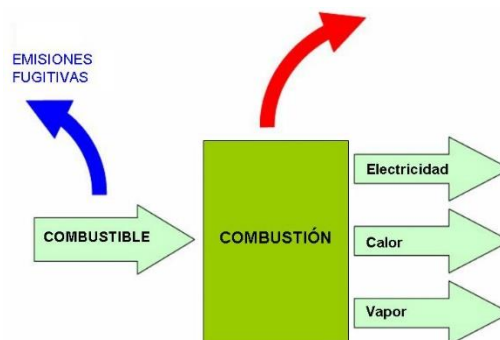


Figura 5.2.1.a. Descripción de las emisiones derivadas del sector doméstico. Fuente: "Air Pollutants Emission Inventory Guidebook (ed. 2009)".

Para el cálculo de las emisiones, y siguiendo el modelo de cálculo indicado anteriormente, éstas dependen del consumo energético derivado de las superficies destinadas a los diferentes usos.

El último uso del edificio es terciario, principalmente comercial, previéndose el uso de Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOU M97 por lo que se trata de actividades asimilables, a efectos de consumos tipo y emisiones derivadas, al de un espacio comercial, habiéndose atendido a la distribución del consumo energético en la superficie comercial según lo recogido en el documento *“Guía de Auditorías Energéticas en Centros Comerciales”*, elaborado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid.

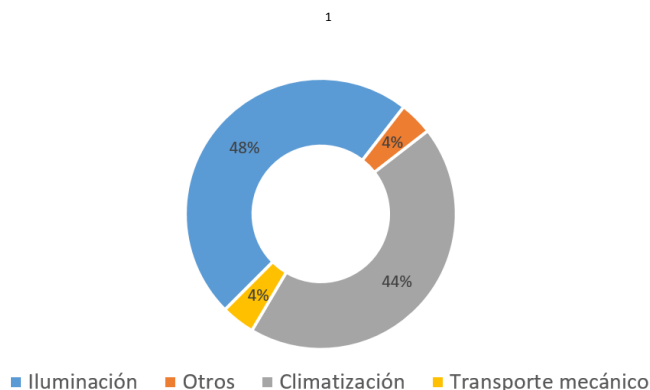


Figura 5.2.1.b. Consumo energético en centros comerciales.  
Fuente: *“Guía de Auditorías Energéticas en Centros Comerciales”*

Para ajustar mejor la estimación realizada, también se atenderá a las emisiones de CO<sub>2</sub> asociadas con el gasto eléctrico, teniendo en cuenta la distribución del consumo energético en la superficie destinada a restauración según lo recogido en el documento *“Guía de Auditorías Energéticas en restaurantes de la Comunidad de Madrid”*, elaborado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid.



Figura 5.2.1.c. Consumo energético en restaurantes.  
Fuente: *“Guía de Auditorías Energéticas en restaurantes de la Comunidad de Madrid”*

A la vista de las figuras anteriores, el mayor gasto energético se centra en la iluminación y en la climatización del edificio, atendiendo al uso terciario previsto (espacio de exposiciones), asociados fundamentalmente al empleo de energía eléctrica. Los consumos asociados al espacio de cocina para el

área de restauración, no son relevantes, atendiendo a la reducida superficie destinada a este uso, complementario del principal para el edificio.

De acuerdo con lo recogido en el documento anterior, en la siguiente tabla se indica el ratio de consumo de energía final asociado a la actividad futura. En la estimación de emisiones, se han considerado las superficies de instalaciones y servicios generales, integradas en el uso principal del Palacio, considerando que el total de metros cuadrados destinado al espacio de exposiciones (incluyendo: zonas comunes, aulas-talleres, archivo-almacén, etc.) es de 3.936,16 m<sup>2</sup>.

<b>TABLA 5.2.1.B. CONSUMO DE ENERGÍA DEBIDA AL EMPLEO DE ELECTRICIDAD</b>		
<i>Usos ámbito</i>	<i>Consumo específico (kWh/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Consumo energía (MWh)</i>
Espacio de exposiciones (1)	226	851,96
Usos asociados (2)	238,85	51,65
<b>TOTAL</b>	-	<b>903,61</b>

(1) Dada la tipología de uso, se ha considerado el valor de consumo promedio de energía final en función de un sector de actividad similar. Fuente: "Guía de Auditorías Energéticas en Centros Comerciales".  
(2) Consumo promedio de energía final considerando todos los tipos de establecimientos.

A la vista de los datos aportados, y siguiendo la metodología de cálculo comentada, empleando el mismo factor de emisión para el CO<sub>2</sub>, las emisiones estimadas en la situación futura debidas a los usos previstos son las siguientes:

<b>TABLA 5.2.1.C. EMISIONES TOTALES DEBIDAS A LOS USOS ACTUALES EN EL ÁMBITO</b>	
<i>Parámetro</i>	<i>Emisiones totales (t CO<sub>2</sub> eq/año)</i>
CO <sub>2</sub>	225,90 (= 0,226 Kt)

En la siguiente tabla se recogen los datos incluidos en el estudio "Inventario de emisiones de gases de efecto invernadero del municipio de Madrid 2017" (último publicado en diciembre de 2019), elaborado por el Ayuntamiento de Madrid.

<b>TABLA 5.2.1.D. INVENTARIO DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO DEL MUNICIPIO DE MADRID 2017</b>						
<i>Parámetro</i>	<i>Ud</i>	<i>Emisiones</i>				
		<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>
CO <sub>2</sub>	Kt CO <sub>2</sub> eq (= 1.000 t)	11.347	10.922	11.113	10.624	10.789

El ámbito se encuentra incluido en los límites de Madrid Central, Zona de Bajas Emisiones que comenzó a funcionar el viernes 30 de noviembre de 2018, como medida, contenida en el Plan A de Calidad del Aire y Cambio Climático, favoreciendo al peatón, la bicicleta y el transporte público, permitiendo la circulación de vehículos de residentes, personas con movilidad reducida y servicios de seguridad y emergencias, además de excepciones, moratorias y horarios para algunos colectivos por su función o características. Para el

conjunto de vehículos de uso general se atiende a su distintivo ambiental para la aplicación de las restricciones de acceso, circulación y aparcamiento.

En la situación futura se mantiene el uso terciario en el edificio, por lo que no se estiman incrementos. Por el contrario, el PE permite un régimen de obras que posibilita el desarrollo de las actuaciones de eficiencia energética y reducción de emisiones.

Por todo ello, la valoración de los efectos sobre la calidad atmosférica (emisiones gaseosas) referida al funcionamiento inmueble con uso terciario, en aplicación de los contenidos del PE, puede valorarse como **NO SIGNIFICATIVA**.

Por otro lado, la generación de polvo durante las obras que pudieran autorizarse en el edificio, tendrán un carácter puntual, temporal y reversible, que permite la aplicación de medidas eficientes de minimización de dispersión de polvo al entorno, por lo que se consideran de baja importancia. Por todo ello, puede valorarse la afección potencial esperada a la calidad del aire derivada de tales acciones como **NO SIGNIFICATIVA**.

### **5.2.2 Acústica Ambiental**

La evaluación del impacto acústico se ha realizado atendiendo a las emisiones derivadas de los equipos a instalar en el edificio, destinados a la sonorización del espacio de exposiciones, así como a la climatización de todo el edificio. En este sentido hay que destacar los criterios utilizados en la definición del PE:

- Reducción de emisiones acústicas al reemplazar actuales unidades individuales por nuevos equipos centralizados, más eficientes y con valores menores de ruido emitido. La configuración de equipos centralizados posibilita la definición de cerramientos/pantallas para la mitigación del ruido generado y el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica acorde con el área acústica en que se localiza el edificio (residencial y dentro de la ZPAE del distrito de Centro).
- Reducción de emisiones acústicas derivadas del uso de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual, al establecerse una definición de espacios interiores que permite la incorporación de medidas de aislamiento para evitar la transmisión de ruido al exterior del edificio y edificios colindantes, siempre dentro de las restricciones derivadas del nivel de protección 1 singular del edificio.
- Reducción de emisiones al exterior del edificio derivadas de la sustitución de los cerramientos de los lucernarios existentes sobre patios, así como de las ventanas en la fachada, con la utilización de materiales y acristalamientos que garanticen reducciones de nivel de ruido transmitido, por encima de los 30 dB(A).

El análisis contempla, además, los emisores externos al inmueble estudiado, asociados al tráfico, como principal fuente de ruido en el ámbito. El PE no incluye actuaciones que puedan determinar cambios en el tráfico atraído por el edificio (cuando se ha estado operativo), ya que no se derivan cambios de uso, ni se incrementa la edificabilidad. Como se ha indicado, las características de los usuarios previstos del Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, unido al carácter peatonal de la calle del acceso principal, no hacen prever un aumento de demanda de plazas de aparcamiento en la zona que, por otro lado, está dotada de numerosos aparcamientos públicos con gran capacidad en el entorno cercano al edificio, siendo los más cercanos los de Plaza Mayor y Plaza de las Descalzas. Se estima más que suficiente la capacidad de estos para absorber la posible demanda ocasional de plazas que el uso requiera.

Para valorar la incidencia derivada de esta hipótesis se ha realizado una caracterización de la situación acústica actual, atendiendo a los valores estimados en el «Mapa Estratégico de Ruido de Madrid» (Ayuntamiento de Madrid. 2016), que permita conocer los niveles sonoros existentes en el entorno del

edificio, en relación con los valores límite establecidos por la referida ordenanza municipal y normativa de aplicación, que se detalla más adelante.

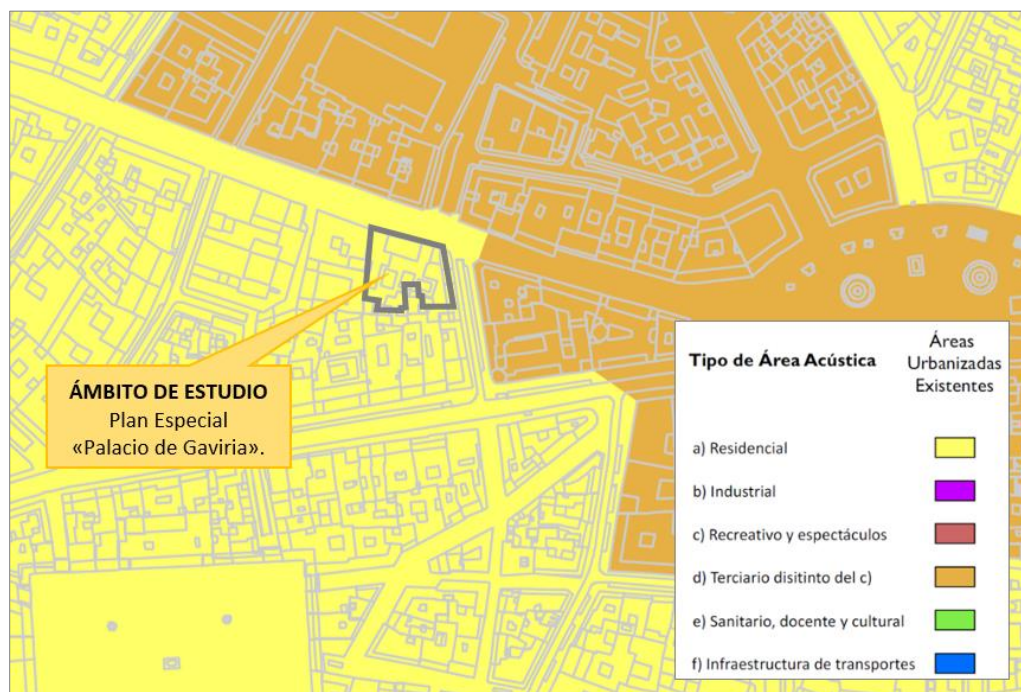


Figura 5.2.2.a. Tipos de áreas acústicas en el ámbito. Fuente: «Áreas acústicas de la ciudad de Madrid». Ayuntamiento de Madrid (2018).

En relación con la zonificación acústica del ámbito hay que referirse a lo establecido en el documento "Áreas acústicas de la ciudad de Madrid" elaborado por el Ayuntamiento de Madrid (2018)". Todo el ámbito se encuentra dentro de un espacio al que la zonificación acústica vigente le hace corresponder con una zona acústica Tipo a) o Tipo II, «Área levemente ruidosa. Residencial», haciendo coherente la zonificación acústica establecida por la *Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica* (OPCAT; ANM 2011/7) del Ayuntamiento de Madrid con el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* (el ámbito es colindante al área acústica Tipo d) o Tipo III, «Área tolerablemente ruidosa. Terciario distinto del contemplado en c»; c, recreativo y espectáculos).

El Palacio de Gaviria se encuentra dentro de los límites de la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro (Acuerdo del Pleno, de 30 de abril de 2019, por el que se aprueba la revisión de la Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) correspondiente al Distrito de Centro, así como del Plan Zonal Específico de la misma). Dentro de la ZPAE el edificio se incluye entre las Zonas de Contaminación Acústica Moderada siendo de aplicación las limitaciones de la normativa que la regula (Normativa del Plan Zonal Específico de la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro 2018), en su Capítulo III.

Por todo ello, la actividad propuesta, conforme a lo indicado en artículo 25 de la OPCAT, será tipo 3.1 («Tipo 3.1: actividades sin equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual salvo sistemas tipo hilo musical o aparatos de televisión, cuyo nivel de emisión máximo no podrá ser superior a 80 dBA»).

El establecimiento cumplirá con el aislamiento indicado en el artículo 26 de la Ordenanza referida, para locales Tipo 3.1., en sus medianeras con recintos de uso residencial (plantas superiores a la baja de edificios colindantes).

La ejecución de los vestíbulos acústicos indicados en el artículo 27 (OPCAT) no es posible, al tratarse de un edificio con protección de Nivel 1 Singular. El acceso principal es parte de la zona noble del edificio conservada, con bóvedas de diferentes tipos en los techos de las salas existentes entre el acceso principal y las zonas propuestas para usos recreativos (exposiciones, etc.). Por otro lado, las actividades propuestas en las diferentes zonas de planta baja alcanzarán unos niveles de ruido que no llegarán a los 80 dBA, que debido a la lejanía de la vía pública (con la que se comunica a través de las diferentes salas mencionadas) no llegará a emitir al exterior niveles de ruido superiores a los admitidos en el artículo 15 de la Ordenanza citada para cada periodo del día (día 65 L<sub>kAeq5s</sub>; tarde 65; noche 55), coincidente con el máximo de apertura de la actividad tan solo en una hora, entre las 23.00 y las 24.00).

Con todo ello se considera que la propuesta cumple con los requerimientos de la *Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica* (OPCAT; ANM 2011/7) del Ayuntamiento de Madrid.

El ruido predominante en el ambiente exterior en toda la zona que determina, por tanto, los niveles sonoros ambientales, es el generado por el tráfico rodado del viario urbano, en concreto del reducido tráfico que se desplaza desde la Travesía del Arenal hacia la Plaza del Celenque, así como vehículos de servicio que se desplazan por la Calle Arenal que está declarada Zona Peatonal.

No se han recibido quejas de los usuarios de los espacios de los inmuebles colindantes, ni de los residentes o usuarios en los edificios del entorno, relacionadas con el uso reciente en el edificio del Palacio.

En relación con la normativa aplicable, el estudio analiza el conjunto de referencias normativas vigentes en el ámbito estatal, autonómico y local, concluyendo que los objetivos de calidad acústica a contemplar en este estudio serán los expuestos en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (Ayuntamiento de Madrid; ANM 2011/7; Anexo I, Áreas acústicas y usos predominantes), se da la circunstancia de que son los mismos límites que los expuestos en el Real Decreto 1367/2007 (por otro lado, en el Decreto 55/2012 de la Comunidad de Madrid se remite a esta normativa estatal).

<b>TABLA 5.2.2.A. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA Y VALORES LÍMITE DE INMISIÓN. ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES (L<sub>KAEQ5S</sub>)</b>			
<b><i>Tipo de Área Acústica. Ayuntamiento de Madrid (denominación RD 1367/2007)</i></b>	<b><i>DÍA</i></b>	<b><i>TARDE</i></b>	<b><i>NOCHE</i></b>
Tipo I (e: Área de silencio. Sanitario, docente y cultural que requieran una especial protección contra la contaminación acústica)	60	60	50
<b>Tipo II (a: Área levemente ruidosa. Residencial)</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
Tipo III (d: Área tolerablemente ruidosa. Terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
Tipo IV (c: Área ruidosa. Terciario con predominio del uso del suelo recreativo y de espectáculos)	73	73	63
Tipo V (b: Área especialmente ruidosa. Industrial)	75	75	65
Tipo VI (f: Sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que lo reclamen)	-	-	-
Tipo VII (g: Espacios naturales que requieran una protección especial contra la contaminación acústica)	-	-	-
<i>Fuente: Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (Ayuntamiento de Madrid; ANM 2011/7. Anexo I: Áreas acústicas y usos predominantes).</i>			



El análisis de la situación acústica actual ha considerado los mapas de ruidos elaborados por el Ayuntamiento de Madrid (Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016), según los periodos establecidos en la normativa: periodo diurno, entre las 7.00 y hasta las 19.00 horas; periodo vespertino, o periodo tarde, entre las 19.00 y las 23.00 horas; y el periodo nocturno, entre las 23.00 y las 7.00 horas.

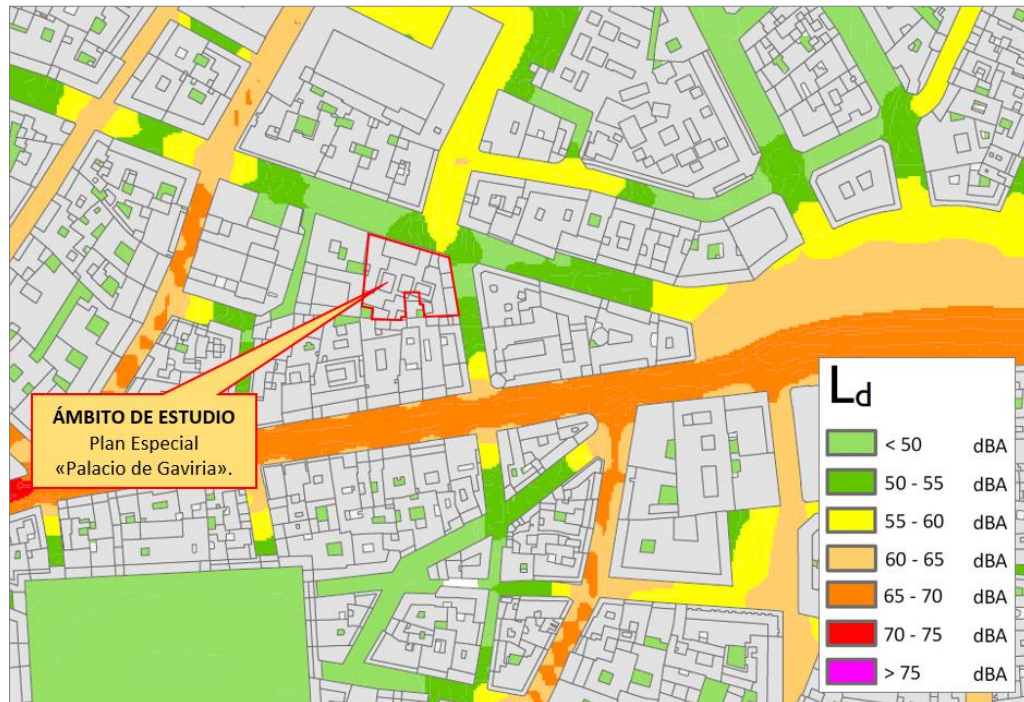


Figura 5.2.2.b. Nivel Continuo Equivalente Diurno (L<sub>d</sub>). Fuente: Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016.

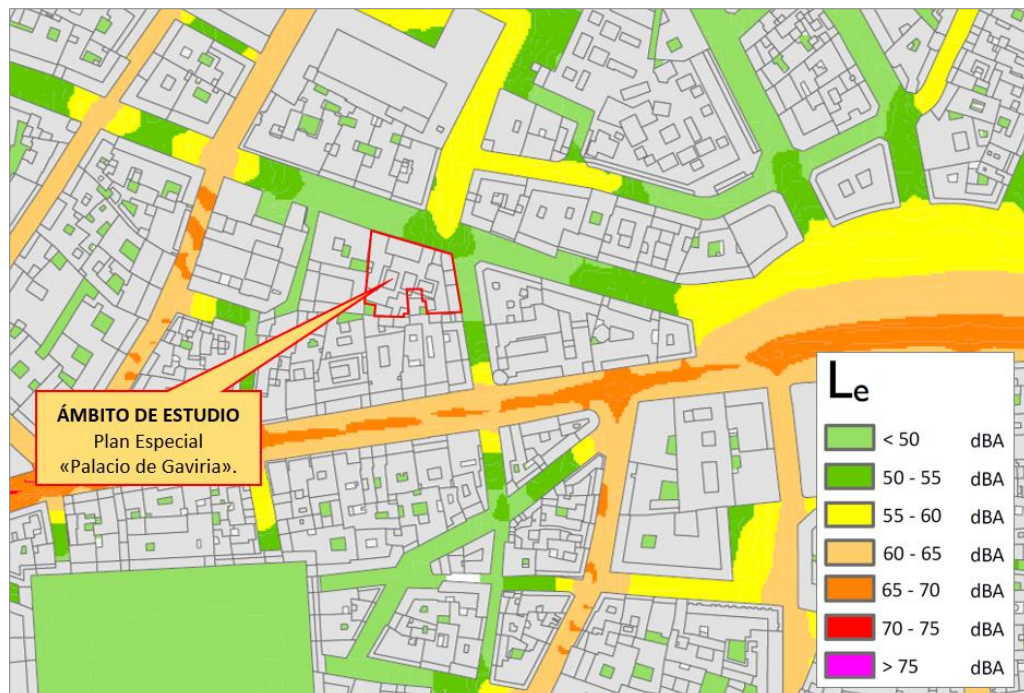


Figura 5.2.2.c. Nivel Continuo Equivalente Vespertino o Tarde (L<sub>e</sub>). Fuente: Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016.

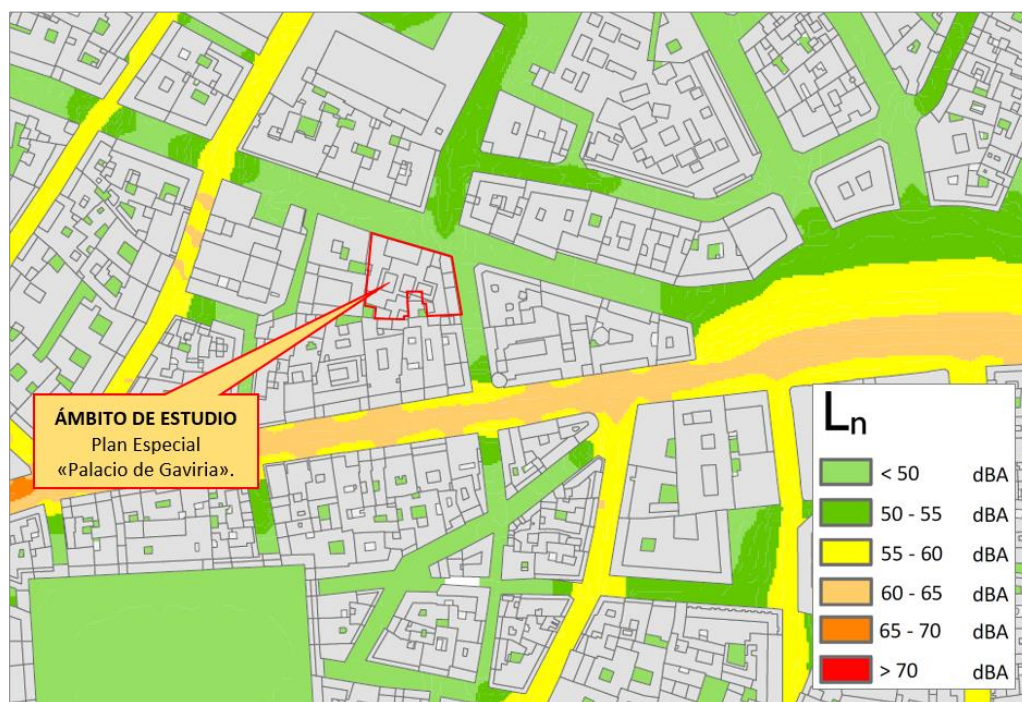


Figura 5.2.2.d. Nivel Continuo Equivalente nocturno ( $L_n$ ). Fuente: Mapa Estratégico de Ruido de Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 2016.

El PE no incluye ningún nuevo uso en el edificio del Palacio de Gaviria, manteniendo el uso terciario que tiene en la actualidad, pero cambiando la clase de uso a la de Otros Servicios Terciarios, con una tipología de actividades (Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97) de la que se derivan menores niveles de ruido generados y que garantiza el poder alcanzar los valores objetivo de calidad acústica definidos para la zona acústica en la que se integra Tipo a) o Tipo II, «Área levemente ruidosa. Residencial», con los siguientes valores para cada periodo del día: día 65  $L_{kAeq5s}$ ; tarde 65; noche 55 (según la *Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica* OPCAT del Ayuntamiento de Madrid; y restante normativa sectorial referida). Asimismo, el uso y actividad prevista en el Palacio de Gaviria garantiza el cumplimiento de los requerimientos derivados de integrarse en la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro.

Por todo ello, puede concluirse que el PE no recoge en su definición, actuaciones-obras y usos previstos que puedan generar incrementos de los niveles sonoros globales, pudiendo valorarse el efecto sobre la calidad acústica del ámbito, como **NO SIGNIFICATIVO** y el impacto tras la aplicación de las medidas propuestas como **COMPATIBLE**.

### 5.2.3 Geología y Geomorfología

El PE no recoge ninguna actuación que pueda tener incidencia sobre la geología y la geomorfología. Las obras admisibles son las reguladas en la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y las que propone el Plan Especial.

En relación con la caracterización y valoración de cada uno de los impactos potenciales hay que destacar los siguientes aspectos:

- Modificación de la geomorfología: el ámbito se inserta en un entorno urbano consolidado, sin presencia de elementos notables de relieve natural preexistente. No se prevé ninguna actuación que pueda generar efectos negativos significativos en el terreno (no se recoge la realización de

excavaciones, ni la generación volúmenes de tierras sobrantes generadas en las posibles obras del inmueble): **NO AFECCIÓN**.

- Pérdida de recursos geológicos o geomorfológicos: considerando lo anterior, sobre el régimen de obras autorizable y la inexistencia de obras de importancia derivadas de la propuesta de PE: **NO AFECCIÓN**.

#### 5.2.4 Suelos

En referencia a las fuentes potenciales de contaminación del suelo y posibles áreas afectadas por instalaciones o actividades previas, teniendo en cuenta la información histórica disponible, no se identifican focos de contaminación relevantes por instalaciones o actividades previas desarrolladas en el suelo del emplazamiento, ni presencia de depósitos de gasóleo (o sistemas de calderas que los hagan requerido) que hayan podido generar vertidos contaminantes.

En ningún caso, la actividad realizada hasta el momento actual maneja o almacena sustancias o combustibles en los volúmenes que requieran la presentación de un informe preliminar de situación, para valorar la existencia de suelos contaminados (según establece el artículo 3.2 del *Real Decreto 9/2005, de 14 de mayo, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*; es decir más de más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias peligrosas, así como consumo anual o almacenamiento medio superior a 300.000 y 50.000 litros, respectivamente).

Además, atendiendo al mantenimiento del uso en el edificio, no se consideran fuentes potencialmente contaminantes del suelo, por lo que no se prevé que pueda existir afección futura.

En relación con la vulnerabilidad del medio, teniendo en cuenta el análisis de los posibles focos contaminantes históricos y actuales presentes, y los usos futuros previstos en el ámbito, y de las características del medio físico, a priori se puede indicar que no parecen existir limitaciones al uso propuesto (Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOU97), por lo que se considera que la actividad prevista es compatible con el estado actual del suelo. Los indicadores de impacto considerados han sido:

- Representatividad de los suelos del ámbito y superficie potencial afectada: esta variable no tiene relevancia en la evaluación de impactos potenciales atendiendo a la baja ocupación del inmueble: **NO SIGNIFICATIVO**.
- Alteración del terreno, destrucción de suelos y procesos de pérdida de calidad: sin relevancia dada la baja ocupación del inmueble y la inexistencia de elementos potencialmente contaminantes (como depósitos de combustible). El efecto potencial se considera **NO AFECCIÓN**.

En el capítulo de Medidas previstas para prevenir y reducir efectos ambientales negativos se incluyen, no obstante, prescripciones para minimizar la afección sobre los suelos derivadas de derrames accidentales asociados al posible almacenamiento de productos químicos asociados al mantenimiento del inmueble o relacionados con las obras autorizables, que puedan realizarse en el edificio catalogado.

#### 5.2.5 Hidrología

La propuesta del PE no recoge ninguna acción con incidencia sobre la hidrología. No se produce ninguna afección a cauce alguno ni espacios del Dominio Público Hidráulico.

Sólo en la fase de funcionamiento del inmueble, la incidencia potencial sobre este factor ambiental está relacionada con la generación de aguas residuales vertidos a la red municipal de saneamiento y la posible reducción de calidad de las aguas receptoras del vertido.

El inmueble está conectado a una red unitaria de saneamiento, que recoge las aguas pluviales de la parcela en estudio, además de las aguas negras. Antes del vertido al cauce se realiza la adecuada depuración en ERAR de La China, dándose cumplimiento a las exigencias de calidad para los diferentes parámetros antes de su vertido final al río Manzanares.

Los cálculos hidráulicos realizados en el Estudio Hidrológico-Hidráulico, que justifican el **cumplimiento de los requerimientos del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**, permiten concluir para el uso terciario del edificio y su parcela, que no que no cabe esperar ninguna modificación significativa en los valores finales de vertido a la red de saneamiento.

Considerando que la actual superficie útil dedicada al uso terciario no varía con la propuesta del PE (4,225,02 m<sup>2</sup>) y que no se modifica la edificabilidad en el edificio, de los cálculos realizados se concluye que el caudal medio estimado de aguas residuales es de 033 l/s (obtenido considerando el valor de dotación para el cálculo referido a este uso: 8 l/m<sup>2</sup>/día). La implementación del PE no requiere modificar el dimensionamiento de la red actual, pues la zona está completamente urbanizada, con una red de drenaje suficiente. El valor estimado del consumo en el edificio de agua potable de la red de abastecimiento es 33,80 m<sup>3</sup>/día (0,39 l/s).

Además, no se produce ninguna variación de caudales por escorrentías pluviales por la cubierta del edificio y los espacios aledaños de la parcela al no recoger el PE ninguna actuación que implique modificación de la superficie potencial de recepción de aguas pluviales.

Se calcula el caudal punta de avenida (Q) para un periodo de retorno de 100 años, con un tiempo de concentración de 5 minutos (0,083 h), resultando una k = 1 y una intensidad de precipitación de 125 mm/h, y con una precipitación máxima diaria de 52 mm, un umbral de escorrentía de 20 mm, lo que resulta en una coeficiente de escorrentía (C) de 0,22, y para la totalidad de la parcela considerada del ámbito 1.326,56 m<sup>2</sup> (considerando la situación más desfavorable, en que toda la superficie estuviera despejada), estimándose el caudal punta de avenida resultante Q en 0,01013 m<sup>3</sup>/s (10,13 l/s). No se requiere el redimensionamiento de la red de recogida de pluviales en el ámbito del edificio, siendo adecuada la red municipal receptora para recoger el caudal generado.

El PE recoge medidas orientadas con la reducción de consumos y ahorro de agua (incorporación de dispositivos de eficiencia), conforme a lo establecido en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (ANM 2006\50).

Por tanto, respecto a la caracterización y valoración de los efectos potenciales identificados, cabe destacarse lo siguiente:

- Alteración de los parámetros físico-químicos: No se autoriza con el PE ninguna actividad generadora de vertidos con carga contaminante que no pueda ser asimilable a un vertido doméstico (resultante del uso terciario), por lo que el efecto potencial derivado se valora como **NO SIGNIFICATIVO**.
- Alteración de la dinámica fluvial o la red de drenaje: No se deriva ninguna alteración de la dinámica fluvial, ni alteración a cauce o curso de la red de drenaje: **NO AFECCIÓN**.
- Reducción de la demanda de agua por adecuación de instalaciones a las nuevas exigencias normativas y directrices de sostenibilidad: **POSITIVO**.

Por consiguiente, la afección potencial esperada sobre la hidrología se considera **COMPATIBLE**.

#### 5.2.6 Hidrogeología

Las acciones que puedan derivarse del PE, con potencial incidencia en la hidrogeología, se relacionan con:



- Afección a la calidad de las aguas subterráneas, consecuencia del vertido o generación de residuos potencialmente contaminantes.

Teniendo en cuenta el modelo conceptual del inmueble, descrito anteriormente, se puede considerar que los suelos bajo el edificio no presentan indicios de afección por procesos contaminantes. Consecuentemente, tampoco se identifican indicios de afección sobre las aguas subterráneas, derivados de procesos anteriores de contaminación, no esperándose ninguna afección derivada del vertido de contaminantes que pudieran alcanzar las aguas subterráneas, por lo que el efecto potencial se valora como **NO AFECCIÓN**.

No se produce ninguna modificación de las zonas de recarga o descarga del acuífero: **NO AFECCIÓN**.

Por tanto, la afección potencial derivada del PE sobre las aguas subterráneas puede evaluarse como **COMPATIBLE**.

### 5.2.7 Vegetación, Arbolado Urbano, Fauna y Espacios de Interés

No se identifica ninguna afección negativa significativa sobre la vegetación, arbolado urbano, fauna y espacios derivados de la aprobación del PE e implementación de obras autorizables derivas del nivel de protección del edificio.

- Sólo se identifican 4 árboles en la alineación de la calle Arenal, frente al Palacio, separados 3 metros de su fachada: **NO AFECCIÓN**.
- Afección directa a la fauna (destrucción de nidos, refugios, etc.): no se produce ninguna afección. **NO AFECCIÓN**.
- Molestias a la fauna: debido a la escasa representatividad de la fauna afectada y su valor para la conservación: **NO AFECCIÓN**.
- Alteración de biotopos: igualmente para este impacto, dada el interés para la conservación de la fauna presente: **NO AFECCIÓN**.
- Afección a espacios naturales protegidos o de interés para la conservación: no se produce ninguna afección: **NO AFECCIÓN**.

### 5.2.8 Paisaje y Escena Urbana

El Plan Especial recoge actuaciones de mejora del edificio (restauración y puesta en valor), acorde con las directrices recogidas en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid para la unidad de paisaje "Casco Antiguo (MA, Mayor-Arenal)" en la que se inserta el ámbito.

La propuesta no prevé la modificación de la identidad e imagen generales del edificio, que, además, dada su protección singular, hay que conservar, si bien, se contemplan actuaciones de mejora del edificio para restaurar elementos modificados y proteger y poner en valor aquellos identificados de interés.

Los huecos de las fachadas son de eje vertical dominante y cuentan con balcones de escaso vuelo y protegidos por barandillas metálicas con composición dominante vertical, y en algunos casos a la vista principal, con miradores acristalados por su uso invernal. La distribución de los huecos en fachada sigue un patrón regular vertical y el número de huecos está en función de las piezas interiores de la fachada, y con alturas que reflejan las diferentes alturas de los pisos a los que sirven.

No se prevén más obras exteriores que la recuperación/restauración de ventanas originales de madera y la sustitución de ventanas metálicas existentes por nuevas ventanas de madera con escuadría similar a las de madera existentes, así como la actuación en cubierta, que se ordena con la propuesta y tiene escasa o nula visibilidad desde la vía pública. Por ello la propuesta tiene un mínimo impacto estético en su entorno, si

bien la homogeneización de ventanas en 2ª y 3ª y el acondicionamiento interior propuestos mejoran considerablemente la imagen actual del edificio, que en plantas 2ª y 3ª y otras zonas no nobles del edificio, presenta actualmente una imagen no apropiada para la categoría del edificio y de sus zonas nobles conservadas (tanto la mayoría de la planta 1ª como la escalera principal y la zona acceso y patio principal en planta baja).

Por todo ello, el PE no establece ninguna determinación de la que se derive una intervención sobre los elementos externos del edificio, ni modificaciones en el conjunto de la escena edificada del entorno. De esta forma los indicadores de impacto utilizados:

- Incorporación de elementos intrusivos en la actual escena urbana: no se produce afección. **NO AFECCIÓN.**
- Alteración de visuales y modificación de cuencas de intervisibilidad: **NO AFECCIÓN.**
- Mantenimiento de la imagen global del ámbito en que se integra el edificio para los observadores potenciales: **MEJORA.**

### 5.2.9 Patrimonio Histórico

Del análisis de las actuaciones que recoge el PE (véase Capítulo 3.1), se infiere que están orientadas a la adecuación del Palacio y la eliminación de los impactos negativos que se han ido generando por los diversos usos y actividades en el inmueble, durante las últimas décadas, previéndose obras de: restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración, todas ellas autorizables en el marco del régimen de obras determinado (Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel C de usos Compatibles) para el edificio catalogado con un Nivel de Protección 1, Grado Singular y nº de catálogo 03059; así como con las propuestas en el Plan Especial.

Las obras propuestas no alteran las características arquitectónicas que determinan la catalogación singular del edificio, tratándolo con el máximo respeto y recuperando en lo posible sus características morfológicas y los elementos interiores singulares, a la vez que mejoran su imagen con la eliminación de impactos negativos existentes; tales como:

- cerramientos de locales comerciales en el interior y alrededor de patios principales cubiertos.
- forjados de entreplanta no originales y en mal estado
- construcciones e instalaciones en cubierta no originales y desordenadas
- restos de escaleras existentes en locales que conectaban interiormente su planta baja con entreplanta y/o sótano, con alturas y desarrollo inadecuados a la normativa actual.
- escalera existente de conexión con zona de instalaciones en sótano, con un trazado de peldaños heterogéneo, escasa anchura y altura libre inferior a 2,20 m, que no cumple normativa y supone un riesgo claro para sus usuarios.
- escalera existente de conexión entre plantas 2ª y 3ª, de construcción reciente y ubicada en el hueco del patio principal, rompiendo las simetrías de este.

El PE posibilita la adaptación del edificio para dar cumplimiento de las actuales normativas en materia de seguridad, accesibilidad protección contra incendios e higiene, garantizando la protección asignada al edificio del Palacio, permitiendo su utilización para los usos admitidos por el planeamiento sin afectar al bien protegido de forma inadecuada.



Todas las actuaciones que pudieran afectar al inmueble derivadas respetarán la regulación contenida en la *Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español*, en la *Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*, así como en la normativa sectorial de aplicación.

Por todo ello, la afección derivada de la aprobación del PE sobre el patrimonio histórico tiene que valorarse como **POSITIVA**, al permitir la restauración y puesta en valor del edificio y su preservación integral.

#### **5.2.10 Generación de residuos**

El régimen de obras autorizables para el edificio catalogado derivado de la aprobación del PE, son las correspondientes a las de una edificación con nivel de protección 1, grado singular, en el Artículo 4.3.12 y 4.3.13 de las NN.UU. del PGOUM-97.

La viabilidad ambiental de la generación de residuos previsible, se deriva del régimen de uso y obras permitidas y autorizables en el edificio, que estarán relacionadas con la magnitud de la intervención planteada en cada caso. Conforme a la normativa vigente, el proyecto de ejecución que desarrolle el Plan Especial deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (según establece el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en su artículo 4, Obligaciones del productor de residuos de construcción y demolición). El estudio atenderá lo dispuesto en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Posteriormente, el contratista de las obras tendrá que presentar a la propiedad de la obra un plan de gestión de los residuos de construcción y demolición en el que se concrete cómo se aplicará el estudio de gestión del proyecto.

Atendiendo a los residuos peligrosos generados en el nuevo edificio en relación con las obras y su funcionamiento (asociadas a las operaciones de mantenimiento de las instalaciones y los equipos), es de aplicación la Comunicación Previa a la Comunidad de Madrid (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio), al inicio de las actividades de producción y gestión de residuos, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (artículo 29). Con la resolución de la Comunidad de Madrid le será asignada a la instalación su correspondiente Número de Identificación de Medio Ambiente (NIMA). En todo caso, los residuos peligrosos se recogerán y almacenarán separados de los asimilables a urbanos.

- Generación de residuos derivados de la aprobación del PE: **NO AFECCIÓN.**

#### **5.2.11 Socio-economía, Usos y Servicios a la Ciudadanía**

La aprobación del PE permite garantizar la preservación de los valores relevantes del edificio, sin que se derive el desarrollo de actuaciones que puedan resultar afecciones significativas negativas. Estas actuaciones deberán desarrollarse conforme a lo establecido en el régimen de obras autorizables en el edificio catalogado:

- Se protegen los elementos relevantes del edificio e integralmente el edificio catalogado.
- No se derivan afecciones a la movilidad peatonal.
- No se prevén afecciones a la movilidad del transporte público colectivo.
- No se prevén afecciones o molestias a la población.
- Se mantiene el uso del edificio, en la totalidad de la superficie útil y se pone a disposición del público un nuevo Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97.

- Se posibilitan intervenciones en el edificio que permitan su adaptación a la normativa actual en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad, salubridad, reducción de consumos (agua y energía), eficiencia energética, reducción de emisiones atmosféricas, protección frente al ruido y desarrollo de otras medidas de sostenibilidad y mejora ambiental.
- No se prevé incrementos en la generación de residuos durante la explotación.

Por tanto, las afecciones derivadas del PE estarán referidas a las obras que pudieran autorizarse para la recuperación integral del edificio catalogado y su puesta en valor, por lo que la afección sobre estos factores socioeconómicos se evalúa como **POSITIVA**.

### 5.3 Valoración Global de Efectos Ambientales Potenciales

En la siguiente tabla se presenta el carácter y significación de los efectos derivados de las actuaciones recogidas en la «**Plan Especial en el edificio situado en la calle del Arenal nº 9, Palacio de Gaviria. Distrito Centro. 28013 Madrid**», sobre los distintos factores ambientales, tras la aplicación de las medidas protectoras y correctoras definidas e incorporadas en el PE (véase *Capítulo 7, Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de o posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, tomando en consideración el cambio climático*):

<b>TABLA 5.3.A. PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID:</b> <b>CARACTERIZACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES TRAS LA APLICACIÓN DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS</b>			
<b><i>Efectos Propuestas Ambientales Potenciales</i></b>	<b><i>Soluciones</i></b> <b>ALTERNATIVA 0 CERO (NO ACTUACIÓN)</b>	<b>ALTERNATIVA 1 (SÓLO OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN)</b>	<b>ALTERNATIVA 2 (OBRAS DE RECUPERACIÓN DEL EDIFICIO A SU ESTADO ORIGINAL)</b>
Clima	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Calidad del aire (emisión de gases a la atmósfera)	COMPATIBLE	COMPATIBLE	MEJORA
Calidad del aire (sólidos en suspensión: polvo)	NO SIGNIFICATIVO	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Acústica ambiental (niveles sonoros del nuevo uso)	MODERADO	MODERADO	COMPATIBLE
Relieve (modificación y/o pérdida de recursos geológicos o geomorfológicos)	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Suelos (destrucción y erosión)	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Suelos (contaminación)	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO
Agua superficial (afección cauces o DPH)	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Calidad del agua superficial	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	MEJORA
Agua subterránea (afección a superficies de recarga)	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Calidad del agua subterránea	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO
Protección y fomento del arbolado urbano	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Elementos faunísticos y espacios naturales	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN
Paisaje y escena urbana	NO AFECCIÓN	NO AFECCIÓN	MEJORA
Patrimonio histórico y cultural	SIGNIFICATIVO NEGATIVO	SIGNIFICATIVO NEGATIVO	MEJORA
Salud pública (emisiones, vertidos, residuos)	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	MEJORA
Servicios y objetivos de calidad ambiental	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	MEJORA
<i>Nota: Para la caracterización de los Efectos Ambientales Potenciales se han seguido las definiciones que contempla la normativa básica estatal (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; Anexo VI, Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos).</i>			

## 6 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En el presente apartado se describen los principales objetivos de protección ambiental que se recogen, no sólo en la normativa vigente, sino también en diversos documentos de programación de aplicación en la ciudad de Madrid, y que han sido considerados en la definición del Plan Especial.

Y es que, se pretende avanzar en el cumplimiento de las demandas ambientales de manera que la propuesta definida para este ámbito no signifique únicamente el cumplimiento de la legislación vigente, que debe ser el marco mínimo en el que se desarrollen todas las actuaciones que se deriven del Plan Especial, sino que se avance en el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad que se plantean las distintas administraciones y autoridades de Madrid, teniendo en cuenta las oportunidades y los beneficios generados por la integración de la variable ambiental en la planificación.

Los objetivos a conseguir son:

- Asegurar la integración de los principios ambientales de sostenibilidad en los objetivos del documento de programación.
- Definir objetivos y prioridades para el sector ambiental.

El resultado de todo el proceso debe ser la integración de criterios de desarrollo sostenible en los objetivos y prioridades de la programación, además de la identificación e integración de prioridades para el sector ambiental.

Por ello, en la definición propuesta, desde sus primeras fases, se han considerado los objetivos de protección ambiental:

- Derivados de los planes y programas más destacados que desarrollan aspectos de sostenibilidad medioambiental para Madrid (para la ciudad o para la Comunidad de Madrid en su conjunto),
- Derivados de los requerimientos ambientales que establece la normativa vigente.

Los planes y programas en materia de sostenibilidad ambiental que han sido consultados han sido los siguientes:

- Agenda 21 Local de Madrid y Plan de Acción.
- Plan A: Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Ciudad de Madrid.
- Plan Municipal de Gestión de la Demanda de Agua en la Ciudad de Madrid.
- Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024.
- Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

Por su parte, se han considerado los criterios ambientales recogidos en la normativa vigente, con especial atención a la legislación municipal, pudiendo destacarse las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza de Protección frente a la Contaminación Acústica y Térmica (ANM 2011\7, aprobada el 25 de febrero de 2011)
- Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos (ANM 2009\6 y aprobada el 27 de febrero de 2009).
- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (ANM 2006\50 y aprobada el 31 de mayo de 2006).

- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (ANM 1985\3 y aprobada el 24 de julio de 1985): Libro I. Protección de la Atmósfera Frente a la Contaminación por Formas de Materia; Libro IV. Protección de las Zonas Verdes (en trámite de aprobación en el Pleno del Ayuntamiento de Madrid la nueva Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, estando aprobado el proyecto definitivo por la Junta de Gobierno de 11 de febrero de 2021).
- Ordenanza Municipal de Transportes y Vertidos de Tierras y Escombros (ANM 1984\1 y aprobada el 24 de febrero de 1984).
- Instrucciones para el Diseño de la Vía Pública (Ayuntamiento de Madrid. 2000).

Asimismo, se ha atendido a los requerimientos definidos en la normativa autonómica, destacándose por su interés en la ordenación propuesta las siguientes normas:

- Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

## 6.1 Relación del Plan Especial con otros Planes concurrentes

A continuación se describen los objetivos de protección ambiental recogidos en documentos de planificación y normativos referidos.

### ▪ Agenda 21 Local de Madrid y Plan de Acción

El Ayuntamiento de Madrid cuenta con la Agenda 21 Local, una herramienta de planificación estratégica de la ciudad en la que las autoridades locales trabajan en asociación con todos los sectores de la comunidad local para trazar un Plan de Acción que permita el avance de la ciudad hacia el desarrollo sostenible. Además, el Ayuntamiento de Madrid tiene el compromiso de ampliar la participación de todos los ciudadanos en la elaboración de los Planes de Acción de la Agenda 21 Local de Madrid.

Para ello, somete a consulta pública, en los diferentes distritos, los documentos de los Planes de Acción elaborados por las Comisiones de Agenda 21 que están integradas por entidades y asociaciones ciudadanas. El Plan de Acción es un documento que contiene un conjunto de acciones y propuestas para la mejora del distrito, de carácter ambiental económico o social, que permitan su avance hacia el desarrollo sostenible.

Algunos de los programas que tienen una incidencia directa en el caso que ahora se analiza en el presente Documento Ambiental Estratégico, agrupados por las citadas áreas son:

- Estructura urbana: Programas de mejora de la accesibilidad, de mejora de la movilidad, de fomento del transporte sostenible, de mejora de las infraestructuras viales, de ordenamientos de usos del suelo.
- Recursos naturales y entorno urbano: Programas de desarrollo de programas de diseño y mantenimiento de zonas verde, de recuperación del ajardinamiento y arbolado urbano, de inspección de la infraestructura de reabastecimiento y saneamiento, de uso eficiente y ahorro de agua, de mejora del servicio de recogida de residuos, de fomento de minimización de residuos, de fomento de sistemas de recuperación y valorización de residuos, de mejora de la limpieza viaria, de control de la contaminación acústica, de promoción de fuentes de energía renovable, de fomento del ahorro energético.

Las áreas de actuación se completan con el apartado de Mercado laboral y servicios sociales, así como Participación ciudadana.

Además, para cumplir con el compromiso contraído por la ciudad de avanzar hacia la sostenibilidad, se están desarrollando una serie de programas de forma paralela al proceso de Agenda 21 Local, como acciones formativas, jornadas de divulgación, implantación del Sistema de Gestión Ambiental (EMAS), etc. También se está trabajando en la creación de las herramientas necesarias que permitan introducir criterios de sostenibilidad en las actuaciones municipales.

El documento “Síntesis del Diagnóstico de Sostenibilidad de la Ciudad de Madrid” señala los criterios que deberán cumplir las intervenciones en el espacio urbano:

- Realizar una planificación integrada de los usos del suelo, teniendo en cuenta factores de sostenibilidad económica, social y ambiental.
- Potenciar los usos mixtos.
- Aprovechar las oportunidades internas de la ciudad.
- Proyectar las nuevas zonas verdes con criterios de adecuación a las condiciones climáticas y edáficas del municipio, minimizando la necesidad de riego.
- Priorizar la movilidad peatonal frente a la motorizada y la colectiva sobre la privada.

La propuesta definida en el Plan Especial, atiende a los requisitos de la gestión urbana sostenible relacionados, integrando los objetivos ambientales desde las primeras etapas de planeamiento.

▪ **Plan A: Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Ciudad de Madrid.**

El Plan fue aprobado en Junta de Gobierno en septiembre de 2017 y se configura como un instrumento clave del Ayuntamiento de Madrid en el marco de su estrategia para consolidar y fortalecer el proceso de transformación de la ciudad desde un modelo convencional a un modelo urbano sostenible. Con un horizonte en 2020 para la consecución de los objetivos de calidad del aire exigidos por la normativa y un horizonte a 2030 para la necesaria transición energética y consolidación de un modelo de ciudad de bajas emisiones. Madrid 360 es la estrategia para cumplir con los objetivos de calidad de aire de la Unión europea. Entrará en vigor con la nueva ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad

De este modo, el Plan A, ha sido concebido no sólo para consolidar los avances ya registrados en materia de calidad del aire, sino especialmente para lograr alcanzar, en los plazos previstos por la legislación vigente, los objetivos de calidad para todos los contaminantes. Así, los objetivos con los que el Ayuntamiento de Madrid plantea el Plan son los siguientes:

- Consolidar los logros alcanzados en la mejora de la calidad del aire de la ciudad impulsando la mejora continuada de la misma de un modo integral.
- Asegurar el cumplimiento de todos los objetivos establecidos en la normativa vigente en el plazo legalmente previsto y en particular dotar a Madrid de un Plan de mejora de calidad del aire para el dióxido de nitrógeno conforme lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 102/2011 de 28 de enero relativo a la mejora de la Calidad del aire.
- Cumplir con los requisitos para poder solicitar a la Comisión Europea la prórroga del cumplimiento de los valores límite de dióxido de nitrógeno conforme lo dispuesto en el artículo 23.1 del citado Real Decreto 102/2011, de 28 de enero y de acuerdo con las exigencias recogidas en la Guía de la Comisión para la preparación de notificación de las solicitudes de aplazamiento.

La implementación del Plan Especial ha considerado los valores de calidad del aire en que se enmarca el Palacio de Gaviria, y ha estimado los valores de emisión previstos por los usos previstos, para verificar su ajuste a la normativa y objetivos de calidad del aire de aplicación, incorporando medidas para optimizar la eficiencia de los sistemas de refrigeración y calefacción, incorporando el uso de las mejores tecnologías



disponibles, además de prever la implantación de paneles fotovoltaicos, contribuyendo a la consecución de los objetivos definidos en el Plan de Calidad del Aire.

#### ▪ **Plan Municipal de Gestión de la Demanda de Agua en la Ciudad de Madrid**

Elaborado por el Ayuntamiento de Madrid, este Plan Municipal se integrará dentro del Plan de Acción de la Agenda 21 Local, que definirá las líneas maestras de un proceso a largo plazo de mejora continua hacia un desarrollo sostenible de la ciudad.

De este modo, este Plan propone una serie de acciones, en las que la coordinación y la coherencia son instrumentos fundamentales para poder alcanzar los objetivos fijados, entre los que se encuentran los siguientes, más directamente relacionados con el Plan Especial objeto de estudio:

- Asegurar la cantidad y la calidad del agua que se suministra a los ciudadanos de Madrid.
- Reducir los impactos ambientales generados por el sistema de abastecimiento.
- Reducción del consumo de agua.
- Reducción del consumo energético asociado al ciclo del agua en la ciudad, como consecuencia directa del objetivo anterior, aportando la parte alícuota correspondiente para cumplir los objetivos de lucha contra el cambio climático.
- Aumentar la eficiencia del consumo de agua a medio plazo en la ciudad de Madrid.
- Fomentar el uso de las nuevas tecnologías para incrementar el uso eficiente del agua, su ahorro y promover su reutilización y reciclado.
- Fomentar la participación ciudadana para la creación de una nueva cultura del agua.
- Conciliar la planificación del desarrollo urbano con la disponibilidad y sostenibilidad de los recursos hídricos.
- Minimizar la carga contaminante de los efluentes vertidos, evitando el deterioro de los recursos hídricos.

Estos objetivos han sido considerados y resueltos favorablemente en la definición de la propuesta del Plan Especial.

#### ▪ **Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024**

La Estrategia fue aprobada en el Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2018 y pone el acento tanto en la prevención de la generación de los residuos como en el fomento de la reutilización y el reciclado, siendo los objetivos de la Estrategia los siguientes:

- Prevenir la generación de residuos en la Comunidad de Madrid.
- Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular.
- Reducir el impacto ambiental asociado con carácter general a la gestión de los residuos y, en particular, los impactos vinculados al calentamiento global.
- Fomentar la utilización de las Mejores Técnicas Disponibles en el tratamiento de los residuos.
- Definir criterios para el establecimiento de las infraestructuras necesarias y para la correcta gestión de los residuos de la Comunidad de Madrid.

En el ámbito y en relación con la planificación propuesta destaca la aplicación de contenidos relacionados con la gestión de residuos de construcción y demolición generados en la fase de construcción (Plan Regional

de Residuos de Construcción y Demolición), así como la gestión de residuos urbanos en fase de funcionamiento (Plan Regional de Residuos Urbanos).

Atendiendo a lo establecido en la normativa de aplicación sobre gestión de residuos se ha establecido un conjunto extenso de medidas protectoras y correctoras orientadas a la gestión de los residuos en el ámbito durante el desarrollo de alguna de las actuaciones que pudieran derivarse del desarrollo de la propuesta de Modificación, atendiendo a lo establecido en la normativa de aplicación al ámbito (Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid; Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid; Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos; Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados; y la Ley 11/97 de 24 de abril, de envases y residuos de envases), y que se recogen en el capítulo del presente Documento Ambiental Estratégico relativo a «Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan».

▪ **Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.**

El Plan Especial se ha ajustado desde sus primeras fases de definición a las especificaciones establecidas en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

El Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid surge del compromiso del Ayuntamiento de Madrid de impulsar y promover la política de calidad en todas sus actuaciones, con la cualificación y puesta en valor del paisaje urbano y el patrimonio histórico, y con el objetivo de mejorar el paisaje urbano. Así mismo, el Plan se enmarca en los criterios y compromisos del Convenio Europeo del Paisaje.

Son muchos y de naturaleza variada los elementos que inciden en la escena urbana, estando la gran mayoría de los mismos sujetos a sus propias normas municipales. Con el Plan se realiza un esfuerzo de integrar todos estos elementos en la actuación municipal en la escena urbana.

El Plan tiene como objetivos mejorar la calidad de la escena y el paisaje de la ciudad en todos sus ámbitos y en todos sus componentes, desde el centro a la periferia, y reforzar y enriquecer la cultura de la ciudad, conjugando historia, identidad e innovación. Así mismo, trata de conseguir un modelo que recupere el valor de la ciudad tradicional y aporte a los desarrollos recientes nuevas cualidades, criterios de integración urbana y valores contemporáneos.

Es decir, este Plan incluye entre sus fines los siguientes:

- Mejorar la calidad de la escena y el paisaje de la ciudad en todos sus ámbitos y en todos sus componentes, desde el centro a la periferia,
- Reforzar y enriquecer la cultura de la ciudad, conjugando historia, identidad e innovación,
- Fomentar un mayor entendimiento y reconocimiento de la ciudad por sus ciudadanos y visitantes, y promover así una mayor integración y cohesión social, todo ello con el fin último de conseguir la definición y consolidación progresiva de una imagen e identidad de Madrid, debiendo suponer los modos y métodos para lograrlo los siguientes:
- Acrecentar la belleza y el atractivo de la ciudad.
- Integrar y hacer coherentes entre sí los distintos componentes de la escena edificada y de los espacios libres urbanos.
- Estimular el uso público de los espacios urbanos, en todas sus modalidades.
- Mejorar las articulaciones entre las diferentes áreas de la ciudad, promoviendo secuencias y continuidades.

- Estimular y enriquecer el conocimiento y comprensión de la ciudad en todos sus aspectos históricos, arquitectónicos y culturales, por parte de sus vecinos y de los visitantes.
- Enriquecer y consolidar la imagen general de Madrid, articulando sus distintas componentes tradicionales con la constitución de imágenes y referencias innovadoras.
- Reforzar la identificación de los ciudadanos con sus entornos inmediatos y con el conjunto de la ciudad.
- Hacer más clara y precisa la “lectura” de la ciudad, identificando y facilitando circuitos para recorrerla.
- Estimular, a través de todas las actuaciones antes indicadas, la dinamización y cualificación de las actividades económicas.
- Consolidar, enriquecer y difundir la “cultura de la ciudad” y la “ciudad como cultura”.
- Promover, con la conjugación de esos aspectos, una mayor cohesión social de los ciudadanos.
- Promover las intervenciones artísticas en los espacios públicos con proyectos específicos para cada lugar.
- Promover iniciativas urbanísticas que pongan en valor los monumentos históricos existentes.
- Estimular mediante políticas de difusión el conocimiento de los monumentos históricos de la ciudad como hitos de la escena urbana que forman nuestra memoria colectiva mediante el impulso de proyectos de intervenciones artísticas que ayuden a valorar los monumentos históricos como parte de la historia de la ciudad.

En cuanto a su contenido, se inicia con un diagnóstico del paisaje del municipio, centrándose en la ciudad. Con este diagnóstico se trata de identificar los rasgos distintivos del paisaje del municipio y, así mismo, realizar una valoración de los mismos. La metodología empleada se adapta al carácter urbano del paisaje que se estudia. Se han definido una veintena de unidades de paisaje utilizando criterios morfológicos de la trama urbana, históricos, funcionales y sociales. A estas unidades se han superpuesto áreas de soporte territorial, referido a la estructura del paisaje, cuyos componentes principales son el sistema de espacios libres, las infraestructuras permanentes y los entornos periurbanos. Finalmente se han identificado lo que el Plan denomina sistemas superpuestos, que se refieren al paisaje demandado, consumido (casco histórico, trama verde, actividad comercial, miradores, bordes, itinerarios, etc.).

Se continúa con una serie de recomendaciones de carácter general para la actuación municipal y de directrices o propuestas concretas para orientar la actuación municipal. El Plan recoge directrices para:

- la inserción de nueva arquitectura en el centro histórico, aportando un repertorio de referencia que incluye la configuración exterior de la edificación existente y de la nueva.
- la configuración de la vía pública: pavimentos y elementos de urbanización (diseño del plano del suelo).
- simplificar/sustituir de manera progresiva mobiliario y elementos urbanos, incluyendo una directriz para la creación de nuevos catálogos de elementos normalizados y homologados, respectivamente, aportando los criterios para ello.
- profundizar en la manifestación física de las zonas verdes y su relación con la ciudad.
- la inserción de los monumentos históricos existentes en los nuevos proyectos de transformación del espacio público consolidado.

Finalmente se incluyen una serie de programas de actuación sobre ámbitos urbanos delimitados, sobre espacios verdes, parques y jardines, sobre estructuras urbanas lineales, sobre corredores metropolitanos y sobre el arte urbano y el empleo del color.

La protección y mejora de la escena urbana a través de la definición de un edificio emblemático y la generación de un espacio perimetral de uso público constituye un elemento clave en la definición del Plan Especial, que, desde sus primeras fases de definición, se ha ajustado a las especificaciones establecidas en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

## **6.2 Criterios Ambientales incluidos en la legislación**

En el presente apartado se analizan los criterios ambientales más significativos a considerar en las diferentes fases de desarrollo de las actuaciones derivadas del Plan Especial, haciendo una diferenciación según la legislación sea local o autonómica.

### **LEGISLACIÓN MUNICIPAL**

- **Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (ANM 2011\7, aprobada el 25 de febrero de 2011),**

#### Fase de diseño

Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica serán declaradas Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). A tales efectos se delimitarán los espacios a los que afecte la declaración, se determinarán las causas específicas que originan los niveles sonoros existentes y se elaborarán Planes Zonales Específicos (artículo 10; véanse artículo 10 a 14).

El Ayuntamiento elaborará Planes Zonales Específicos para la mejora acústica progresiva del medio ambiente en las Zonas de Protección Acústica Especial, con el fin de alcanzar los objetivos de calidad acústica que les sean de aplicación en un plazo de tiempo determinado (artículo 12.1).

Los Planes Zonales deberán recoger las medidas correctoras adecuadas en función del grado de deterioro acústico registrado y de las causas particulares que lo originan. Las medidas que se apliquen en cada ámbito tendrán en cuenta los factores de población, culturales, estacionales, turísticos u otros que tengan relevancia en el origen de los problemas (artículo 12.2).

Los elementos constructivos de las nuevas edificaciones y sus instalaciones deberán tener unas características adecuadas de acuerdo con lo establecido en el Documento Básico DB-HR de Protección frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación (artículo 20.1).

Las modificaciones y el mantenimiento de las edificaciones deberán hacerse de modo que éstas no experimenten una reducción de las condiciones de calidad acústica preexistentes (artículo 20.2).

#### Fase de obras

Las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios o infraestructuras, así como las que se realicen en la vía pública, no se podrán realizar, de lunes a viernes, entre las 22 y las 7 horas o en sábados y festivos entre las 22 y las 9 horas, salvo por razones de urgencia, seguridad o peligro. Si por necesidades técnicas o de movilidad no pudieran realizarse durante el día, podrá autorizarse previamente su realización durante los citados horarios, determinándose expresamente el periodo horario y el plazo durante el que se permitirán los trabajos nocturnos (artículo 42.1).

Los responsables de las obras deberán adoptar las medidas más adecuadas para reducir los niveles sonoros que estas produzcan, así como los generados por la maquinaria auxiliar utilizada, con el fin de minimizar las molestias. A estos efectos, entre otras medidas, deberán proceder al cerramiento de la fuente sonora, la

instalación de silenciadores acústicos o la ubicación de la fuente sonora en el interior de la estructura en construcción, una vez que el estado de la obra lo permita (artículo 42.2).

Todos los equipos y maquinaria susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en las obras y trabajos a que se refiere el apartado 1 de este artículo deberán cumplir lo establecido en la normativa sectorial que resulte de aplicación y, en particular, la maquinaria de uso al aire libre, con las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o norma que lo sustituya. La utilización de todos los sistemas o equipos complementarios será la más adecuada para reducir la contaminación acústica (artículo 42.3).

#### Fase de funcionamiento

La producción de ruidos en el medio ambiente exterior o de ruidos o vibraciones en el interior de las edificaciones deberá respetar las normas y usos que exige la convivencia, de manera que no causen molestias que perturben de forma inmediata y directa la tranquilidad de los vecinos, impidan el descanso o el normal desenvolvimiento de las actividades propias del local receptor.(artículo 18.1).

El Ayuntamiento podrá autorizar, por razones de interés general o de especial significación ciudadana o con motivo de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, la modificación o suspensión con carácter temporal de los niveles máximos de emisión sonora establecidos en el artículo 15, a petición de sus organizadores, y en relación con las zonas afectadas, previa valoración de su incidencia acústica..(artículo 19.1).

Las instalaciones y servicios generales de la edificación, tales como aparatos elevadores, puertas de acceso, instalaciones de climatización, calderas o grupos de presión de agua, deberán instalarse con las condiciones necesarias de ubicación y aislamiento para evitar que el ruido y las vibraciones que transmitan superen los límites establecidos en los artículos 15, 16 y 17 de la presente Ordenanza. (artículo 22.1)

Los propietarios o responsables de tales instalaciones están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones a fin de que se cumplan los límites de ruido y vibraciones indicados en la presente Ordenanza (artículo 22.2).

La transmisión de calor que originen las instalaciones de refrigeración no podrán en ningún caso elevar la temperatura en el interior de los locales o viviendas próximos en más de 3ºC, medidos a 1,10 metros de distancia de la ventana más afectada por la instalación, estando aquella abierta (artículo 22.4).

Todo equipo, máquina, conducto de fluidos o electricidad, o cualquier otro elemento generador de vibraciones se instalará y mantendrá con las precauciones necesarias para reducir al máximo posible los niveles transmitidos por su funcionamiento y para que, en ningún caso, se superen los límites máximos autorizados en el artículo 17 de esta Ordenanza, incluso dotándolo de elementos elásticos separadores o de bancada antivibratoria independiente si fuera necesario (artículo 30).

Aquellas actividades cuyas instalaciones generen o radien calor deberán disponer del aislamiento térmico necesario, para garantizar que los cerramientos de los locales o viviendas colindantes no sufran un incremento de temperatura superior a 3º C sobre la existente con el generador parado (artículo 31.1).

La transmisión de calor que originen las instalaciones de aire acondicionado no podrá en ningún caso elevar la temperatura en el interior de los locales o viviendas próximos en más de 3ºC, medidos a 1,10 metros de distancia de la ventana más afectada por la instalación, estando aquella abierta (artículo 31.2).

- **Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos (ANM 2009\6, aprobada el 27 de febrero de 2009).**

#### Fase de obras

Las afecciones al espacio público por obras que se realicen en él o lo ocupen provisionalmente, así como los accesos a edificaciones o solares en los que se desarrollen obras o actividades que puedan ocasionar suciedad, sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes y de las demás obligaciones que deban cumplirse, generan la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar dicha suciedad, así como la de limpiar la zona que se hubiera visto afectada.

Serán responsables solidarios del cumplimiento de dicha obligación la persona física o jurídica titular de la licencia de obra, el constructor o contratista, el promotor y la propiedad de la obra.

Debe procederse al cumplimiento de esta obligación diariamente y una vez finalizada cualquier operación de carga, descarga, salida o entrada de vehículos al lugar de la obra. El órgano municipal competente podrá exigir en todo momento las acciones correspondientes de limpieza y, en caso necesario, los Servicios Municipales, con carácter sustitutorio, procederán a limpiar la zona afectada, imputando a quiénes sean responsables el coste correspondiente al servicio prestado, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que pudieran corresponder (artículo 18.1).

Para prevenir la suciedad, quienes realicen obras en los espacios públicos deberán proceder a la acotación del perímetro de la zona afectada mediante un cerramiento que impida la visión del interior del recinto por parte de quiénes transiten por dicho espacio. Igualmente deberán almacenar correctamente todos los materiales de construcción y colocar recipientes homologados para el acopio de los mismos (gravas, arena o similares) y de escombros y residuos procedentes de demoliciones. Las obras de los servicios de conservación municipales y las de calas y canalizaciones se señalizarán y balizarán según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal aplicable a este tipo de obras (artículo 18.2).

Una vez terminadas las obras, el espacio público debe quedar libre de materiales y restos de obra en un plazo máximo de veinticuatro horas. Transcurrido el mismo, los servicios municipales procederán a la retirada de dichos materiales, que adquirirán el carácter de residuo conforme a la normativa vigente en materia de residuos, pasando a propiedad municipal sin que el titular afectado pueda reclamar la pérdida de dichos materiales y sin perjuicio de imputar el cargo del coste del servicio y de las sanciones que correspondan (artículo 18.5).

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, se considera productor de RCD: a) La persona física o jurídica titular de la licencia urbanística en una obra de construcción o demolición; en aquellas obras que no precisen licencia urbanística, tendrá la consideración de productor del residuo la persona física o jurídica titular del bien inmueble objeto de una obra de construcción o demolición.[...] (artículo 41.1)

En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma, el productor de RCD deberá hacer un inventario de los residuos peligrosos que se generarán, que deberá incluirse en el Estudio de Gestión, así como prever su retirada selectiva, con el fin de evitar la mezcla entre ellos o con otros residuos no peligrosos, y asegurar su envío a gestores autorizados de residuos peligrosos. El productor de RCD deberá disponer de la documentación que acredite que los RCD realmente producidos en sus obras han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado (artículo 41.7).

Los productores o poseedores de RCD estarán obligados, siempre que no procedan a gestionarlos por sí mismos, a entregarlos a un gestor de RCD autorizado o registrado. Cuando la entrega se efectúe a un gestor que lleve a cabo una operación exclusivamente de recogida, almacenamiento, transferencia o transporte,

deberá además transmitir al poseedor o al gestor que le entregó los residuos, los certificados de la operación de valorización o eliminación subsiguiente a que fueron destinados los residuos. El productor o poseedor estará obligado a sufragar los costes de su gestión (artículo 41.9).

El poseedor de los residuos estará obligado, mientras se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, así como a evitar la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación (artículo 41.10).

Los RCD y los materiales de construcción sólo podrán depositarse en la vía pública en caso de necesidad y siempre en contenedores o sacos industriales homologados. Las características de los mismos serán las que establezca el acuerdo de homologación y las reglamentariamente establecidas (artículo 43.1).

#### Fase de funcionamiento

Se considera acto público a los efectos de la presente Ordenanza aquel que, por sus especiales características (número de asistentes, naturaleza del acto, zona donde se va a celebrar) requiera de una preparación previa y repercuta de forma excepcional en la limpieza viaria. (artículo 22.1).

Quiénes organicen los actos públicos a que se refiere el apartado anterior que se lleven a cabo en espacios públicos o privados, deberán adoptar las medidas necesarias para garantizar que antes, durante y después de dichos actos no se ensucien los espacios públicos. A estos efectos, la organización será considerada responsable de la suciedad que, en su caso, pudiera derivarse de los mismos. (artículo 22.2).

La propiedad de inmuebles o establecimientos está obligada a mantener limpias las fachadas, y en general todas las partes de los inmuebles que sean visibles desde los espacios públicos (artículo 23.1).

- **Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (ANM 2006\50, aprobada el 31 de mayo de 2006).**

#### Fase de diseño

Con carácter general, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán medidas para la utilización de recursos hídricos alternativos, estableciendo sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos y en campos y pistas deportivas (artículo 7.1.).

En los edificios de oficinas, hoteles y otros edificios de uso público será obligatoria la instalación de temporizadores en los grifos o bien de griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia que permitan limitar el volumen de descarga a un litro. (artículo 12.1.)

Queda prohibida la instalación de circuitos de refrigeración, climatización y calefacción abiertos, que no dispongan de sistema de recirculación para recuperación de agua. (artículo 28)

#### Fase de funcionamiento

Cada vivienda, local establecimiento o unidad de consumo susceptible de individualización deberá disponer de un contador individual de agua por cada vivienda, local, establecimiento o unidad de consumo susceptible de individualización (artículo 10.1).

Se consideran aguas residuales domésticas las generadas como consecuencia de la actividad diaria de los individuos que constituyen una población. Para tener la consideración de domésticas, la calidad tipo de dichas aguas se ajustará a los siguientes parámetros: pH: de 6,5 a 9,5 unidades de pH; DBO5 < 350 mg/l de O2; DQO < 700 mg/l de O2; DQO/DBO5 ≤ 2, SS < 320 mg/l; Aceites y grasas < 120 mg/l; Temperatura < 30º C (artículo 47.1).



No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de saneamiento. En todo caso, la concentración de cada uno de estos elementos o compuestos químicos en el agua será inferior a los límites establecidos en el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los Anexos de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid (artículo 47.2).

Como norma general queda autorizado el vertido al sistema integral de saneamiento de todas las aguas residuales domésticas, siendo responsable del mismo la persona física o jurídica que lo efectúe (artículo 47.3).

- **Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (ANM 1985\3, aprobada el 24 de julio de 1985). Libro I. Protección de la Atmósfera Frente a la Contaminación por Formas de Materia.**

#### Fase de diseño

En particular la distribución de ventilación interior, deberá garantizar que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m. (artículo 47.2).

#### Fase de funcionamiento

Queda prohibida toda combustión que no se realice en las instalaciones, domésticas o industriales, específicamente destinadas a este tipo de función, dotadas de los pertinentes conductos de evacuación y autorizadas para realizarla, de acuerdo con las especificaciones legales aplicables, tanto si el combustible es de tipo convencional como si se trata de residuos u otro tipo de materiales (artículo 12.1).

Los generadores de calor y el resto de elementos instalados deberán corresponderse con los especificados en el proyecto o documentación (ITE 07.1.2) presentado para su autorización y deberán cumplir las disposiciones particulares que les sean de aplicación, además de las prescritas en las Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) del Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) y en el artículo 3º.1 del mismo (artículo 13).

Los generadores de calor para calefacción y agua caliente sanitaria cumplirán los límites de emisión especificados en esta Ordenanza y cualquier otro, contenido en normativa de rango superior, que pudiera ser de aplicación (artículo 15).

Todos los generadores de calor deberán estar dotados de dispositivos adecuados para permitir la medición de la depresión de caldera y chimenea, temperatura, caudal volumétrico de los mismos, análisis de los gases de combustión y cuantas determinaciones sean precisas para controlar sus condiciones de funcionamiento (artículo 22).

De acuerdo con la norma UNE 123-001-94, las chimeneas de los generadores de calor y/o agua caliente sanitaria, servirán para evacuar exclusivamente los productos de combustión de los mismos, no pudiendo usarse para ningún otro fin, y, deberán ser estancas en todo su recorrido, salvo en lo referente al orificio citado en el siguiente párrafo 23.2 (artículo 23.1).

Deberán estar provistas de al menos un orificio de control, de diámetro 9 mm (artículo 23.2).

Los generadores de calor utilizarán combustibles autorizados por las Directivas aplicables de la U.E. y disposiciones que las adapten al derecho español, con las características y calidades que en cada momento se establezcan en dicha legislación (artículo 30.1).

Los elementos generadores de calor, calderas y quemadores, emplearán el combustible para el que fueron diseñados, salvo en los casos en que, mediante las adaptaciones necesarias, la instalación mantenga o

supere los rendimientos anteriores y pase a utilizar un combustible menos contaminante. En todo caso, la instalación modificada deberá disponer de autorización de funcionamiento otorgada por la Comunidad de Madrid que acredite su idoneidad (artículos. 8º y 10º del RITE) (artículo 30.2).

Las instalaciones de ventilación forzada independientemente de asegurar el cumplimiento de lo señalado en los apartados 1 y 2 de este artículo 47, deberán garantizar un mínimo de 7 renovaciones hora de la atmósfera del local.(artículo 47.6).

- **Ordenanza Municipal de Transportes y Vertidos de Tierras y Escombros (ANM 1984\1, aprobada el 24 de febrero de 1984).**

Toda persona natural o jurídica podrá realizar el transporte de tierras y escombros con los vehículos apropiados, en las condiciones de higiene y seguridad y con las autorizaciones preceptuadas en la legislación vigente. Asimismo, cada vehículo utilizado deberá estar en posesión de la licencia municipal correspondiente para el transporte al servicio público o privado de tierras y escombros que afecte al término municipal de Madrid (artículo 3).

Los propietarios y conductores de los vehículos darán cumplimiento a lo Dispuesto en las Ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación, así como en la Ordenanza municipal de la limpieza urbana, que se refieran a los horarios para efectuar los transportes de tierras y escombros y, en especial, a la prohibición de operaciones que ensucien las vías públicas (artículo 7).

Todo conductor de vehículos que vierta el contenido fuera de los lugares autorizados para tal fin, estará obligado a recargar el producto vertido y transportarlo a los lugares autorizados. La misma obligación corresponderá, por vía subsidiaria, a la entidad o empresa por cuenta de la en que aquél actúe. En caso de incumplimiento, y con independencia de las sanciones a que hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá actuar mediante ejecución sustitutoria (artículo 10).

Los Servicios municipales competentes controlarán el exacto cumplimiento de las normas establecidas en la presente Ordenanza y, en especial y de manera continuada, el funcionamiento de los vertederos autorizados. La Policía Municipal, las Autoridades competentes en materia de control y vigilancia de transporte y los ciudadanos, en general, podrán denunciar los actos que se estimen como presuntas infracciones de la presente Ordenanza (artículo 15).

- **Ordenanza de Diseño y Gestión de Obras en la Vía Pública (ANM 2006\49, aprobada el 31 de mayo de 2006).**

#### Fase de obra

Los materiales, maquinaria, útiles y herramientas, necesarios para la ejecución de las obras se situarán en un emplazamientos que minimice su incidencia en le tráfico peatonal y de vehículos, aprovechando las zonas no utilizadas regularmente por éste; se ordenarán, vallarán y señalizaran conforme a lo establecido en la Ordenanza reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras, reduciendo a lo imprescindible el espacio ocupado en planta, no permitiéndose su estancia más que el tiempo necesario para su utilización o puesta en obra.

Se prohíbe depositar escombros o materiales procedentes de la excavación directamente sobre las vías y espacios públicos municipales, salvo en el caso de autorización para reparación de averías, en que el plazo máximo para la retirada de los escombros será de dos días naturales desde el comienzo de la obra.

- **Instrucción para el Diseño de la Vía Pública (Ayuntamiento de Madrid). Aprobada el 21 de diciembre de 2000.**

#### Fase de diseño

Con carácter general, se establece la obligatoriedad de utilizar medidas que reduzcan la generación de ruido por el tráfico, desde la concepción y la planificación del viario.

En concreto, en planes parciales, planes especiales y proyectos de urbanización, que contengan actividades sensibles al ruido, se considerará la utilización de las siguientes medidas:

- Disposición de los usos sensibles en posiciones protegidas o alejadas de las fuentes emisoras.
- Medidas de control de la velocidad, en particular mediante el diseño y disposición de las intersecciones (distancia y localización) o la previsión de regulaciones semafóricas reductoras del ruido (ondas verdes).
- Previsión de pavimentos especiales para las calzadas de las vías colectoras y principales.

Dentro de los criterios generales de iluminación en áreas urbanas, la iluminación deber procurar:

- Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada y sus aledaños.
- Proporcionar una luz adecuada a cada tipo de espacio, utilizando y disponiendo las luminarias de forma que creen el ambiente idóneo para cada uno: iluminación homogénea y antideslumbrante, para las calzadas; iluminación de ambiente y lateral, para las áreas peatonales, etc.
- Evitar que el arbolado obstruya su difusión, que se formen áreas de sombra o que la luz incida directamente sobre ventanas o espacios privados.
- Reducir al mínimo la contaminación lumínica, en los espacios privados (hemisferio superior, fachadas, jardines, etc).
- Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos emitidos por las luminarias.

#### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- **Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.**

#### Fase de obra

La entidad local, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, adoptará las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en las obras para las que conceda licencia. A tal fin, y salvo que la Entidad Local competente establezca expresamente en sus ordenanzas municipales un sistema de control alternativo, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Junto a la solicitud de licencia de obra, e incorporando al proyecto técnico de las mismas, se presentará un Plan de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

#### LEGISLACIÓN ESTATAL

**Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (y Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre).**

El Código Técnico de la Edificación establece las exigencias que deben cumplir los edificios, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, destacándose en relación con el Plan Especial los aspectos relativos a la protección contra el ruido y el ahorro de energía y aislamiento térmico.

Se ha modificado (RD 732/2019) para su adaptación a lo dispuesto en las Directivas Europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios, habiéndose desarrollado ya el documento de conceptos básicos DB-HE Ahorro de Energía.

## **7 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

En el presente apartado se recogen un conjunto de medidas protectoras y correctoras que tienen como fin reducir o eliminar efectos ambientales negativos, según requiere la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, que establece que entre el contenido que debe presentar el Documento Ambiental Estratégico están: *Las medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del plan (o programa), tomando en consideración el cambio climático.*

El PE recoge un conjunto de actuaciones y obras asociadas a su implementación, ajustado al régimen de obras que le corresponde como edificio con protección. Las medidas protectoras y correctoras que se detallan a continuación, se relacionan con esas posibles actuaciones y obras, definiendo acciones específicas para garantizar los objetivos de protección del propio PE, expresamente orientado a regular el régimen de obras a seguir en el edificio de la calle Arenal 9, así como su protección y puesta en valor, para facilitar la implantación de la actividad de Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, (enclavada en el uso terciario ya implantado en la totalidad del edificio, con el correspondiente cambio de la clase de uso, pasando a la de Otros Servicios Terciarios).

Las medidas se ajustan a las actuaciones que se detallan en el capítulo 3, para la alternativa seleccionada. Además, el conjunto de medidas presentadas, necesariamente, debe completarse con el cumplimiento de los requerimientos que establece la normativa vigente en cada una de las materias para la protección de la calidad de ciertos aspectos ambientales, que se van repasando a continuación, así como del análisis pormenorizado de las actuaciones según queden recogidas en los documentos de proyecto y fase de licencia.

### **7.1 Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad Atmosférica**

#### **7.1.1 Fase de Diseño**

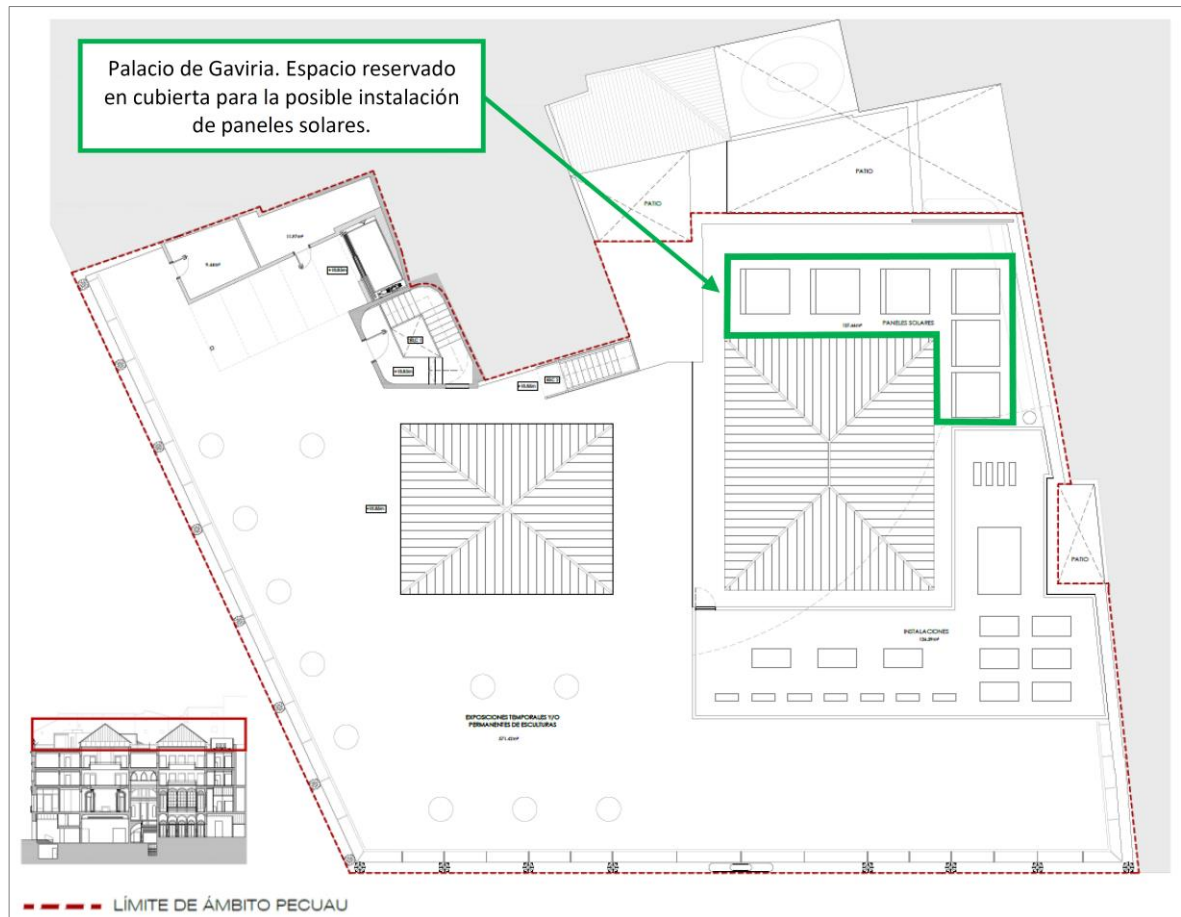
Se deberán de tener en cuenta, en todo lo relacionado con los sistemas de ventilación y evacuación de gases, los requisitos establecidos en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid. Así, la evacuación de aire caliente y enrarecido procedente de los sistemas de climatización y ventilación forzada se realiza a cubierta, ajustada a las determinaciones de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), Libro I, Título III.

Las instalaciones fijas de climatización y/o producción de agua caliente sanitaria (ACS) que pudieran instalarse en el inmueble deberán de cumplir con las especificaciones establecidas en el *Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios*.

Asimismo, se atenderá lo establecido en la Directiva 2010/31/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, así como a lo establecido en el Reglamento citado y en Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación; Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por el que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía».

Se valorará el uso de pavimentos y recubrimientos ecológicos para las superficies y paramentos de la edificación prevista. Estos materiales se basan en la incorporación en su composición de compuestos fotocatalíticos, que pueden atrapar y absorber partículas orgánicas e inorgánicas en el aire, retirando contaminantes del aire, tales como NO<sub>x</sub> y COV, en presencia de radiación ultravioleta (luz solar).

La propuesta contempla una reserva de la superficie de la cubierta para la colocación de paneles solares, si finalmente se desarrollara esta medida complementaria de generación de energía. En la siguiente figura se muestra el espacio previsto para ello.



*Figura 7.1.1.a. Espacio reservado en cubierta para la posible instalación de paneles solares.*

*Fuente: Plan Especial 2021.*

### 7.1.2 Fase de Obras

Todas las medidas deberán de estar encaminadas a minimizar las emisiones de partículas en suspensión y gases contaminantes por la ejecución de las obras y el tránsito de maquinaria y vehículos vinculados, entre las que se pueden destacar:

- El transporte de los materiales y residuos (RCD, Residuos de Construcción y Demolición) se llevará a cabo en camiones cubiertos con lonas. Asimismo, se evitará la fuga de material desde el fondo del camión durante su transporte mediante el cerramiento eficaz de la caja por cualquiera de los sistemas habituales (cubriendo el fondo con planchas de goma, etc.).
- Todos los vehículos y maquinaria empleada en la obra deberán de pasar las inspecciones técnicas correspondientes.
- Complementariamente, se considerará la utilización de materiales y técnicas constructivas que reduzcan la demanda energética.

### 7.1.3 Fase de Funcionamiento

Las medidas encaminadas a la mejora calidad del aire se centran fundamentalmente en la consideración de medidas generales como la optimización del uso de equipos, posibilitada por las mejores tecnologías disponibles aplicables en la renovación de equipos prevista, reduciendo la demanda de energía, priorizando el uso de equipos de mayor eficiencia energética, sustitución prevista de equipos de climatización y calefacción (calderas) por nuevos equipos de alta eficiencia energética y bajas emisiones. Todo ello permite la reducción de la demanda energética global en el inmueble con los edificios unidos y la reducción de las emisiones totales de emisiones de gases de efecto invernadero. Asimismo, se considera el establecimiento de redes de calefacción y frío centralizadas, optimizando las redes y equipos, así como la instalación de contadores eléctricos inteligentes y sensores para medir comportamientos energéticos. Se atenderá la renovación de sistemas existentes incorporando sistemas eficientes (iluminación, calefacción y climatización).

## 7.2 Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad Acústica

Las mediciones de nivel de ruido en las zonas urbanas permanecerán por debajo de los límites que se recogen en la *Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica* (ANM 2011\07) del Ayuntamiento de Madrid.

### 7.2.1 Fase de Diseño

El Palacio de Gaviria se encuentra dentro de los límites de la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro (Acuerdo del Pleno, de 30 de abril de 2019, por el que se aprueba la revisión de la Declaración de Zona de Protección Acústica Especial correspondiente al Distrito de Centro, así como del Plan Zonal Específico de la misma), por lo que todas las actuaciones se ajustarán a lo recogido en la Normativa del Plan Zonal Específico de la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro 2018, en particular lo relativo a las Zonas de Contaminación Acústica Moderada en las que se enmarca el ámbito (Capítulo III).

Al edificio le serán de aplicación los requerimientos específicos a la actividad que le asigna la *Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica* (OPCAT; ANM 2011/7), en su artículo 25, como tipo 3.1 («Tipo 3.1: actividades sin equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual salvo sistemas tipo hilo musical o aparatos de televisión, cuyo nivel de emisión máximo no podrá ser superior a 80 dBA»). Se atenderán los objetivos de calidad acústica definidos para zona acústica en la que se integra el edificio: Tipo a) o Tipo II, «Área levemente ruidosa. Residencial».

### 7.2.2 Fase de Obras

Son de aplicación las determinaciones de la OPCAT, en particular lo establecido en su Sección Segunda (Otras actividades en el medio ambiente exterior), Artículo. 42, Obras y trabajos en el medio ambiente exterior y edificaciones.

Se utilizará maquinaria y vehículos que cumplan las exigencias normativas en relación con el ruido generado. A este respecto, señalar que la maquinaria de obra estará homologada según *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre*, que regula los niveles de emisión de ruidos de maquinaria de obra. Este Real Decreto traspone la *Directiva 2000/14/CE de 8 de mayo, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre*. Toda la maquinaria situada al aire libre se organizará de forma que se reduzca al mínimo la generación de ruidos.

Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia en el empleo de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos y en los reglajes de los motores para minimizar la contaminación.

El jefe de obra tendrá al día, y en regla, todos los registros de las inspecciones de los vehículos (ITV) para tener garantizada la baja emisión de ruido.

La realización de los trabajos se limitará, con carácter general, a la franja horaria comprendida entre las 8:00 y las 22:00 horas. Los trabajos nocturnos sólo podrán ser autorizados cuando el nivel de ruido generado se encuentre por debajo de los umbrales de la Norma correspondiente.

El Contratista adoptará las medidas adecuadas para minimizar los ruidos y vibraciones, especialmente si se producen denuncias o reclamaciones por parte de la ciudadanía. Se deberá coordinar el plan de obra de modo que cualquier incidencia acústica se produzca en las situaciones menos desfavorables para el confort y sosiego de la población receptora.

El Director de Obra podrá ordenar la paralización de la maquinaria o actividades que incumplan las limitaciones respecto al ruido hasta que se subsanen las deficiencias observadas, sin que ello de derecho al Contratista a percibir cantidad alguna por la merma de rendimiento ni por ningún otro concepto.

### **7.2.3 Fase de Funcionamiento**

Son de aplicación las determinaciones de la OPCAT y la normativa de la ZPAE del distrito Centro, en particular lo establecido para las Zonas de Contaminación Acústica Moderada, en las que se integra el edificio.

A continuación, se proponen una serie de medidas correctoras encaminadas a disminuir la afección acústica en el estado postoperacional de la propuesta, que deberán ser desarrolladas en la fase de licencia urbanística.

- Las fachadas mantendrán los cerramientos cuyas características constructivas garantizan un aislamiento bruto al ruido generado por la actividad en el edificio (Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOU97), así como en el interior por el tráfico rodado que se mantiene en la zona peatonalizada y viarios con circulación.
- Deberán cumplirse las determinaciones del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo*, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Los elementos de trabajos dentro del inmueble, susceptibles de producir vibraciones, dispondrán de bancadas o apoyos elásticos antivibratorios que las absorban.
- La instalación futura de nuevos equipos emisores en cubierta (equipos de climatización centralizados), requerirá de un estudio acústico específico que permita valorar la incidencia acústica y, en el caso de superarse los valores límite definidos en la normativa, la idoneidad de implementar medidas de mitigación particulares (como, por ejemplo, zonas apantalladas en las que se integren los equipos).

## **7.3 Medidas Protectoras y Correctoras de la Calidad de los Suelos**

### **7.3.1 Fase de Obras**

El conjunto de las obras se desarrollará dentro de los límites de la parcela en que se incluye el edificio Palacio de Gaviria.



Las áreas de almacenamiento temporal de materiales de la obra, de acopios temporales de tierras de excavación y de residuos se localizarán en zonas debidamente impermeabilizadas, en el recinto de la parcela, sin interferir con la actividad del entorno.

La limpieza, el repostaje y el mantenimiento de vehículos y maquinaria se llevarán a cabo en taller externo autorizado.

La retirada de elementos existentes potencialmente contaminantes del suelo, se realizará con la aplicación de todas las medidas de seguridad que garanticen la no afección al medio.

## **7.4 Medidas Protectoras y Correctoras en relación con los Residuos**

### **7.4.1 Fase de Diseño**

El proyecto de ejecución que desarrolle el PE deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (según establece el Real Decreto 105/2008 en su art. 4, Obligaciones del productor de residuos de construcción y demolición), así como en la Orden 2726/2009 (Comunidad de Madrid).

### **7.4.2 Fase de Obras**

#### **Medidas de gestión de residuos:**

El contratista de las obras tendrá que presentar a la propiedad de la obra, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008 y Orden 2726/2009, un plan de gestión de los residuos de construcción y demolición en el que se concrete cómo se aplicará el estudio de gestión del Plan Especial.

Los trabajos de obras interiores se ejecutarán con las precauciones necesarias para lograr unas condiciones de seguridad suficientes y evitar daños, tanto a las personas como a la maquinaria y otras construcciones próximas.

En los trabajos de deconstrucción asociados a las obras de construcción de nuevos elementos para el edificio de uso terciario (Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97), se facilitará la separación de los elementos reutilizables, los materiales reciclables (seleccionados con arreglo a su diversa naturaleza), y finalmente aquellos que irán a parar a centro de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD).

Se efectuará la separación selectiva de los residuos que deban ser reciclados o reutilizados.

Se preservarán los productos o materiales que sean reutilizables o reciclables durante las tareas de reestructuración del inmueble. Si los residuos son reutilizables, no deberán sufrir golpes ni acciones que los deterioren, porque podrían llegar a inutilizarlos. Si los residuos son reciclables, se evitará que se mezclen con otros residuos, porque se complicaría su valorización. Además, se evitará su mezcla con residuos contaminantes, para no perder por completo la posibilidad de valorizarlos.

Para un adecuado control de los residuos, tanto en su generación como en su eliminación, se contratará a un Gestor Autorizado de Residuos que garantice la adecuada eliminación de los residuos generados.

La empresa contratista de la obra establecerá dentro del inmueble un espacio adecuado para almacenar los residuos generados hasta su retirada, que deberá efectuarse tan rápidamente como sea posible. La instalación de contenedores en la vía pública está sujeta a licencia municipal.

Las zonas de almacenamiento temporal de residuos reunirán las siguientes condiciones:

- Serán accesibles al personal de la obra, y estarán convenientemente indicadas.

- Serán accesibles para las máquinas y/o vehículos u operarios que retirarán los contenedores.
- No interferirán el desarrollo normal de la obra, ni al acceso al inmueble.

El depósito temporal de estos residuos se podrá efectuar de las formas siguientes, salvo que los Servicios Municipales determinen condiciones específicas:

- Mediante el empleo de sacos industriales, elementos de contención o recipientes flexibles, reciclables, con una capacidad inferior o igual a 1 m<sup>3</sup>.
- En contenedores metálicos específicos, ubicados de acuerdo con las ordenanzas municipales.
- Acopiados en lugares debidamente señalizados y segregados del resto de los residuos.

El equipamiento mínimo de almacenamiento de residuos estará formado al menos por:

- Un contenedor o depósito especial para los líquidos y envases contaminados potencialmente peligrosos.
- Un contenedor para residuos pétreos (mayoritarios en la ejecución de la obra)
- Un contenedor para residuos de embalajes (cartones, metales, plásticos, madera, etc.).

Los contenedores para el almacenamiento en el lugar de producción y el transporte de los residuos deberán estar pintados en colores que destaquen su visibilidad, especialmente durante la noche, y contar con una banda de material reflectante de, al menos, 15 cm a lo largo de todo su perímetro. En los mismos deberá figurar, en forma visible y legible, la siguiente información:

- Razón social, CIF y teléfono del titular del contenedor/envase.
- Número de inscripción en el Registro de Transportistas de Residuos autorizados por la Comunidad de Madrid.

Los contenedores permanecerán cerrados o cubiertos, al menos, fuera del horario de trabajo, para evitar el depósito de residuos ajenos a la obra a la que prestan servicio.

Los contenedores deberán estar identificados correctamente, de forma que los trabajadores de la obra conozcan dónde deben depositar los residuos. Para ello, se utilizarán etiquetas o carteles adecuados. Las etiquetas deben informar sobre qué materiales pueden, o no, almacenarse en cada recipiente. La información debe ser clara y comprensible. Las etiquetas deben ser de gran formato y resistentes al agua.

La empresa contratista de la obra deberá prever un número suficiente de contenedores y evitar que en algún momento ocurra que no haya ninguno vacío donde depositar los residuos. Así mismo, deberá evitar sobrecargar los contenedores, para no dar lugar a que caigan residuos.

La empresa contratista no permitirá que los contenedores salgan de la obra sin estar perfectamente cubiertos, para evitar originar accidentes durante el transporte.

Cuando se utilicen sacos industriales y otros elementos de contención o recipientes, se dotarán de sistemas (adhesivos, placas, etcétera), en los que figurará la información indicada anteriormente para los contenedores.

Una vez finalizadas las obras, se procederá a la retirada de todos los residuos que se hubieran generado. En ningún caso se crearán escombreras ni se abandonarán materiales de construcción u otros restos en los alrededores de las obras.

Residuos de Construcción y Demolición (RCD):

La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición generados se realizará de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006-2016), el *Acuerdo de 18 de octubre de 2007 por el que se aprueba la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2006-2016)*, la *Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid*, la *Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid*, así como lo definido en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

El contratista presentará a la propiedad de la obra un plan de gestión de los residuos de construcción y demolición en el que se concrete cómo se aplicará el estudio de gestión del proyecto, sobre la base de la realidad de la obra, según establece el *Real Decreto 105/2008* en su art. 4, Obligaciones del productor de residuos de construcción y demolición.

En el caso de que las cantidades generadas de residuos superen las cantidades mínimas establecidas en el art. 5 del *Real Decreto 105/2008*, relativas a los residuos de hormigón, ladrillos, tejas y cerámicos, metal, madera y plástico, se deberá proceder, en la medida de lo posible, a la segregación de dichos materiales en la propia obra, para lo que se habilitarán diferentes espacios en la misma.

Se nombrará un responsable de los residuos en la obra, que tomará las decisiones necesarias para la mejor gestión de los residuos, informará a todo el personal de la obra de sus responsabilidades acerca de la manipulación de los residuos y velará por que en todo momento se cumplan las normas y órdenes dictadas.

Se mantendrán los residuos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad y efectuar la separación selectiva de los residuos según sus características y destino, evitando la mezcla de las fracciones seleccionadas, que impediría o dificultaría su posterior valorización o eliminación.

Se entregarán los residuos no reutilizables en la propia obra a un gestor autorizado y se le abonará, si es el caso, los costos de la gestión.

Se acreditará, ante el Ayuntamiento, haber firmado con un gestor autorizado un documento de aceptación que garantice la correcta gestión de los residuos. En este documento ha de constar el código del gestor y el domicilio de la obra.

Se presentará al Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la finalización de la obra, un certificado del gestor referente a la cantidad y tipos de residuos entregados.

Se incluirá en los contratos de suministro de materiales un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella.

La entrega de los Residuos de Construcción y Demolición a un gestor por parte de la empresa contratista de las obras habrá de constar en documento fehaciente, en el que figure, al menos, la identificación de la empresa, la obra de procedencia y, en su caso, el número de licencia de la obra, la cantidad, expresada en toneladas o en metros cúbicos, o en ambas unidades cuando sea posible, el tipo de residuos entregados, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, o norma que la sustituya, y la identificación del gestor de las operaciones de destino.

El transporte y vertido de tierras y escombros deberán, asimismo, dar cumplimiento a las especificaciones recogidas en la *Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de tierras y Escombros*.

Residuos asimilables a urbanos

Los residuos asimilables a urbanos comprenden residuos de envases, residuos de material de oficinas, residuos del espacio de restauración, etc.

Se almacenarán y gestionarán de acuerdo con lo establecido en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y la *Ley 11/97 de 24 de abril, de envases y residuos de envases* y la normativa que las desarrollan, así como en concordancia con lo establecido en la legislación autonómica: *Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid*.

La gestión de los residuos sólidos urbanos comprende las fases de selección en origen, recogida, transporte y tratamiento. Es una gestión de competencia municipal y se ejerce de forma directa o indirecta por un gestor autorizado, por lo que los contratistas deberán concertar la forma y lugares de presentación de los residuos con los gestores autorizados.

Será obligación del contratista de la obra el cumplimiento de las condiciones de recogida selectiva y presentación de los residuos que rige en el Ayuntamiento de Madrid afectada por la producción de este tipo de residuos.

#### Residuos de envases y embalajes industriales

Los envases industriales son todos aquellos que no son susceptibles de generarse en un domicilio doméstico. Durante la ejecución de las obras se generarán cantidades significativas de residuos de envases consistentes, por ejemplo, en plásticos de protección o embalaje, sacos de cemento, etc., así como todos aquellos envases o recipientes que no tengan la consideración de peligrosos o especiales.

Los envases industriales que no admitan su reutilización como subproducto o su valorización en la propia obra, se gestionarán según lo establecido en la *Ley 11/1997, de envases y residuos de envases*, y en el *Real Decreto 782/1998* por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de esta Ley.

Cuando sea posible, se optará por suministradores acogidos a un Sistema Integrado de Gestión. En su defecto se contratará con un valorizador o recogedor autorizado por la Comunidad Autónoma de Madrid. De no encontrarse ninguno disponible, se gestionará la retirada de los envases industriales por el proveedor o fabricante del producto.

El destino de los residuos de envases podrá ser cualquiera de los siguientes:

- Su devolución al subcontratista o proveedor, que estará obligado legalmente a hacerse cargo de los mismos.
- Su entrega a valorizadores o recicladores autorizados, cuando éstos están razonablemente disponibles (en términos de precio, distancia, tipo de materiales, etc.)

Se exigirá a los proveedores de materiales de construcción que reduzcan en la medida de lo posible, la cantidad de envases y embalajes que acompañan a sus productos.

#### Residuos peligrosos:

Con anterioridad al inicio futuro de las obras autorizadas de desmantelamiento y posibles derribos en el edificio, el equipo responsable debe constatar la existencia de instalaciones que según la legislación vigente puedan dar lugar a residuos peligrosos (RP). Entre otras instalaciones se verificará la existencia de instalaciones de protección contra incendios que utilicen halones, instalaciones de climatización y refrigeración que utilicen hidrocarburos halogenados, como refrigerante (CFC -freones-, HCFC), y transformadores eléctricos que utilicen aceites del tipo PCB o PCT.

En caso de existir materiales especiales de alto riesgo (amiantos, fibrocemento, etc.), se contratará a empresas especializadas y autorizadas por la autoridad laboral, para la eliminación de estos materiales.

Se evitarán fugas y derrames de los productos peligrosos utilizados durante las obras de construcción, manteniendo los envases correctamente cerrados y almacenados.

La gestión de los residuos peligrosos se efectuará de acuerdo a lo establecido en la normativa en vigor, estándose a lo dispuesto en el *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos*. La empresa contratista de las obras deberá:

- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y el destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación, a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.
- En caso de vertido accidental de este tipo de residuos, será obligación de la empresa contratista proceder a la retirada inmediata de los materiales vertidos y tierras contaminadas, a su almacenamiento y eliminación controlada de acuerdo con la naturaleza del vertido a través de gestor autorizado. Una vez retirada la fuente de contaminación, se establecerá un procedimiento para comprobar que la contaminación residual no resulta peligrosa para los usos que tiene el suelo en las proximidades de la zona afectada, diseñando las medidas correctoras que sean necesarias para reducir los niveles de contaminación a niveles admisibles.

La gestión de los residuos peligrosos se realizará por parte de un gestor autorizado. La entrega de residuos se realizará a un transportista autorizado, normalmente aportado por el gestor, que ha de poseer:

- Un certificado de formación profesional del conductor expedido por la Jefatura Provincial de Tráfico, que le habilita para transportar este tipo de mercancías.
- La autorización especial del vehículo para el transporte de estas mercancías, expedida por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

#### **7.4.3 Fase de Funcionamiento**

En la parcela del ámbito del PE se llevará a cabo la segregación de los residuos. No se permitirá el abandono de residuos en el entorno. Los gestores de los distintos residuos deberán estar autorizados por la Comunidad de Madrid.

##### **■ Residuos asimilables a urbanos**

- Se recogerán selectivamente, para favorecer el reciclaje y la recuperación.
- Se entregarán a una entidad debidamente autorizada para su gestión.

Lo más habitual será que los residuos se almacenen en contenedores antes de su recogida por el Servicio de Recogida de Residuos del Ayuntamiento de Madrid.

##### **■ Residuos de envases y envases usados**

Para el caso de los residuos de envases y envases usados, se almacenarán separados por tipos de residuos y se entregarán a un agente económico para su reutilización, a un recuperador o a un valorizador autorizado.

##### **■ Residuos peligrosos**

Atendiendo a los residuos peligrosos generados en el edificio Palacio de Gaviria en relación con las obras autorizables y su funcionamiento ordinario), es de aplicación que el promotor de la actividad proceda a la

Comunicación Previa a la Comunidad de Madrid (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio). Con la resolución de la Comunidad de Madrid le será asignada a la instalación su correspondiente Número de Identificación de Medio Ambiente (NIMA). Los residuos peligrosos se recogerán y almacenarán separados de los asimilables a urbanos

Se seguirá, en todo momento, la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*, el Reglamento para la ejecución de la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado por el *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio* y el *Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento* que establece las siguientes obligaciones:

- Envasar, etiquetar y almacenar los residuos peligrosos de acuerdo con lo dispuesto en el citado Reglamento.
- Llevar un registro en el que conste la cantidad, naturaleza, identificación, origen, métodos y lugares de tratamiento, así como las fechas de generación y cesión de los residuos peligrosos.
- Antes del traslado de los residuos peligrosos a una instalación de tratamiento o eliminación, el establecimiento contará con un compromiso documental de aceptación por parte del gestor. Los documentos de aceptación de los residuos se registrarán y conservarán en el establecimiento durante un tiempo no inferior a 5 años.
- Cumplimentar los documentos de control y seguimiento de los residuos peligrosos, con arreglo a lo dispuesto en el citado Reglamento.
- Comunicar, de forma inmediata, a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid los casos de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos.
- No entregar los residuos peligrosos a un transportista que no reúna los requisitos exigidos por la legislación vigente para el transporte de este tipo de productos.

## **7.5 Medidas Protectoras y Correctoras del Paisaje Urbano**

### **7.5.1 Fase de Diseño**

#### *7.5.1.1 Criterios y Directrices para la Integración en el Paisaje Urbano de la Configuración Exterior*

Con el fin de favorecer la integración en el paisaje urbano, también se valorarán las directrices definidas en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid para la unidad de paisaje “Casco Antiguo (MA, Mayor-Arenal)” en la que se inserta el ámbito.

#### *7.5.1.2 Criterios y Directrices para Minimizar la Contaminación Lumínica*

Criterios de carácter general:

- Utilizar luminarias que eviten por completo la emisión de luz sobre el horizonte, adoptando como límite, según normativa existente en Europa, de 0 cd/klm a 90° o más sobre el plano horizontal (con una tolerancia de 0,5 cd/klm).
- Evitar la sobreiluminación, aplicando los niveles de seguridad recomendados internacionalmente para cada uso.
- Evitar el uso de lámparas de amplio espectro (de luz «blanca»), tratando de utilizar aquellas cuya distribución espectral tenga la máxima intensidad en las longitudes de onda a las que el ojo tiene la máxima sensibilidad en las condiciones típicas de las áreas a iluminar (normalmente visión fotópica).

- Aplicación de los criterios de diseño e instalación contenidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, atendiendo a las siguientes prescripciones:
  - Evitar el uso de lámparas vapor de mercurio.
  - Utilizar carcassas cerradas y opacas, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir al elemento refractor.
  - Disposición y orientación de las fuentes de luz evitando que ésta incida en el exterior de las instalaciones.

Sobre la integración en el paisaje urbano de la iluminación:

- Diseño de lámparas según las características de los elementos existentes en la escena urbana.
- Priorización de iluminación de las áreas peatonales frente a las rodadas.
- Evitar la dispersión lumínica a edificios cercanos o hacia el cielo.

Sobre la iluminación de soportes publicitarios que pudieran establecerse en el inmueble:

- Diseño respetuoso con los valores arquitectónicos del inmueble, valorando el contexto histórico y la facilidad de orientación de las personas.
- Realización de un programa para la localización de iluminación y áreas apagadas de información y publicidad luminosa, en el que se establezcan áreas donde se excluyan las superficies luminosas y áreas donde se concentren estos elementos.

### **7.5.2 Fase de Obras**

Sobre las instalaciones de obra:

- Instalación de elementos (vallados con lonas y otros) que los oculten de las vistas, utilizando los mismos criterios de integración definidos para la publicidad de obra.

Sobre la publicidad durante la fase de construcción:

- Integración de carteles informativos, con los criterios señalados anteriormente.
- Desmantelamiento de los elementos informativos de las obras al concluir el periodo de garantía.

## **7.6 Medidas Protectoras y Correctoras del Patrimonio Histórico**

### **7.6.1 Fase de Diseño**

El desarrollo de las actuaciones del PE atenderá a la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* (y normativa que la desarrolla), así como a lo recogido en *Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*.

La ejecución de las obras se ajustará, en todo momento, a las prescripciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, durante el procedimiento de tramitación de aprobación del PE, así como en proyecto y fase de licencia.

## 7.7 Medidas Protectoras y Correctoras de los Recursos Naturales

### 7.7.1 Fase de Diseño

Desde las primeras fases de definición de las actuaciones previstas para inmueble se tendrán en consideración futuras medidas para el ahorro de recursos naturales, tanto en la fase de obras como en la de funcionamiento, incorporándose tales medidas en los proyectos objeto de licencia.

### 7.7.2 Fase de Obras

Se llevará a cabo, siempre que sea posible, la reutilización de materiales de construcción generados en las obras.

Se llevará a cabo en las obras de los proyectos de ejecución el adecuado programa de control medioambiental.

### 7.7.3 Fase de Funcionamiento

Para la fase de funcionamiento de las nuevas instalaciones, se estudiará y valorará la posibilidad de establecer medidas de **ahorro energético** en aquellas zonas donde el uso propuesto lo permita, sirviendo como ejemplo las que se señalan a continuación:

- Instalación de detectores de presencia en aquellas zonas donde sea posible su implantación.
- Limpieza periódica de las luminarias para mejorar la calidad de la iluminación.
- Instalación de lámparas de bajo consumo siempre que sea posible.
- Compra de equipos identificados con etiqueta de clasificación energética que indique su nivel de eficiencia.
- Optimización del encendido/apagado de iluminación, cajas, etc., en función de necesidades.
- Se deberá tener en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento y la intervención de la luz natural.
- Se favorecerá la instalación de ascensores de bajo consumo.
- La iluminación de sótanos y zonas comunes se realizará con iluminación de bajo consumo y de encendido por tramos, cumpliendo los mínimos exigidos por la normativa vigente.
- Los centros de transformación se localizarán dentro de la parcela privada.

En todo caso, se atenderá lo establecido en la Directiva 2010/31/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, así como a lo establecido en la normativa estatal de aplicación: Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación; Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios; Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por el que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía».

Por su parte, para conseguir el mayor **ahorro de agua** posible en las nuevas instalaciones previstas se considerará la posibilidad de establecer alguna de las medidas que se señalan a continuación, en aquellas zonas en las que el uso definido lo permita, conforme a lo establecido en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (ANM 2006\50):

- Instalación de grifería con elementos que faciliten el ahorro de agua como, por ejemplo, perlizadores (mezclan el agua con aire lo que ahorra hasta un 50% de agua), economizadores de chorro o



similares y un sistema de reducción de caudal, temporizadores (cierre automático), reguladores de flujo, etc., siempre que el uso al que dan servicio posibilite dicha implantación.

- Establecimiento de cisternas con sistemas de ahorro como: doble descarga (dos pulsadores para accionar la descarga), limitadores de descarga (tirador único que interrumpe la salida de agua al accionarlo una segunda vez), contrapesos (mecanismos que se acoplan a la válvula cerrándola al soltar el pulsador o tirador), interruptores de descarga (con la primera pulsación se inicia la descarga y con la segunda se interrumpe), etc.

Por otro lado, las **aguas residuales** que se generen en el ámbito se verterán a la red de saneamiento municipal de Madrid, cumpliendo con los niveles de calidad exigibles antes de su vertido a cauce público, ya que serán tratadas previamente en la ERAR de La China.

## 8 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Los objetivos básicos de este programa son:

- Controlar el cumplimiento de la legislación aplicable en cada caso, así como la ejecución de las medidas protectoras y correctoras propuestas.
- Comprobar la oportunidad y eficacia de todas las medidas correctoras propuestas.
- Advertir alteraciones por cambios repentinos en las tendencias de impacto.
- Detectar efectos negativos no identificados durante la redacción del Documento Ambiental Estratégico, estableciendo un control que permita introducir los elementos correctores oportunos para limitar estos efectos imprevistos dentro de los límites compatibles con la preservación de los recursos afectados.

Dada la naturaleza de la actuación prevista y su localización en un ambiente urbano, el Programa de Vigilancia Ambiental se centra básicamente en la fase de obras recogidas en el Plan Especial, pudiendo ampliarse con posterioridad a la fase de funcionamiento para ciertos aspectos identificados como consecuencia del desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental durante la fase de obra.

El control se ejecutará por el propietario, correspondiendo al Contratista de la Obra (en adelante “Contratista”: persona o empresa contratada por el propietario para la ejecución de las obras) la aplicación de las medidas en la fase de obras. Para ello se nombrará un Coordinador Ambiental que estará a las órdenes directas del Director de obra. Se llevarán a cabo los siguientes controles por parte del Coordinador Ambiental:

⇒ **Control de las medidas de protección de la calidad atmosférica.**

Se controlará que durante las obras el contratista lleve a cabo las medidas preventivas especificadas en el apartado de medidas correctoras: cierre eficaz de la caja del camión, verificación ITV de los vehículos, etc.

⇒ **Control de las medidas de protección de la calidad acústica.**

Se controlará el cumplimiento de los niveles exigidos de emisión acústica.

La maquinaria de obra deberá estar al día en el cumplimiento de las inspecciones técnicas establecidas por la legislación vigente en la materia. El contratista de la obra estará obligado a garantizar el cumplimiento de la normativa referente a:

- Determinación y limitación de la potencia acústica de la maquinaria de obra.
- Homologación por los Servicios Técnicos autorizados por el Ministerio de Industria y Energía en lo referente al ruido de la maquinaria de obra y de los vehículos de transporte utilizados en la misma.

La documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa acústica deberá estar actualizada al día del inicio de las obras y mantener su vigencia durante todo el período de desarrollo de las mismas.

⇒ **Control de las medidas de protección de la calidad de los suelos (y aguas subterráneas).**

Se controlará la correcta localización de las zonas de almacenamiento de materiales, sobrantes y residuos, así como la realización controlada de actuaciones permitidas de retirada de elementos potencialmente contaminantes.

⇒ **Control de la gestión de residuos**

Se comprobará que el Contratista ha presentado el Plan de Gestión de Residuos de Construcción, que cumple la legislación vigente, y que ha gestionado de forma adecuada el material inerte sobrante de la obra.

Se comprobará que el resto de residuos se gestiona por gestor autorizado (restos orgánicos, hormigón, piezas metálicas, neumáticos, elementos plásticos, etc.), así como que se realiza la gestión en obra y su almacenamiento temporal conforme a lo regulado en la normativa.

Se comprobará que se está efectuando una correcta gestión de los residuos peligrosos generados en la obra (aceites usados, baterías, aerosoles, pinturas, suelo contaminado, envases contaminados, trapos contaminados, etc.). Para ello, en el momento que considere oportuno exigirá al contratista la presentación de albaranes o cualquier otro documento acreditativo de la entrega de los mismos a gestor autorizado. Se comprobará que el contratista se ha dado de alta como pequeño productor de residuos peligrosos.

Además, se comprobará que todos los residuos peligrosos están sobre una superficie impermeabilizada, en recipientes etiquetados adecuadamente y que no se vierten al suelo.

Se comprobará que el resto de residuos se gestiona por gestor autorizado (restos orgánicos, hormigón, piezas metálicas, elementos plásticos, etc.), así como que se realiza la gestión en obra y su almacenamiento temporal conforme a lo regulado en la normativa.

⇒ **Control del acopio de material de obra.**

Se comprobará que el material de obra se está acopiando dentro de la zona habilitada para tal fin.

⇒ **Control de las medidas de protección del paisaje urbano**

Se comprobará que se justifican los criterios y directrices definidos en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid para la unidad de paisaje “Casco Antiguo (MA, Mayor-Arenal)” en la que se inserta el ámbito. Además, se atenderá el cumplimiento de las prescripciones técnicas que establezca el Ayuntamiento de Madrid.

Se controlarán los dispositivos de iluminación para verificar su ajuste a las directrices definidas.

⇒ **Control de las medidas de protección del patrimonio histórico**

Se comprobará el cumplimiento de las directrices y resoluciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, durante el procedimiento de tramitación de aprobación del PE, el proyecto y la correspondiente fase de licencia.

⇒ **Control de las medidas de protección de los recursos naturales**

Se comprobará el cumplimiento de las medidas definidas sobre ahorro energético, ahorro de agua y tratamiento de aguas residuales.

<b>TABLA 8.A. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRA: CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE Y LOS NIVELES SONOROS.</b>	
<b>Objetivo</b>	Mantener el aire libre de polvo y controlar las emisiones de gases contaminantes procedentes de la maquinaria de demolición y construcción. Protección de las condiciones de sosiego público, por exceso de ruido de la maquinaria de obra en la fase de construcción.
<b>Calendario de campañas</b>	Se actuará diariamente para mantener el aire libre de polvo. El control de los niveles sonoros se realizará durante los períodos donde se emplee maquinaria ruidosa.
<b>Indicador</b>	Presencia de polvo. Velocidad de los camiones de obra. Niveles acústicos por tipo de área de sensibilidad acústica.
<b>Umbral</b>	Presencia ostensible de polvo perceptible en la zona de trabajo por simple observación visual, según criterio del Director de Obra. Velocidad de los camiones que transportan material superior a lo autorizado. Rotura de la carpa. Niveles acústicos registrados por encima de los valores umbral que establece la normativa vigente para el área de sensibilidad acústica donde se localiza la obra.
<b>Medidas complementarias</b>	Instalación de extractores de polvo con filtros de manga. Incremento de la humectación en superficies polvorrientas. El Director de obra puede requerir el lavado de elementos sensibles afectados. Adecuación de la maquinaria de obras a las especificaciones de la ITV. Reposición de lona que cubre los camiones.

<b>TABLA 8.B. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRA: CONTROL DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS (Y AGUAS SUBTERRÁNEAS).</b>	
<b>Objetivo</b>	Evitar la presencia de zonas de acopio de materiales, sobrantes y residuos en zonas que puedan suponer contaminación de suelos (y aguas subterráneas).
<b>Calendario de campañas</b>	Mensual en la fase de obras.
<b>Parámetros de control</b>	Comprobación directa de la ubicación de estas zonas dentro de la zona de obra.
<b>Umbrales</b>	Presencia de elementos de obra potencialmente contaminantes fuera de la zona de obra sin las autorizaciones pertinentes.
<b>Puntos de comprobación</b>	En los lugares reservados a tal efecto.
<b>Medidas complementarias</b>	Definición de un espacio de trabajo con superficie impermeabilizada, que disponga de cubeto de retención de derrames y material absorbente para una primera actuación en caso de derrame accidental. Desmantelamiento inmediato de la zona ocupada y reparación del espacio afectado, con retirada de materiales contaminados.
<b>Información a proporcionar por el contratista</b>	El Contratista presentará la autorización para acopio de material, sobrantes y residuos en obra.

<b>TABLA 8.C. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRA: CONTROL DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.</b>	
<b>Objetivo</b>	Garantizar el cumplimiento de las prescripciones relativas a la gestión de los Residuos Peligrosos provenientes de la actividad y mantenimiento de la maquinaria, etc. (grasas, aceites usados, hidrocarburos, baterías, aerosoles, envases contaminados, suelo contaminado, trapos contaminados, etc.). Para ello se plantea la inspección directa de los elementos productores de estos residuos, de su gestión en obra y de su recogida y tratamiento por el gestor de Residuos Peligrosos.
<b>Calendario de campañas</b>	Mensual en la fase de obra
<b>Indicador</b>	Estado de los elementos productores de los Residuos Peligrosos. Gestión de los Residuos Peligrosos. Recogida y eliminación de los Residuos Peligrosos, incluyendo comprobación de la actividad del gestor de residuos.
<b>Umbral</b>	Presencia de Residuos Peligrosos fuera del espacio diseñado para su almacenamiento previo a retirada. Incumplimiento de la normativa vigente de Residuos Peligrosos, tanto en obra como por parte del gestor de residuos.
<b>Puntos de comprobación</b>	Todos los elementos susceptibles de generar Residuos Peligrosos.
<b>Medidas complementarias</b>	Cierre de la instalación afectada hasta su puesta a punto. Detención de las actividades generadoras de la afección hasta su puesta a punto. Penalización a la empresa contratista y al gestor de residuos hasta la puesta en marcha de la actividad. Retirada y limpieza del área afectada por los residuos por parte de la empresa contratista.
<b>Información a proporcionar por el contratista</b>	El contratista presentará a la Dirección de Obra regularmente la documentación que certifique la gestión adecuada de los residuos peligrosos.

<b>TABLA 8.D. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRA: CONTROL DE LOS RESIDUOS NO PELIGROSOS.</b>	
<b>Objetivo</b>	Garantizar el cumplimiento de las prescripciones relativas a la gestión de los residuos no peligrosos, que se generan durante las obras (restos orgánicos, hormigón, piezas metálicas, elementos plásticos, inertes, etc.).
<b>Calendario de campañas</b>	Mensual en la fase de obra
<b>Indicador</b>	Gestión de los residuos no peligrosos. Plan de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición. Autorizaciones de vertido de inertes. Cumplimiento de la legislación vigente.
<b>Umbral</b>	Presencia de residuos fuera de la zona de obra sin las autorizaciones pertinentes.
<b>Puntos de comprobación</b>	Zona de obras y alrededores.
<b>Medidas complementarias</b>	Retirada y limpieza del área sin autorización para acopio de material inerte y reparación del espacio afectado.
<b>Información a proporcionar por el contratista</b>	El contratista presentará el Plan de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición de acuerdo a lo exigido en la <i>Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.</i>

<b>TABLA 8.E. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRA: CONTROL DE ZONAS DE EQUIPOS Y ACOPIOS DE MATERIALES Y RESIDUOS DE OBRA.</b>	
<b>Objetivo</b>	Evitar la presencia de materiales y residuos de obra fuera de la/s zona/s habilitadas para tal fin. Garantizar que los acopios y equipos utilizados, susceptibles de generar derrames de sustancias contaminantes, se localizan en todo momento sobre una superficie impermeable
<b>Calendario de campañas</b>	Mensual en la fase de obras.
<b>Indicador</b>	Comprobación directa de la ubicación de equipos y material de obra dentro del inmueble o en espacios autorizados colindantes.
<b>Umbral</b>	Presencia de equipos y material de obra fuera de la zona definida para tal fin sin las autorizaciones pertinentes. Detección de fisuras en la superficie sobre la que se localizan los equipos y acopios de obra.
<b>Puntos de comprobación</b>	En los lugares reservados a tal efecto.
<b>Medidas complementarias</b>	Localización inmediata del equipo y material de obra sobre superficies impermeabilizadas en caso de que no lo esté y comprobación de si se han producido episodios de contaminación del suelo, en cuyo caso habría que proceder a la retirada inmediata del mismo y su posterior descontaminación. En caso de fisuras en la solera impermeable de los espacios con maquinaria y acopios de obra, se procederá a su arreglo, previa comprobación de ausencia de contaminación. Desmantelamiento inmediato de la zona ocupada y reparación del espacio afectado.
<b>Observaciones</b>	El Contratista presentará la autorización para acopio de material de obra en parcela privada, así como la localización y sistemas de impermeabilización previstos para las zonas de equipos y acopios de material y residuos de obra.

<b>TABLA 8.F. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRA: PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.</b>	
<b>Objetivo</b>	Justificar las directrices del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid y prescripciones del Ayuntamiento de Madrid.
<b>Calendario de campañas</b>	Mensualmente durante la fase de obras.
<b>Indicador</b>	Ajuste a las directrices y documentos regulatorios.
<b>Umbral</b>	Incumplimiento de las directrices y prescripciones de referencia.
<b>Puntos de comprobación</b>	Inmueble intervenido.
<b>Medidas complementarias</b>	Puesta en marcha de medidas específicas para cumplimiento de las directrices y prescripciones del Ayuntamiento de Madrid.
<b>Observaciones</b>	El contratista presentará la documentación que acredite el seguimiento de los requerimientos definidos para la protección del paisaje urbano.

<b>TABLA 8.G. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRAS: CONTROL DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.</b>	
<b>Objetivo</b>	Garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.
<b>Calendario de campañas</b>	El que pudieran determinar los órganos competentes en la materia.
<b>Indicador</b>	Aplicación de lo especificado en la <i>Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid</i> . Cumplimiento de las condiciones que pudieran establecer los órganos competentes en la materia.
<b>Umbrales</b>	Incumplimiento de las prescripciones y normas de referencia.
<b>Puntos de comprobación</b>	Zona de obras.
<b>Medidas complementarias</b>	No realizará ningún tipo de operación que pueda suponer un deterioro de los recursos culturales detectados (hallazgos), en tanto y en cuanto no reciba la correspondiente orden del Director de obra, contando con la autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid.
<b>Información a proporcionar por el contratista</b>	Si se realizan excavaciones puntuales, el contratista presentará autorización del órgano competente en la protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, antes comenzar dichos trabajos.

<b>TABLA 8.H. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRAS: CONTROL DEL DESMANTELAMIENTO DE ELEMENTOS DE OBRA Y LIMPIEZA DE ZONA DE OBRAS.</b>	
<b>Objetivo</b>	Verificar que a la finalización de las obras se desmantelan todos los elementos de obra y se procede a la limpieza de las zonas colindantes afectadas.
<b>Calendario de campañas</b>	Una inspección al finalizar las obras
<b>Indicador</b>	Al finalizar las obras se realizará una inspección general de todo el área de las obras, verificando su limpieza y el desmantelamiento y retirada de todas los elementos de obra.
<b>Umbrales</b>	No será aceptable la presencia de ningún tipo de residuo o resto de las obras.
<b>Puntos de comprobación</b>	Todas las zonas afectadas por las obras.
<b>Medidas complementarias</b>	Si se detectase alguna zona con restos de la obra se deberá proceder a su limpieza inmediata.
<b>Información a proporcionar por el contratista</b>	Calendario previsto para la finalización de la obra y limpieza del área afectada.

<b>TABLA 8.I. SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE OBRAS: CONTROL DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL ARBOLADO URBANO</b>	
<b>Objetivo</b>	Protección de la vegetación y minimización de daños al arbolado.
<b>Calendario de campañas</b>	Control quincenal que revise que no se haya producido ninguna afección al arbolado de alineación existente frente a la fachada del edificio (4 árboles de alineación, frente al Palacio), derivado de las obras. Seguimiento semanal de las medidas que puedan requerirse sobre el arbolado.
<b>Indicador</b>	Nº de árboles con protecciones para evitar su afección.
<b>Umbrales</b>	No será aceptable ninguna actuación sobre los pies arbóreos situados en la alineación perimetral del edificio, sin el correspondiente permiso del órgano competente. Producción de daños al arbolado no afectado por las obras (Presencia de heridas, poda inadecuada y riego inadecuado).
<b>Puntos de comprobación</b>	Arbolado de alineación frente al edificio (4 árboles de alineación, frente al Palacio), que puedan verse afectados por las obras.
<b>Medidas complementarias</b>	Se llevarán a cabo las medidas protectoras y correctoras de la vegetación que indique la Dirección General de Zonas Verdes, Limpieza y Residuos del Ayuntamiento de Madrid.
<b>Información a proporcionar por el contratista</b>	Autorizaciones de actuación sobre el arbolado por el organismo correspondiente. Inventario de arbolado afectado, con indicación previa a las obras de su estado de conservación.



## 9 RESUMEN Y CONCLUSIONES

El presente documento se constituye como el Documento Ambiental Estratégico relativo al «**Plan Especial (PE) en el edificio situado en la calle Arenal nº 9, Palacio de Gaviria. Distrito Centro, 28013 Madrid**» (se incorpora como APARTADO D en el documento urbanístico del PE tramitado).

El ámbito al que se refiere el presente Plan Especial se corresponde con el espacio delimitado por el perímetro de la parcela sobre la que se asienta el edificio con protección singular denominado “Palacio de Gaviria”, situado en calle Arenal 9 (Madrid) y su envolvente, definida por el perímetro exterior de las plantas que lo constituyen y la cubierta del mismo, si bien el presente Plan Especial afecta solo a una parte mayoritaria del edificio, excluidos de dicho ámbito los locales 49, 50, 51, 52 y 53, todos ellos en planta baja y acceso directo desde la calle, si bien con parte de su superficie en sótano y entreplanta.

El solar en el que se inscribe el edificio tiene forma trapezoidal, si bien con las medianeras traseras con forma irregular), con fachada de 36,53 m a la calle del Arenal y de 30,17 m a la Travesía del Arenal, con una superficie de 1.326,53 m<sup>2</sup> (conforme a lo establecido en la ficha urbanística) y 1.321,00 m<sup>2</sup> según Catastro, lindando con edificios medianeros de las dos calles y la trasera del solar.

El Plan Especial tiene dos puntos como objeto y finalidad del mismo:

- A) La protección y puesta en valor de edificio y la regulación del régimen de obras previsto que propone incorporar: obras de rehabilitación (reestructuración puntual y parcial), y obras de reconfiguración, además de las de restauración, conservación, consolidación, y rehabilitación (acondicionamiento y reestructuración puntual) permitidas por el artículo 4.3.12 de las Normas Urbanísticas (NN.UU. en adelante) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM97 en adelante)
- B) El control urbanístico-ambiental de usos para la implantación de la actividad de Espacio de Exposiciones y Multiusos, y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97. La actividad de Exposiciones y Multiusos se corresponden con los epígrafes 2.6 y 2.7 del Anexo II del Catálogo de Espectáculos Públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones, aprobado mediante Decreto 184/1998, de 22 de octubre, modificado por Decreto 48/2019, de 30 de Abril, enclavadas en el uso terciario ya implantado en la totalidad del edificio, con el correspondiente cambio de la clase de uso, proponiendo pasar a la clase de uso de Otros Servicios Terciarios: Tipo V (aforo entre 700 y 1.500 personas de ocupación).

El Plan General de 1997 incluye la parcela del ámbito de este Plan Especial en las determinaciones de la Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel C de usos Compatibles. Además del régimen de usos, se permite el uso terciario de la totalidad del edificio, siempre y cuando se mantenga la unidad funcional de las plantas nobles, conforme a lo indicado en la ficha de condiciones específicas de la parcela.

**La actividad propuesta es la de ESPACIO DE EXPOSICIONES** y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, enclavada en el Uso Terciario, dentro de la clase de uso de “otros Servicios Terciarios” y el tipo V (entre 700 y 1.500 personas de aforo), ya que la ocupación máxima prevista en el establecimiento es de 991 personas.

El Documento Ambiental Estratégico ha sido elaborado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada regulada por la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (y por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, la *Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes* y la *Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero*).

Este Documento Ambiental Estratégico tiene como finalidad iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada con objeto de que el órgano ambiental competente emita el preceptivo Informe Ambiental Estratégico.

Los objetivos particulares de mejora del edificio se asocian al alcance de las actuaciones propuestas por las distintas alternativas para la definición de obras que no alteren las características arquitectónicas que determinan la catalogación singular del edificio, tratándolo con el máximo respeto y recuperando en lo posible sus características morfológicas y los elementos interiores singulares, a la vez que mejoran su imagen con la eliminación de impactos negativos existentes:

1. Posibilitar obras de conservación cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
2. Posibilitar el desarrollo de obras de rehabilitación: acondicionamiento y reestructuración parcial para la mejora de sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, a través de obras de acondicionamiento y reestructuración. Permitir el desarrollo de obras de adecuación del edificio a la normativa contraincendio y de accesibilidad.
3. Posibilidad de abordar obras de restauración global en la totalidad del ámbito, que tienen por objeto la restitución de partes del edificio a sus condiciones o estado original y que, a su vez, comprenden obras complementarias que coadyuvan a dicho fin. Incorporación de actuaciones de eficiencia energética y protección contra la contaminación.
4. Permitir el desarrollo de obras de consolidación que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
5. Posibilitar el desarrollo de obras exteriores para la recuperación/restauración de ventanas originales de madera, así como obras de reconfiguración mediante pequeñas intervenciones, con la finalidad principal de eliminar impactos negativos existentes y restablecer un orden en los volúmenes que salen en cubierta (actualmente muy desordenados), afectando a un volumen claramente inferior al 10 % del total del edificio.
6. El volumen total de reconfiguración se indica en cuadro siguiente:

- Volumen eliminado	99,43 m <sup>3</sup>
- Volumen añadido	89,70 m <sup>3</sup>
- Volumen total modificado	189,13 m <sup>3</sup>

Siendo el volumen total del edificio actualmente de 24.570,09 m<sup>3</sup>, el volumen total modificado supone un 0,77 % del volumen total del edificio y, por tanto, mucho menos del límite máximo del 10% establecido para las obras de reconfiguración en la definición de las mismas que se hace en el artículo 1.4.8 de la NNUU del PGOUM.

El volumen final del edificio se reduce ligeramente respecto del volumen actual.

Las alternativas planteadas se corresponden con el régimen de obras al que se autoriza en las NN.UU. del PGOUM-97 (Artículos 4.3.12 y 4.3.13) para el grado de protección singular del edificio. La superación prevista de las admitidas directas en las NNUU, requerirán de la tramitación de un Plan Especial específico para ello.

- **Alternativa 0 cero, no actuar:** Mantener la situación actual del edificio del Palacio de Gaviria.
- **Alternativa 1:** Reestructuración parcial del Palacio de Gaviria para adecuación a normativa contraincendio y de accesibilidad.
- **Alternativa 2:** Restauración global del edificio del Palacio de Gaviria, incluyendo adecuación a la normativa contraincendios y de accesibilidad.

El Documento Ambiental ha realizado una revisión de los factores ambientales del ámbito, identificando las actuaciones del proyecto susceptibles de generar impactos significativos. Pueden establecerse como conclusiones de la evaluación ambiental global en relación con el «**Plan Especial (PE) en el edificio situado en la calle Arenal nº 9, Palacio de Gaviria. Distrito Centro, 28013 Madrid**», las siguientes:

- El **PE recoge en su definición criterios ambientales y de sostenibilidad**, según queda reflejado en el presente Documento Ambiental Estratégico para la tramitación Ambiental.
- El presente **Documento Ambiental Estratégico se ha realizado conforme al marco legal vigente de evaluación ambiental** de la propuesta de PE, que es el establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- El **análisis de alternativas**, considerando la no actuación (Alternativa Cero) ha permitido **seleccionar la Alternativa 2**, como solución que recoge un alcance de actuaciones y obras autorizables orientada a garantizar la protección, consolidación, rehabilitación y restauración global del Palacio de Gaviria, contribuyendo a la eliminación de los impactos negativos existentes, permitiendo el desarrollo de un uso en el edificio (Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97) que impulsa su puesta en valor, además de posibilitar la adecuación del edificio a la normativa actual en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad, salubridad, reducción de consumos (agua y energía), eficiencia energética, reducción de emisiones atmosféricas, protección frente al ruido y desarrollo de otras medidas de sostenibilidad y mejora ambiental.

La Alternativa 2 aborda, complementariamente las obras de conservación para mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución, incorporando la reforma y/o sustitución de las carpinterías de las cubiertas existentes; también se sustituyen elementos de impermeabilización y recogida de aguas en cubierta, para asegurar la estanqueidad futura de la cubierta).

Además, la Alternativa 2 incluye obras de consolidación, para el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, así como obras exteriores para la recuperación/restauración de ventanas originales de madera (sustituyendo las ventanas metálicas existentes).

En la Alternativa 2 se incluyen actuaciones de acondicionamiento que se orientan, específicamente, a la modificación/renovación de instalaciones para su mejora funcional y adecuación a distribución final, usos previstos y normativa vigente, incluyendo la sustitución y reubicación de instalaciones en cubierta, de forma que se cumplan las distancias establecidas en normativa (OGPMAU), así como la ejecución de una pantalla acústica alrededor de instalaciones de cubierta para atenuación del ruido y cumplimiento de normativa correspondiente (OPCAT).

- La evaluación ambiental realizada permite identificar los principales efectos ambientales derivados del PE, considerando las actuaciones y obras que pudieran derivarse de la propuesta, manteniéndose el uso terciario: **la totalidad de los efectos negativos esperados y considerados para la Alternativa 2**

**seleccionada, en relación con los distintos factores ambientales, es corregida con las medidas protectoras y correctoras incluidas en el PE.**

- El PE no incluye ningún nuevo uso en el edificio del Palacio de Gaviria, manteniendo el uso terciario que tiene en la actualidad, pero cambiando la clase de uso a la de Otros Servicios Terciarios, con una tipología de actividades (Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97) de la que se derivan menores niveles de ruido generados y que garantiza el poder alcanzar los valores objetivo de calidad acústica definidos para la zona acústica en la que se integra Tipo a) o Tipo II, «Área levemente ruidosa. Residencial», con los siguientes valores para cada periodo del día: día 65 LkAeq5s; tarde 65; noche 55 (según la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica OPCAT del Ayuntamiento de Madrid; y restante normativa sectorial referida). Asimismo, el uso y actividad prevista en el Palacio de Gaviria garantiza el cumplimiento de los requerimientos derivados de integrarse en la Zona de Protección Acústica Especial del Distrito Centro.

El PE incorpora medidas Las medidas encaminadas a la mejora calidad del aire se centran fundamentalmente en la consideración de medidas generales como la optimización del uso de equipos, posibilitada por las mejores tecnologías disponibles aplicables en la renovación de equipos prevista, reduciendo la demanda de energía, priorizando el uso de equipos de mayor eficiencia energética, sustitución prevista de equipos de climatización y calefacción (calderas) por nuevos equipos de alta eficiencia energética y bajas emisiones. Todo ello permite la reducción de la demanda energética global en el inmueble con los edificios unidos y la reducción de las emisiones totales de emisiones de gases de efecto invernadero. Asimismo, se considera el establecimiento de redes de calefacción y frío centralizadas, optimizando las redes y equipos, así como la instalación de contadores eléctricos inteligentes y sensores para medir comportamientos energéticos. Se atenderá la renovación de sistemas existentes incorporando sistemas eficientes (iluminación, calefacción y climatización).

La evaluación del impacto acústico se ha realizado atendiendo a los emisores externos al inmueble estudiado (tráfico, como principal fuente de ruido en el ámbito). El PE no incluye actuaciones que puedan determinar cambios en el tráfico atraído por el edificio (cuando se ha estado operativo), ya que no se derivan cambios de uso, ni se incrementa la edificabilidad. Como se ha indicado, las características de los usuarios previstos del Espacio de Exposiciones y Multiusos y posibles usos asociados permitidos por las NNUU del PGOUM97, unido al carácter peatonal de la calle del acceso principal, no hacen prever un aumento de demanda de plazas de aparcamiento en la zona que, por otro lado, está dotada de numerosos aparcamientos públicos con gran capacidad en el entorno cercano al edificio, siendo los más cercanos los de Plaza Mayor y Plaza de las Descalzas. Se estima más que suficiente la capacidad de estos para absorber la posible demanda ocasional de plazas que el uso requiera.

Por todo ello, puede concluirse que el PE no recoge en su definición, actuaciones-obras y usos previstos que puedan generar incrementos de los niveles sonoros globales, pudiendo valorarse el efecto sobre la calidad acústica del ámbito, como **NO SIGNIFICATIVO** y el impacto tras la aplicación de las medidas propuestas como **COMPATIBLE**.

- No se identifica ninguna afección negativa significativa sobre la vegetación, arbolado urbano, fauna y espacios derivados de la aprobación del PE e implementación de obras autorizables coherentes con el grado de protección singular del edificio.
- El Documento Ambiental Estratégico del PE integra, como elementos de su definición, las medidas protectoras o correctoras que corrigen las acciones que se derivan de su implementación, para

atenuar y eliminan los efectos negativos, así como el Programa de Vigilancia Ambiental para su seguimiento y control.

- Los **efectos potenciales negativos derivados del PE se han caracterizado como NO SIGNIFICATIVOS, evaluándose algunos efectos identificados como de MEJORA (significativos y positivos) para la propuesta que configura la Alternativa 2 seleccionada** (en el caso de los efectos negativos identificados, su recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y las medidas correctoras y protectoras integradas en el PE se consideran suficientes y adecuadas), pudiendo concluirse que **no se identifican efectos negativos en el medio ambiente derivados de los contenidos y alcances del PE para la Alternativa 2 seleccionada** y se garantiza el cumplimiento de los objetivos de calidad ambiental exigibles.
- Como se ha indicado, el PE recoge actuaciones que permite identificar **EFFECTOS POSITIVOS de MEJORA**, ya que incluye medidas específicas de adaptación del edificio a la normativa actual en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad, salubridad, reducción de consumos (agua y energía), eficiencia energética, reducción de emisiones atmosféricas, protección frente al ruido y desarrollo de otras medidas de sostenibilidad y mejora ambiental.
- Por todo ello, se puede concluir, que **la propuesta del «Plan Especial (PE) en el edificio situado en la calle Arenal nº 9, Palacio de Gaviria. Distrito Centro, 28013 Madrid», para la Alternativa 2 seleccionada**, posibilita el cumplimiento de los objetivos de calidad definidos por la normativa y la planificación del Ayuntamiento de Madrid, garantiza actuaciones acordes al grado de protección singular del edificio y posibilita la conservación, restauración y puesta en valor del Palacio de Gaviria, con una propuesta de actuación integral que **es COMPATIBLE con el medio ambiente urbano en que se integra**.

## **ANEJOS**

## **Anejo 1**

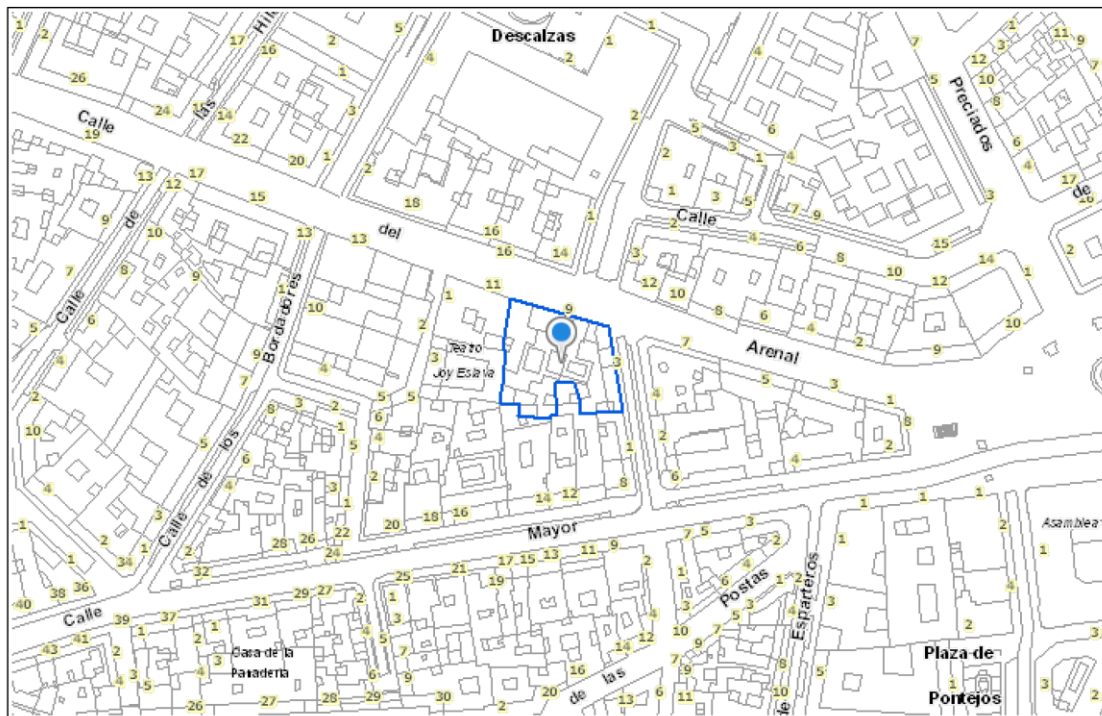
**Fichas de condiciones urbanísticas del ámbito «Palacio de Gaviria».**

*Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informáticos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996.*

*Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3 v 4.3.18 de las normas Urbanísticas.*

**Nombre:** Palacio de Gaviria  
**Dirección Principal:** CALLE ARENAL 9

*Nº de Catálogo:* 03059  
*Nº de Manzana:* 0106041



*Escala 1:2000*

Hoia Plan General: 066/8 (559/4-4/8)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 76C

**Catalogación:** Singular

**Protecciones en otros Catálogos:**

**Conjunto Homogéneo:**

Cerca y Arrabal de Felipe II

***Establecimientos comerciales:***

**Elementos singulares:**

### *Parques y Jardines:*

*Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.*

**Normativa:** NZ 1 Grado 5°

**Nivel:** Nivel C

**Superficie Estimada de la Parcela:** 1.326,53 m<sup>2</sup>

**Área de reparto:** Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma

***Aprovechamiento Tipo:***

**Uso y Tipología Característica:**

**Constante de Asunción de Cargas:**

**Coeficiente Z:** -  
**Coeficiente C:** -  
**Ocupación Máxima:** -

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

*La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.*

*Observaciones*

*Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5°. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20, 8.1.2 y concordantes. Parcela regulada por condiciones específicas. Consultar página 2*

*Ficha de condiciones urbanísticas vigente (1 de 2).*

PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.



# FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informáticos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

## IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

**Nombre:** Palacio de Gaviria  
**Dirección Principal:** CALLE ARENAL 9

**Nº de Catálogo:** 03059  
**Nº de Manzana:** 0106041



Escala 1:1000

**Hoja Plan General:** 066/8 (559/4-4/8)

**Hoja-Cuarto Plano Parcelario:** 76C

## CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

**Catalogación:** Singular

**Protecciones en otros Catálogos:**

**Conjunto Homogéneo:**

Cerca y Arrabal de Felipe II

**Establecimientos comerciales:**

**Elementos singulares:**

**Parques y Jardines:**

## CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

### NORMATIVA

**Normativa:** NZ 1 Grado 5º

**Nivel:** Nivel C

**Superficie Estimada de la Parcela:** 1.326,53 m²

**Área de reparto:** Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma

**Aprovechamiento Tipo:** -

**Uso y Tipología Característica:** -

**Constante de Asunción de Cargas:** -

### CONDICIONES DE VOLUMEN

**Coefficiente Z:** -

**Coefficiente C:** -

**Ocupación Máxima:** -

### APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

### Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5º. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20, 8.1.2 y concordantes. Parcela regulada por condiciones específicas. Consultar página 2.

Ficha de condiciones urbanísticas propuesta (2 de 2).

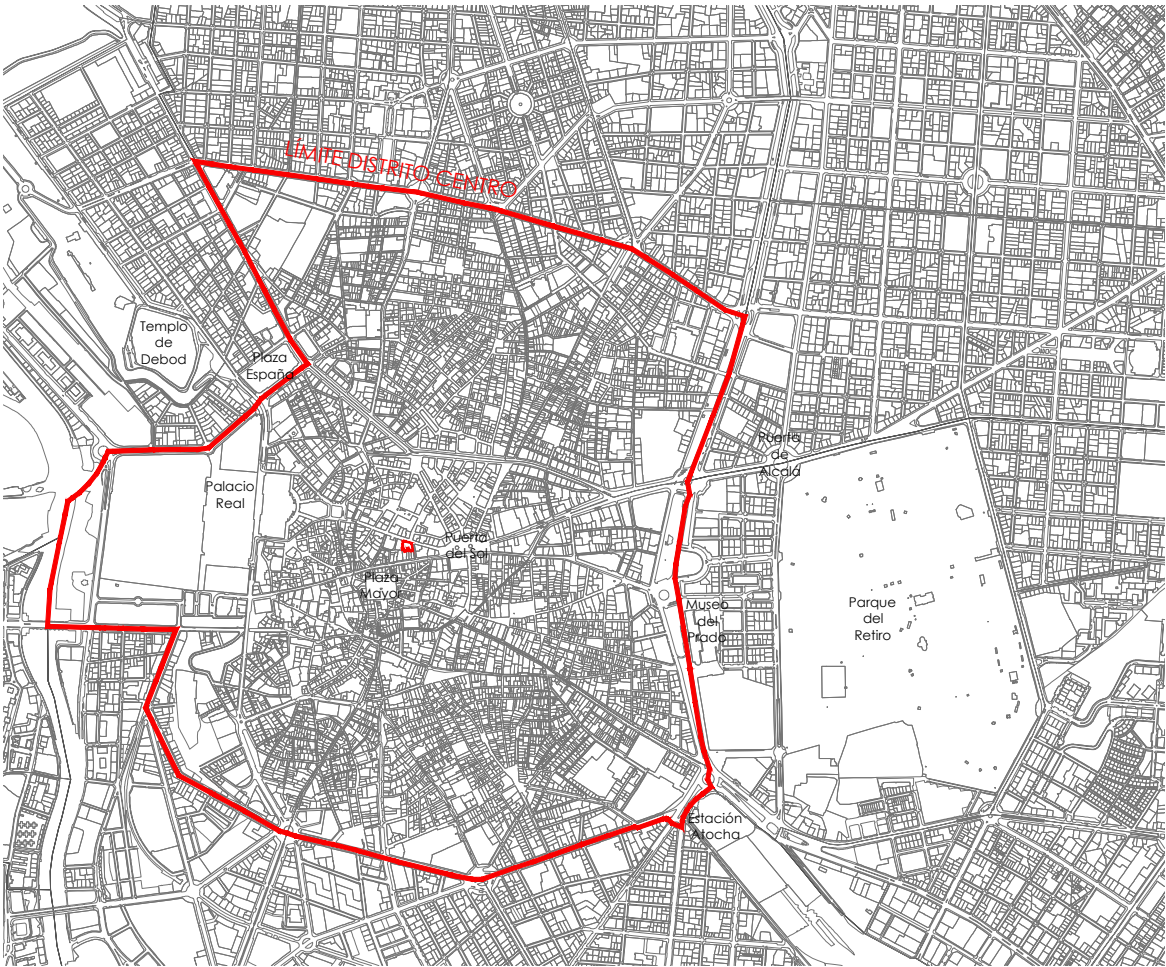
PLAN ESPECIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID.

## **Anejo 2. Planos**

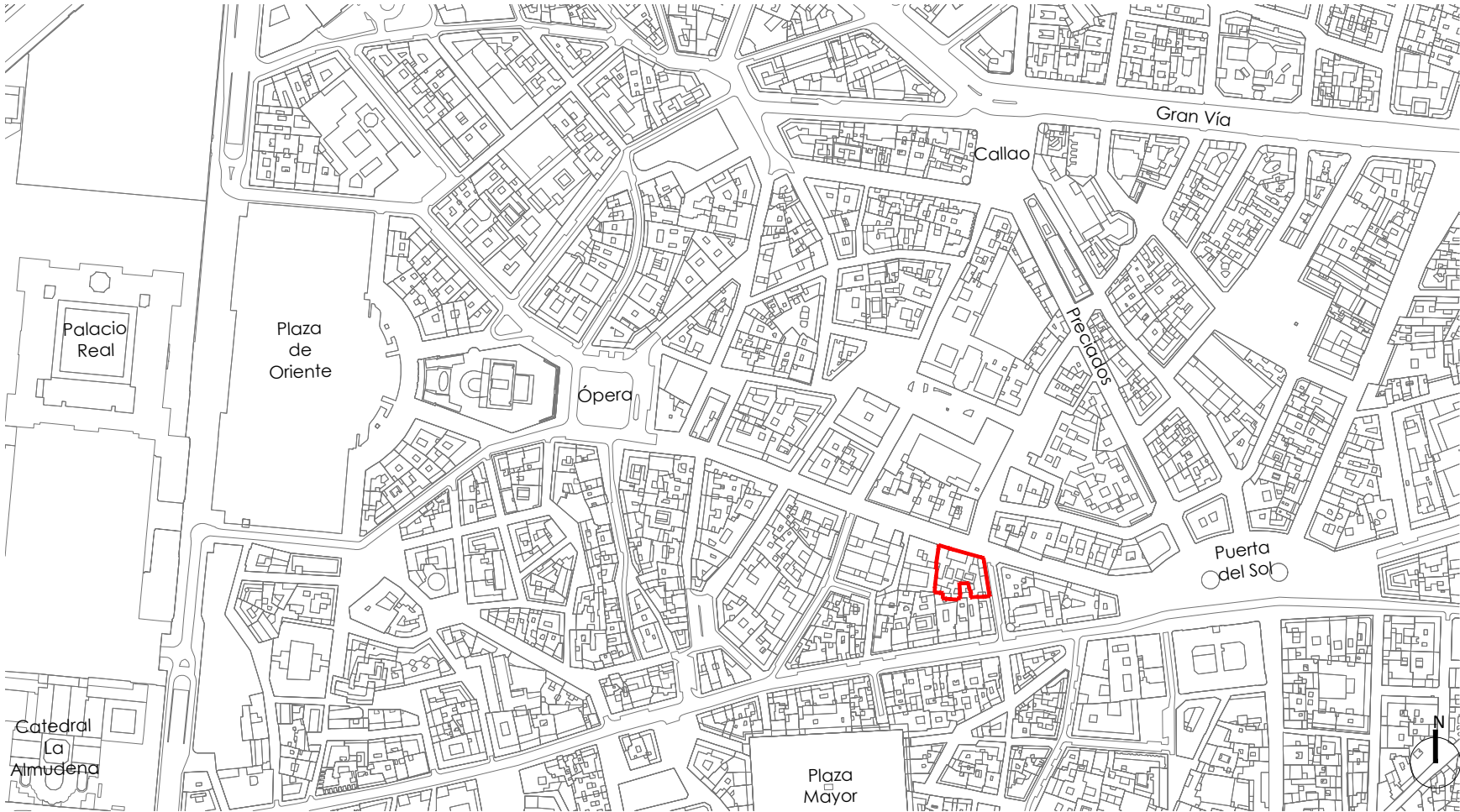
Se relacionan a continuación la selección de planos que mejor refleja los cambios derivados del Plan Especial y que facilitan la comprensión de la evaluación ambiental realizada al mostrar los cambios propuestos y permitir su comparación con la situación actual (la colección de planos se recoge completa en la documentación gráfica del Plan Especial):

- 1.S-E. Situación y emplazamiento.
- 4.1-PC-PS. Planos comparativos. Planta sótano.
- 4.2-PC-PB. Planos comparativos. Planta baja.
- 4.3-PC-EP. Planos comparativos. Entreplanta.
- 4.4-PC-P1. Planos comparativos. Planta primera.
- 4.5-PC-P2. Planos comparativos. Planta segunda.
- 4.6-PC-P3. Planos comparativos. Planta tercera.
- 4.7-PC-PC. Planos comparativos. Planta cubierta.
- 4.8-PC-S1. Planos comparativos. Secciones A-A' y B-B'.
- 4.9-PC-S21. Planos comparativos. Secciones C-C' Y D-D'.
- 4.10-PC-A. Planos comparativos. Alzados.





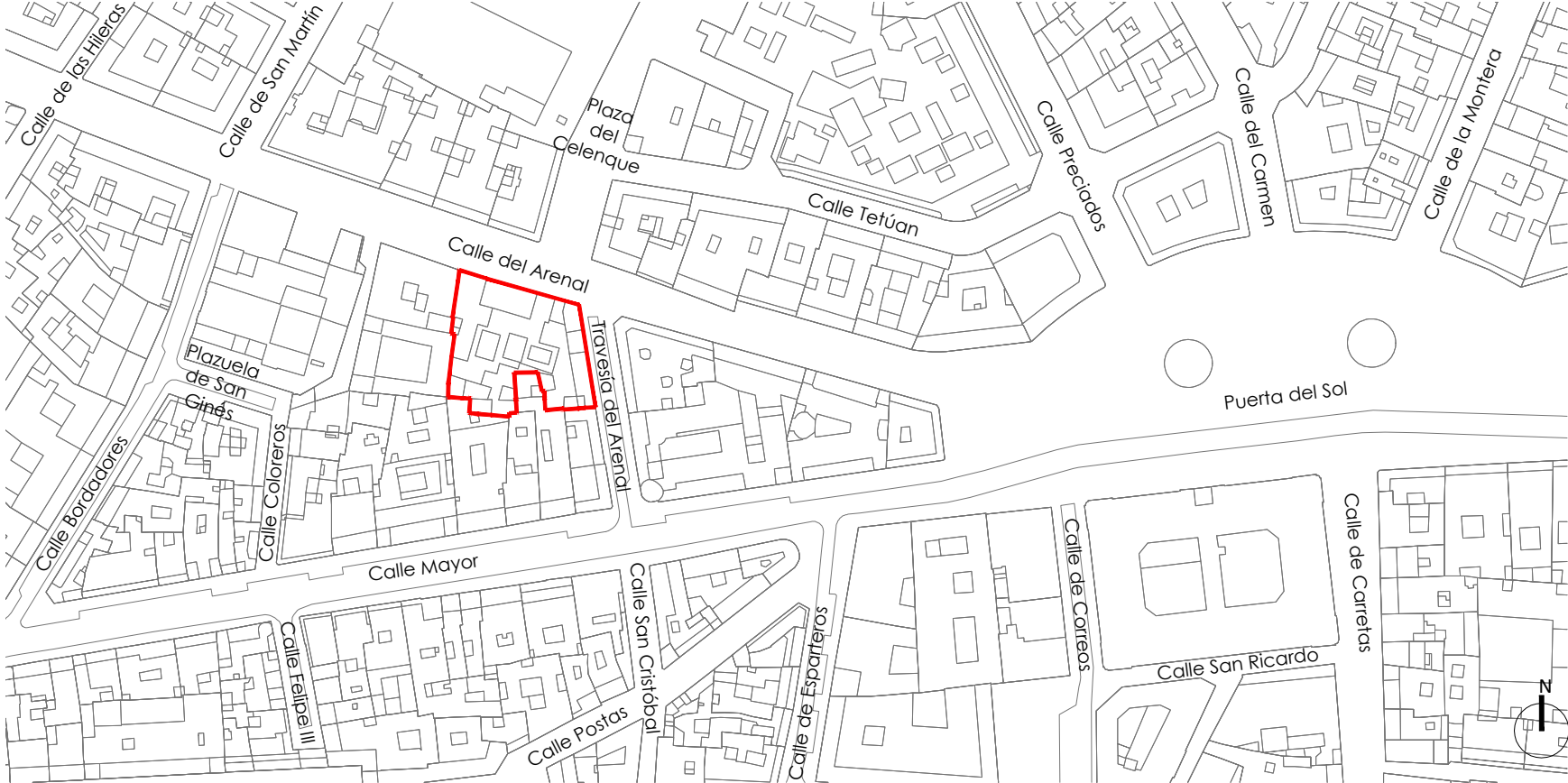
LOCALIZACIÓN  
Escala 1.30000



SITUACIÓN  
Escala 1.5000



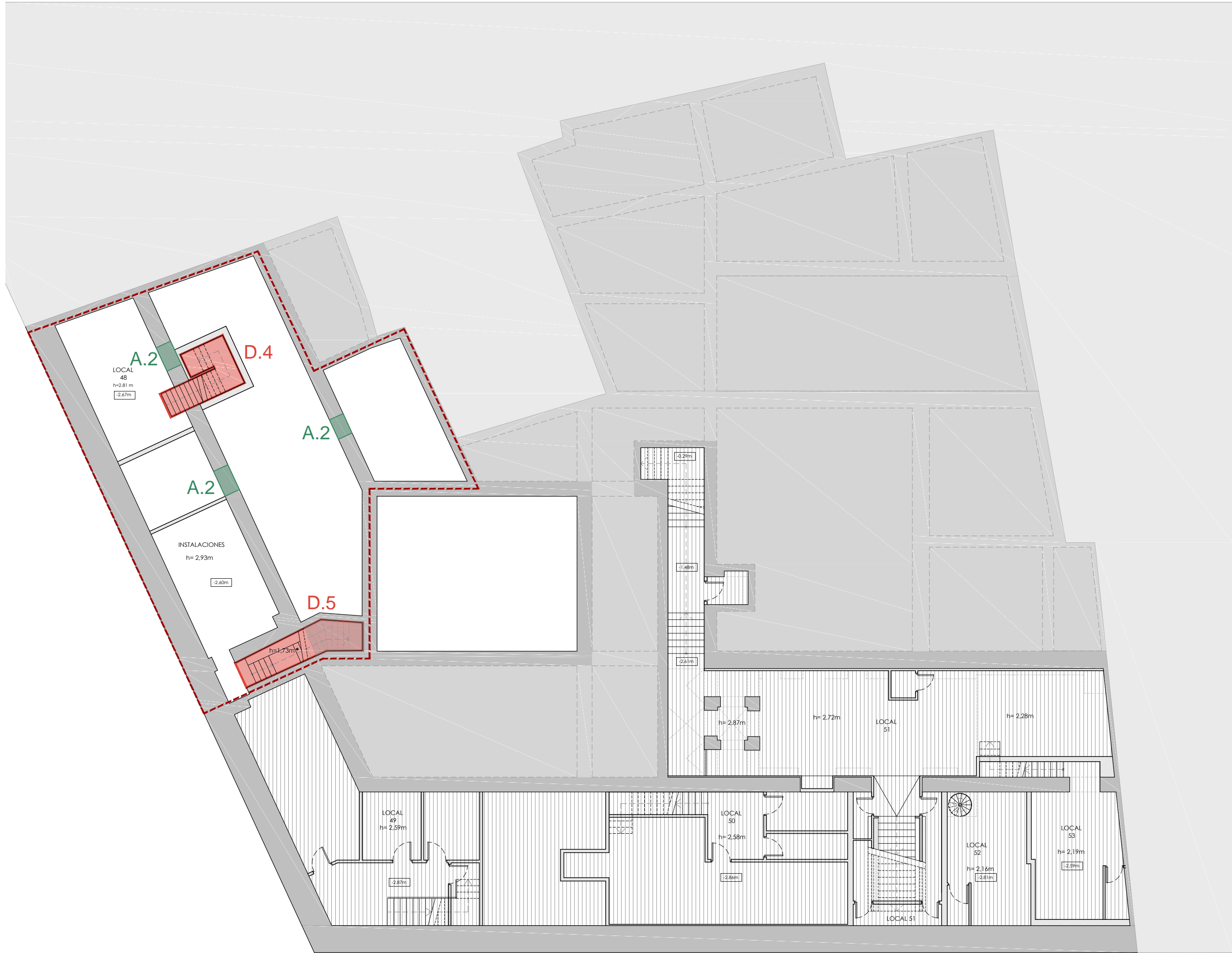
VISTA AÉREA  
Escala 1.3000



EMPLAZAMIENTO  
Escala 1.2000

 MENÉNDEZ-MORÁN   ARQUITECTURA Y URBANISMO APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.	AUTOR DEL ENCARGO  GLENBROOK INVESTMENTS S.L.	NOTAS PARTICULARES 1. Las cotas son en metros, excepto aclaración expresa. 2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.	PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID	DESIGNACIÓN DEL PLANO  SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	ESCALAS VV.EE FECHA MARZO 2021	Nº PLANO 1.1-S-E REV. R00
---	--	--	---	--	---	------------------------------------





EA ESTADO ACTUAL - PLANTA SÓTANO

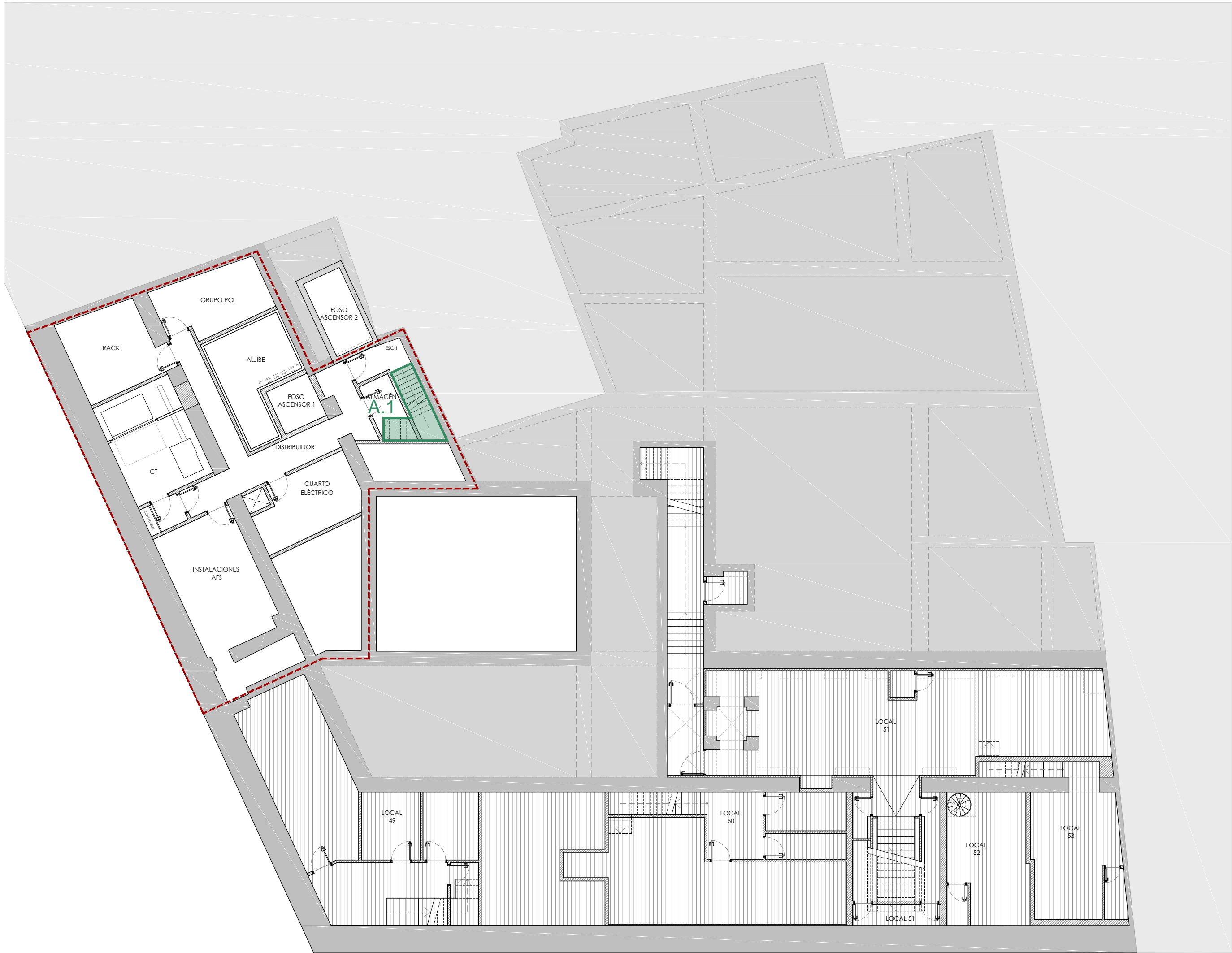
SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU) = 103,64 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU) = 78,80 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA (TOTAL PLANTA) = 533,66 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (TOTAL PLANTA) = 508,82 m<sup>2</sup>

LEYENDA\_OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20M, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:  
A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.  
A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.  
A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS Peldaños Y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.



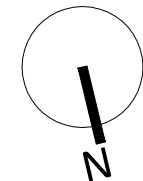
P PROPUESTA - PLANTA SÓTANO

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU) = 175,19 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU) = 76,98 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA (TOTAL PLANTA) = 605,21 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (TOTAL PLANTA) = 507,00 m<sup>2</sup>

LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO  
APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.

AUTOR DEL ENCARGO

GLENBROCK INVESTMENTS S.L.

NOTAS PARTICULARES

1. Las notas son en metros, excepto anotación expresa.  
2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.

PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID

DESIGNACIÓN DEL PLANO

PLANOS COMPARATIVOS  
RÉGIMEN DE OBRAS  
PLANTA SÓTANO

ESCALAS  
1/300 (EN DIN-A3)  
1/150 (EN DIN-A1)  
FECHA  
MARZO 2021

Nº PLANO

4.1-PC-PS

REV.

R00





★ IMPACTO NEGATIVO (FUERA DE ORDENACIÓN)

EA

## ESTADO ACTUAL- PLANTA BAJA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU) = 906,94 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU) = 899,72 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA (TOTAL PLANTA) = 1299,62 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (TOTAL PLANTA) = 1292,40 m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10 m

### LEYENDA\_OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20m, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:
- A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.
  - A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
  - A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS Peldaños y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.

- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN**
- AQUELLAS QUE, SIN ALTERAR CUANTITATIVAMENTE EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, LO MODIFICAN EN SU DISPOSICIÓN CON PEQUEÑAS INTERVENCIONES, CON LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ELIMINAR IMPACTOS NEGATIVOS EXISTENTES Y RESTABLECER UN ORDEN EN LOS VOLUMENES QUE SALEN EN CUBIERTA, AFECTANDO A UN VOLUMEN INFERIOR AL 10% DEL TOTAL DEL EDIFICIO.
- C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRIMIENTO A NIVEL DEL PÉDULO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.
- C.2. LIGERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDOLO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECÓGE Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- D. IMPACTOS NEGATIVOS**
- D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.
- D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.
- D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.
- D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.
- D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE Peldaños HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.
- D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.
- D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUCERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.
- RASGADO DE HUECOS DE PLANTA BAJA DE TRAVESÍA DE ARENAL HASTA EL NIVEL DE ACERA EXTERIOR, PARA POSIBILITAR LOS DIFERENTES ACCESOS Y/O SALIDAS DE EMERGENCIAS NECESARIOS PARA EL EDIFICIO.



★ IMPACTO NEGATIVO (FUERA DE ORDENACIÓN)

P

## PROPUESTA - PLANTA BAJA

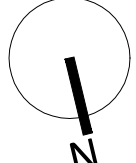
SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU) = 906,94 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU) = 895,57 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA (TOTAL PLANTA) = 1299,62 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (TOTAL PLANTA) = 1287,83 m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10 m

### LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



 <p>MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.</p>	<p>AUTOR DEL ENCARGO</p> <p>GLENBROCK INVESTMENTS S.L.</p>	<p>NOTAS PARTICULARES</p> <p>1. Las cotas son en metros, excepto anotación expresa. 2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.</p>	<p>PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID</p>	<p>DESIGNACIÓN DEL PLANO</p> <p>PLANOS COMPARATIVOS</p> <p>RÉGIMEN DE OBRAS</p> <p>PLANTA BAJA</p>	<p>ESCALAS</p> <p>1/300 (EN DIN-A3)</p> <p>1/150 (EN DIN-A1)</p> <p>FECHA</p> <p>MARZO 2021</p>	<p>Nº PLANO</p> <p>4.2-PC-PB</p> <p>REV.</p> <p>R00</p>
--	--	---	---	--	---	---





## EA ESTADO ACTUAL- ENTREPLANTA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU) = 316,52 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU) = 306,42 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA (TOTAL PLANTA) = 578,07 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (TOTAL PLANTA) = 567,97 m<sup>2</sup>

### LEYENDA\_OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20m, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:  
A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.  
A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.  
A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS PELDAÑOS Y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.



## P PROPUESTA - ENTREPLANTA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU) = 275,94 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU) = 260,68 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA (TOTAL PLANTA) = 537,49 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (TOTAL PLANTA) = 521,71 m<sup>2</sup>

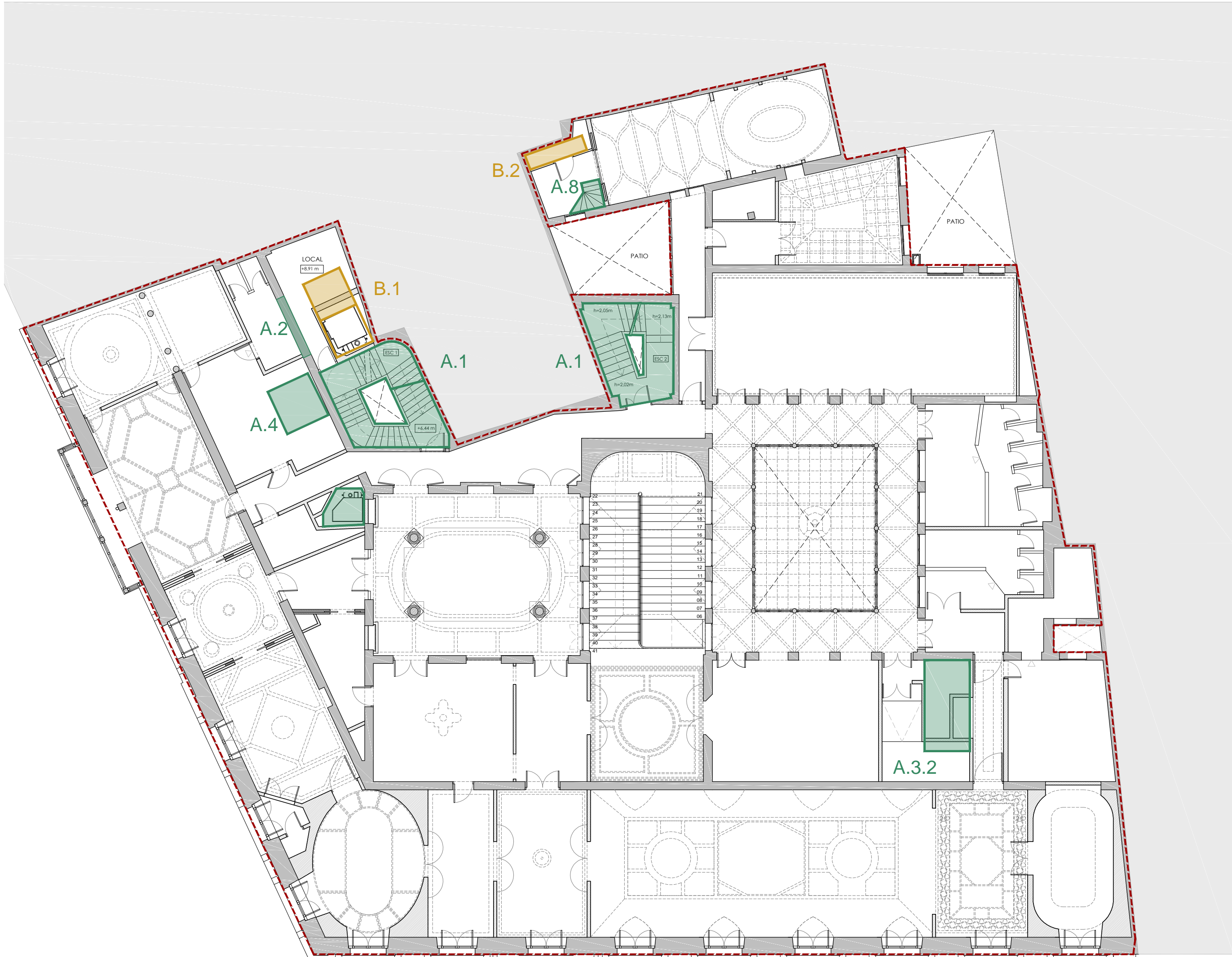
### LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



 MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.	AUTOR DEL ENCARGO  GLENBROCK INVESTMENTS S.L.	NOTAS PARTICULARES 1. Las notas son en metros, excepto anotación expresa. 2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.	PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID	DESIGNACIÓN DEL PLANO PLANOS COMPARATIVOS RÉGIMEN DE OBRAS ENTREPLANTA	ESCALAS 1/300 (EN DIN-A3) 1/150 (EN DIN-A1)	Nº PLANO 4.3-PC-EP	REV. R00
					FECHA MARZO 2021		





**EA** ESTADO ACTUAL- PLANTA PRIMERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 1.221,54 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 1.211,02 m<sup>2</sup>



**P** PROPUESTA - PLANTA PRIMERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 1.221,54 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 1.205,47 m<sup>2</sup>

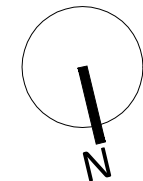
LEYENDA\_OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20m, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:  
A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.  
A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.  
A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS Peldaños Y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN**
- AQUELLAS QUE, SIN ALTERAR CUANTITATIVAMENTE EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, LO MODIFICAN EN SU DISPOSICIÓN CON PEQUEÑAS INTERVENCIONES, CON LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ELIMINAR IMPACTOS NEGATIVOS EXISTENTES Y RESTABLECER UN ORDEN EN LOS VOLUMENES QUE SALEN EN CUBIERTA, AFECTANDO A UN VOLUMEN INFERIOR AL 10% DEL TOTAL DEL EDIFICIO.
- C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRILLO A NIVEL DEL PETO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.
- C.2. LIBERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDOLO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECÓGUE Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- D. IMPACTOS NEGATIVOS**
- D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.
- D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.
- D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.
- D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.
- D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE Peldaños HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.
- D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.
- D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUCERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.

LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO  
APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.

AUTOR DEL ENCARGO  
GLENBROCK INVESTMENTS S.L.

NOTAS PARTICULARES  
1. Las cotas son en metros, excepto anotación expresa.  
2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.

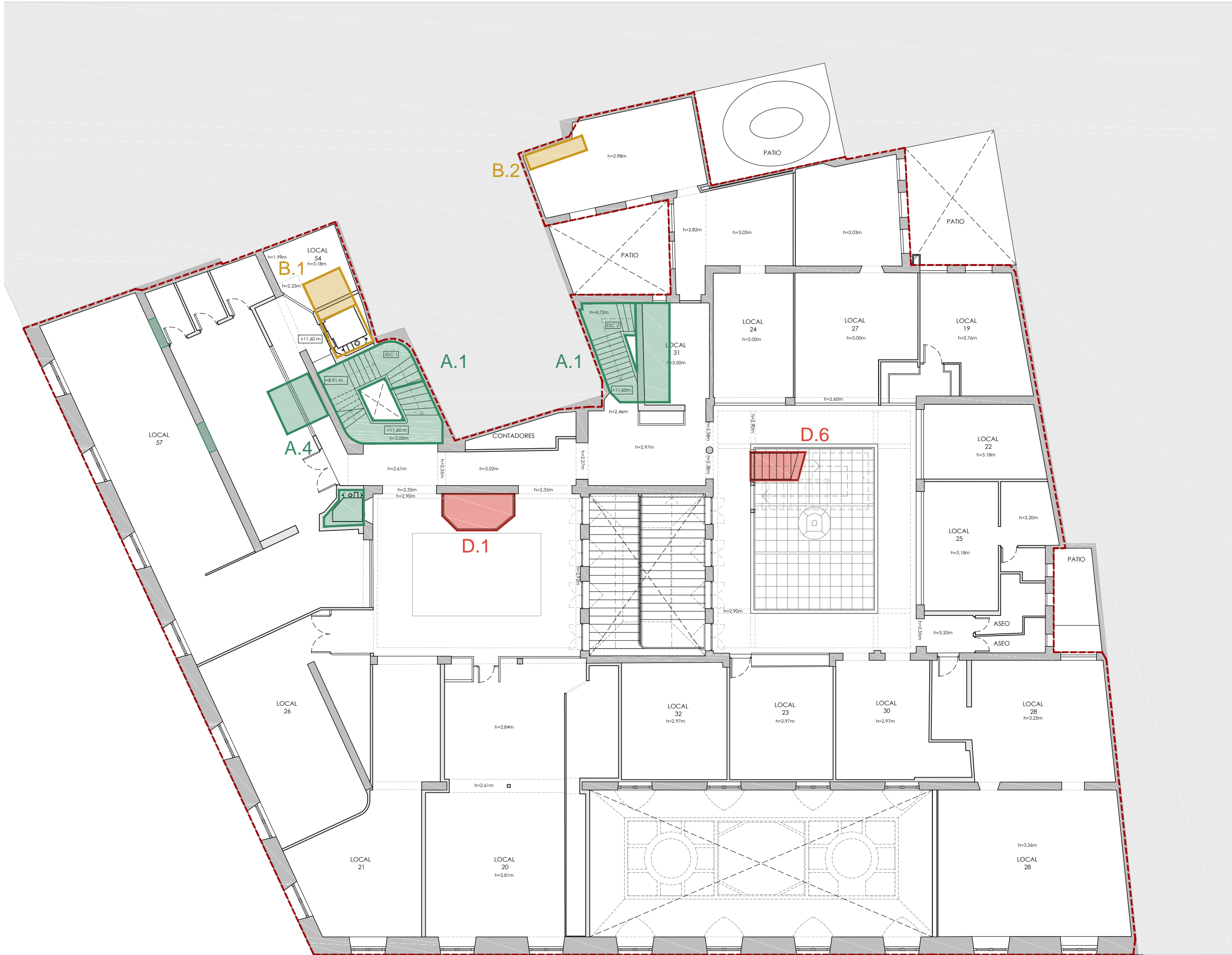
PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID

DESIGNACIÓN DEL PLANO  
PLANOS COMPARATIVOS  
RÉGIMEN DE OBRAS  
PLANTA PRIMERA

ESCALAS  
1/300 (EN DIN-A3)  
1/150 (EN DIN-A1)  
FECHA  
MARZO 2021

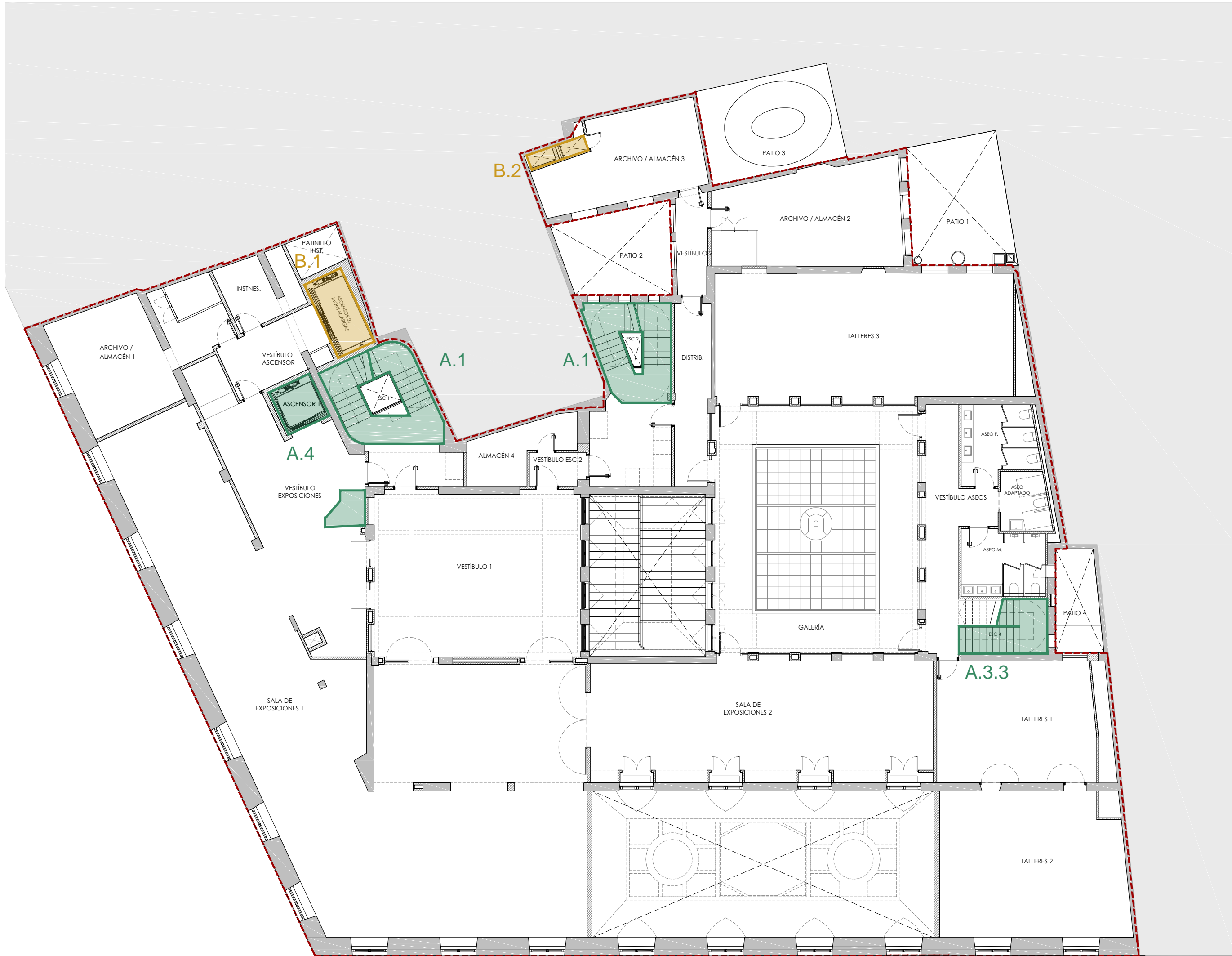
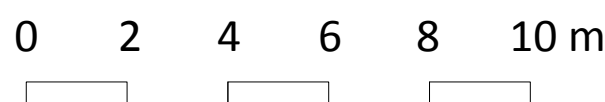
Nº PLANO  
4.4-PC-P1  
REV.  
R00





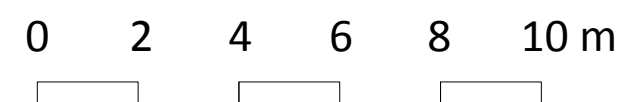
**EA** ESTADO ACTUAL- PLANTA SEGUNDA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.084,24 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.075,18 m<sup>2</sup>



**P** PROPUESTA - PLANTA SEGUNDA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.075,66 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.060,95 m<sup>2</sup>



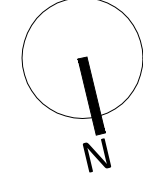
LEYENDA\_OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20M, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:  
A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.  
A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.  
A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS PELDAÑOS Y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN**
- C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRILLO A NIVEL DEL PETO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.
- C.2. LIBERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDOLO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECOGIE Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- D. IMPACTOS NEGATIVOS**
- D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.
- D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.
- D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.
- D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.
- D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE PELDAÑOS HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.
- D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.
- D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUCERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.

LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO  
APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.

AUTOR DEL ENCARGO  
GLENBROCK INVESTMENTS S.L.

NOTAS PARTICULARES  
1. Las cosas son en metros, excepto anotación expresa.  
2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.

PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID

DESIGNACIÓN DEL PLANO  
PLANOS COMPARATIVOS  
RÉGIMEN DE OBRAS  
PLANTA SEGUNDA

ESCALAS  
1/300 (EN DIN-A3)  
1/150 (EN DIN-A1)  
FECHA  
MARZO 2021

Nº PLANO  
4.5-PC-P2  
REV.  
R00





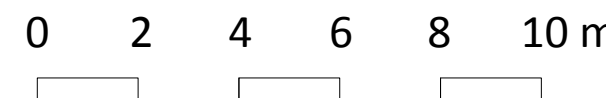
**EA** ESTADO ACTUAL- PLANTA TERCERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.157,06 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.148,75 m<sup>2</sup>



**P** PROPUESTA - PLANTA TERCERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.153,59 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUUAU = TOTAL) = 1.139,00 m<sup>2</sup>



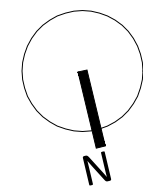
LEYENDA\_OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20m, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:
- A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.
  - A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
  - A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS Peldaños Y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN**
- AQUELLAS QUE, SIN ALTERAR CUANTITATIVAMENTE EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, LO MODIFICAN EN SU DISPOSICIÓN CON PEQUEÑAS INTERVENCIONES, CON LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ELIMINAR IMPACTOS NEGATIVOS EXISTENTES Y RESTABLECER UN ORDEN EN LOS VOLUMENES QUE SALEN EN CUBIERTA, AFECTANDO A UN VOLUMEN INFERIOR AL 10% DEL TOTAL DEL EDIFICIO.
- C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRIFICIÓN A NIVEL DEL PETO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.
- C.2. LIGERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDOLO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECÓGUE Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- D. IMPACTOS NEGATIVOS**
- D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.
- D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.
- D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.
- D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.
- D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE Peldaños HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.
- D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.
- D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUCERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.

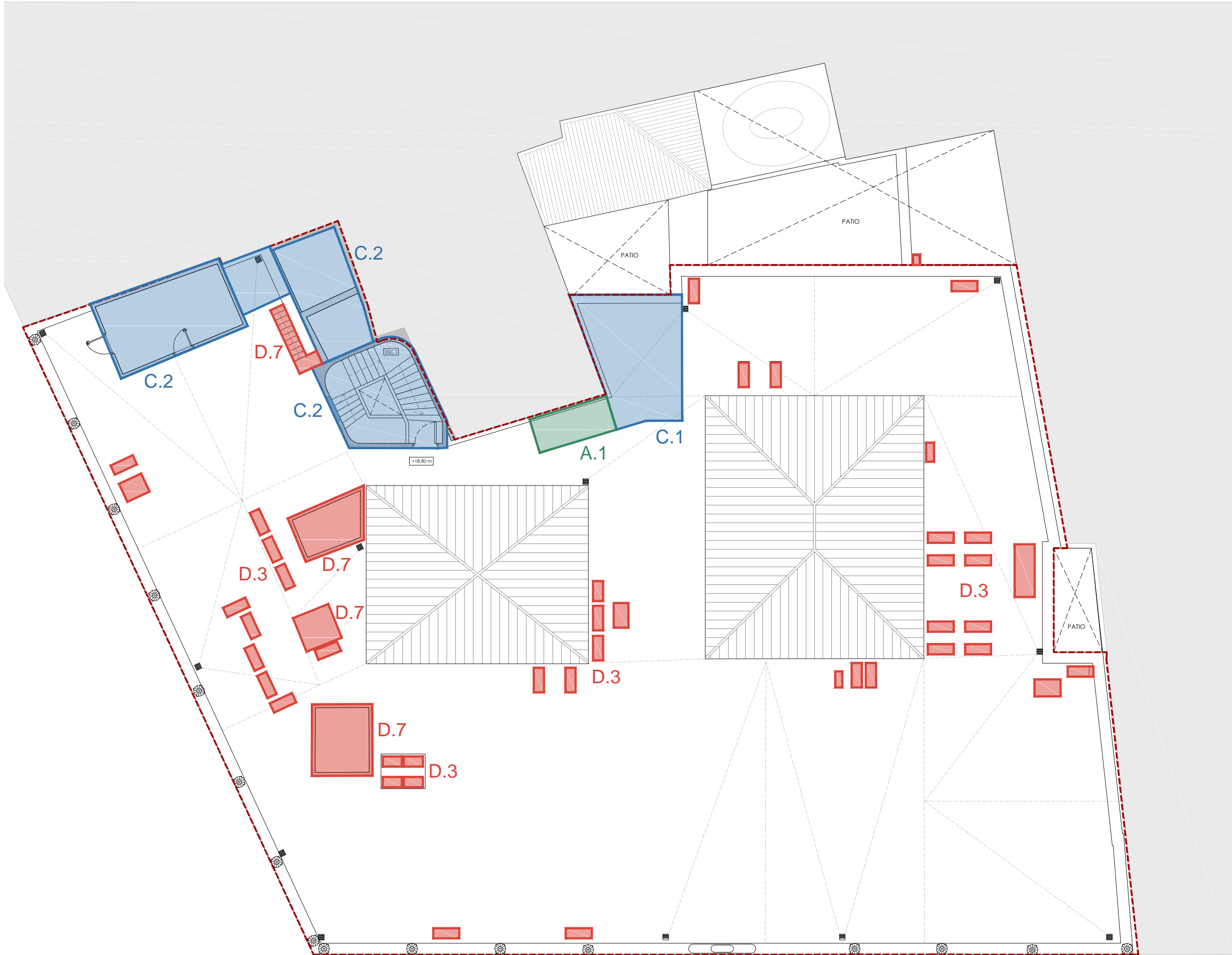
LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



 MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.	AUTOR DEL ENCARGO  GLENBROCK INVESTMENTS S.L.	NOTAS PARTICULARES 1. Las cotas son en metros, excepto anotación expresa. 2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.	PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID	DESIGNACIÓN DEL PLANO PLANOS COMPARATIVOS RÉGIMEN DE OBRAS PLANTA TERCERA	ESCALAS 1/300 (EN DIN-A3) 1/150 (EN DIN-A1)	Nº PLANO 4.6-PC-P3	REV. R00
					FECHA MARZO 2021		





**EA** ESTADO ACTUAL- PLANTA CUBIERTA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 75,48 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 73,58 m<sup>2</sup>



**P** PROPUESTA - PLANTA CUBIERTA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 56,67 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE EDIFICADA (ÁMBITO PECUAU = TOTAL) = 44,56 m<sup>2</sup>

LEYENDA\_OBRAS

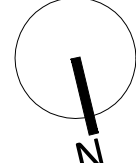
- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL**
- A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRAINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20M, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.
- A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.
- A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:
- A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.
  - A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
  - A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS PELDAÑOS Y PLATAFORMA ELEVADORA.
- A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.
- A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO CT EN SÓTANO.
- A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL**
- B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.
- B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.

- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN**
- AQUELLAS QUE, SIN ALTERAR CUANTITATIVAMENTE EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, LO MODIFICAN EN SU DISPOSICIÓN CON PEQUEÑAS INTERVENCIONES, CON LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ELIMINAR IMPACTOS NEGATIVOS EXISTENTES Y RESTABLECER UN ORDEN EN LOS VOLUMENES QUE SALEN EN CUBIERTA, AFECTANDO A UN VOLUMEN INFERIOR AL 10% DEL TOTAL DEL EDIFICIO.
- C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRILLO A NIVEL DEL PISO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.
- C.2. LIBERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDOLO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECOGA Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.
- CASETÓN DE ASCENSOR DE VIDRIO / MARQUESINA DE VIDRIO
- D. IMPACTOS NEGATIVOS**
- D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.
- D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.
- D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.
- D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.
- D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE PELDAÑOS HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.
- D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.
- D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUCERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.

LEYENDA

- ÁMBITO DEL PECUAU
- LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUAU
- NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



 MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.	AUTOR DEL ENCARGO  GLENBROCK INVESTMENTS S.L.	NOTAS PARTICULARES 1. Las cotas son en metros, excepto anotación expresa. 2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.	PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9, PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID	DESIGNACIÓN DEL PLANO PLANOS COMPARATIVOS RÉGIMEN DE OBRAS PLANTA CUBIERTA	ESCALAS 1/300 (EN DIN-A3) 1/150 (EN DIN-A1)	Nº PLANO 4.7-PC-PC	REV. R00
					FECHA MARZO 2021		



LEYENDA OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL

A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20M, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.

A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.

A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:

A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.

A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.

A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS Peldaños Y PLATAFORMA ELEVADORA.

A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.

A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPLLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO OT EN SÓTANO.

A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL

B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RESCORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.

B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN

AQUELLAS QUE, SIN ALTERAR CUANTITATIVAMENTE EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, LO MODIFICAN EN SU DISPOSICIÓN CON PEQUEÑAS INTERVENCIÓNES, CON LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ELIMINAR IMPACTOS NEGATIVOS EXISTENTES Y REESTABLECER UN ORDEN EN LOS VOLUMENES QUE SALEN EN CUBIERTA, AFECTANDO A UN VOLUMEN INFERIOR AL 10% DEL TOTAL DEL EDIFICIO.

C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRIERÓN A NIVEL DEL PETO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.

C.2. LIGERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDOLO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECOGE Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO

-----CASETÓN DE ASCENSOR DE VIDRIO / MARQUESINA DE VIDRIO
- D. IMPACTOS NEGATIVOS

D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.

D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.

D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.

D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.

D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE Peldaños HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.

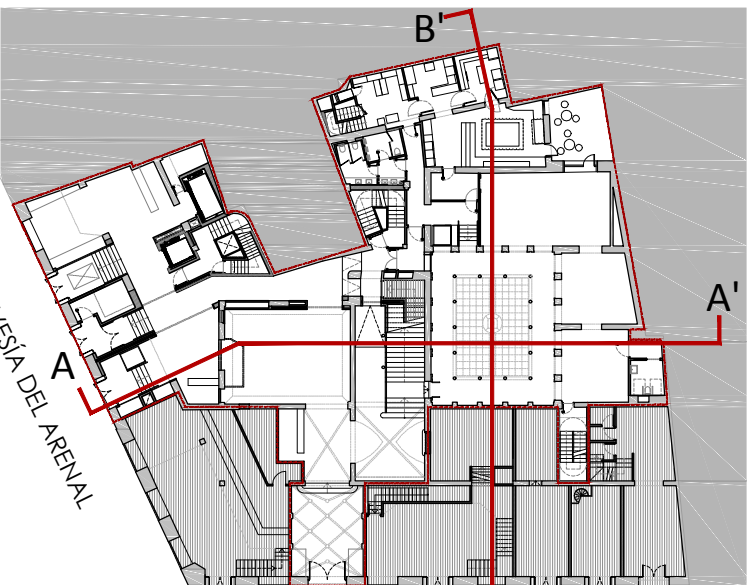
D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.

D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.

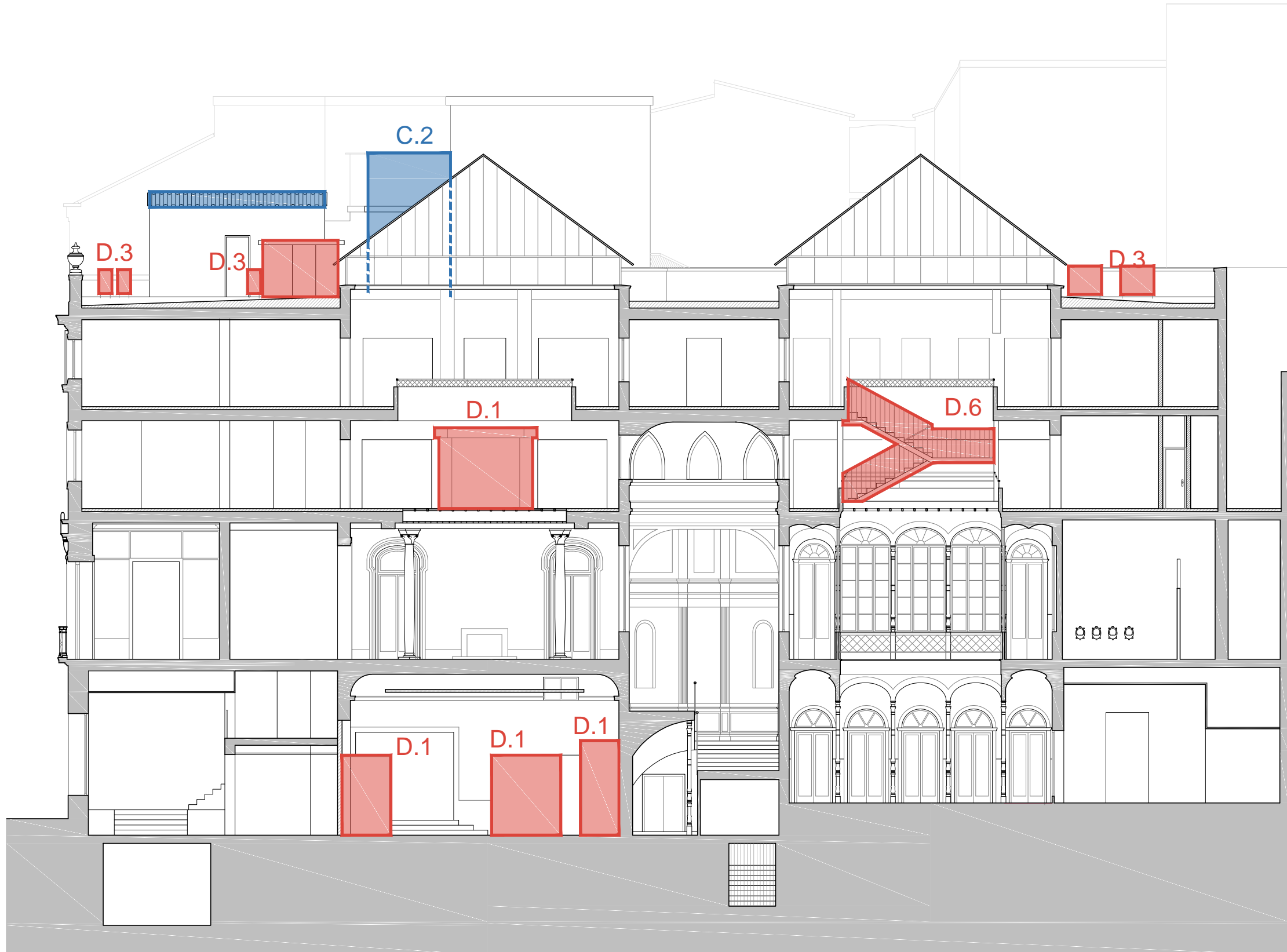
LEYENDA

LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUARO

NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



CALLE DEL ARENAL



EA ESTADO ACTUAL- SECCIÓN A-A'

ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m

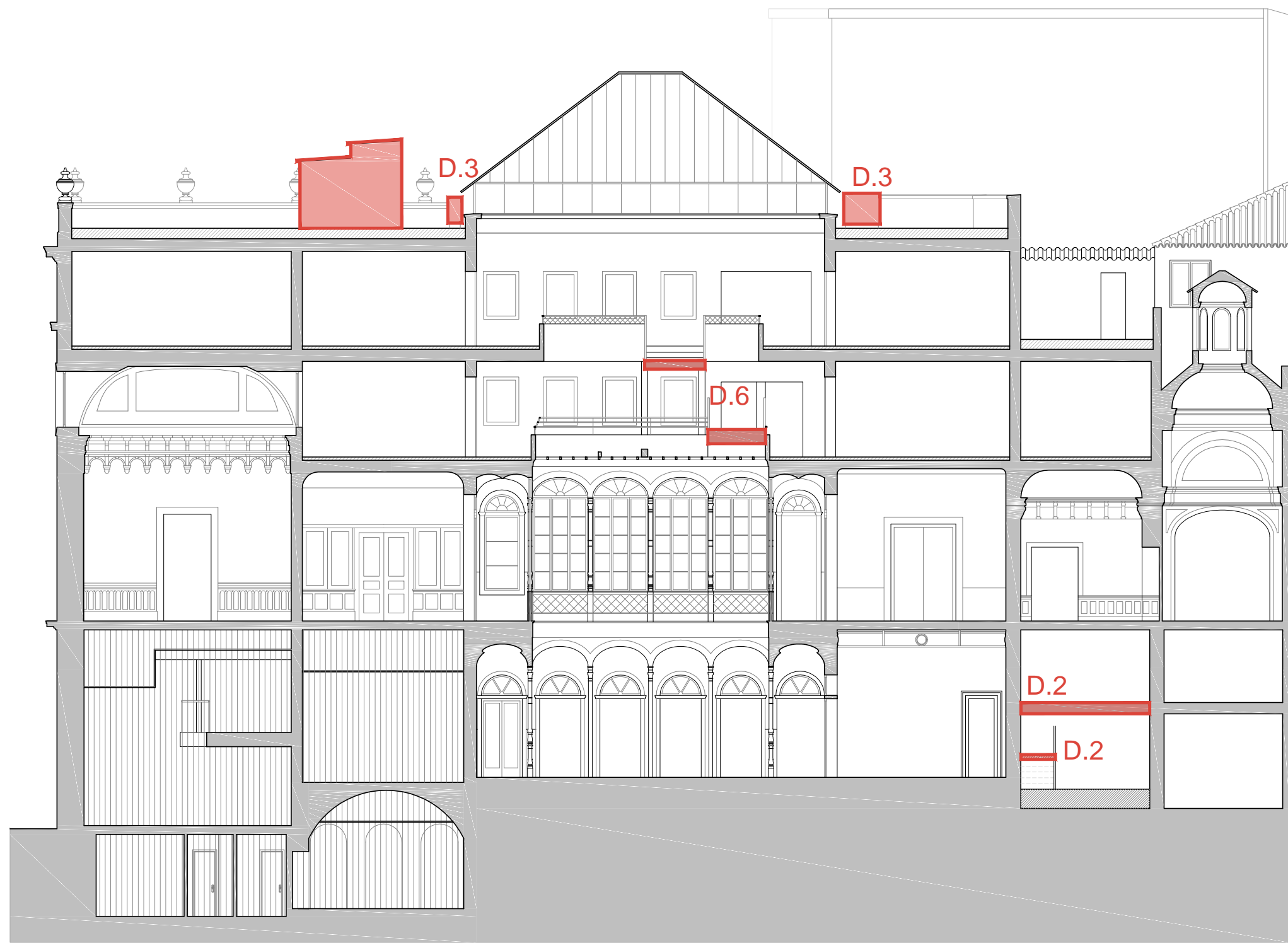


P PROPUESTA - SECCIÓN A-A'

ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m

\* IMPACTO NEGATIVO (FUERA DE ORDENACIÓN)



EA ESTADO ACTUAL- SECCIÓN B-B'

ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m



P PROPUESTA - SECCIÓN B-B'

ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.



LEYENDA OBRAS

- A. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL

A.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LAS DOS ESCALERAS SECUNDARIAS PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA CONTRINCENDIOS Y DE ACCESIBILIDAD, COMUNICANDO TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, AMPLIANDO LA ESCALERA 1 HASTA EL SÓTANO Y LA ESCALERA 2 HASTA CUBIERTA. DICHAS ESCALERAS ACTUALMENTE NO CUMPLEN LA NORMATIVA VIGENTE, TENIENDO PUNTOS CON ALTURA LIBRE INFERIOR A 2,20M, TABICAS SUPERIORES A LAS MÁXIMAS PARA USO PÚBLICO Y CARECIENDO DE LA SECTORIZACIÓN NECESARIA.

A.2. APERTURA PUNTUAL Y/O AMPLIACIÓN DE HUECOS DE PASO EN MUROS PARA ADECUACIÓN DE PASOS A NUEVA DISTRIBUCIÓN Y/O CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE EVACUACIÓN Y/O ACCESIBILIDAD.

A.3. EJECUCIÓN DE NUEVAS ESCALERAS DE CONEXIÓN ENTRE:

A.3.1 PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.

A.3.2 PLANTA BAJA Y PRIMERA, PARA USO PRIVADO ENTRE ZONAS DE EXPOSICIONES, NECESARIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

A.3.3 PLANTA SEGUNDA Y TERCERA, DE USO PRIVADO, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.

A.4. INSTALACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE UN NUEVO ASCENSOR DESPLAZADO RESPECTO SITUACIÓN DEL EXISTENTE, CONFORME A LA SOLICITUD DE REUBICACIÓN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO.

A.5. DEMOLICIÓN PARCIAL DE SOLERA DE PLANTA BAJA, Y NUEVA EJECUCIÓN A NIVEL INFERIOR, PARA RESOLVER LA ACCESIBILIDAD AL PATIO PRINCIPAL, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE NUEVOS Peldaños Y PLATAFORMA ELEVADORA.

A.6. EJECUCIÓN PARCIAL DE FORJADO EN HUECOS EXISTENTES TRAS EL TRASLADO DEL ASCENSOR Y LA ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.

A.7. DEMOLICIÓN PARCIAL DE FORJADO SUELO DE PLANTA BAJA PARA TRAMPILLA QUE PERMITA LA INSTALACIÓN DE TRANSFORMADOR EN NUEVO OT EN SÓTANO.

A.8. DEMOLICIÓN DE ESCALERA Y ALTILLO EXISTENTES EN ZONA TRASERA CONTIGUA A CAPILLA EN PLANTA 1, PERMITIENDO EL USO DE DICHA ZONA, ACTUALMENTE CON ALTURAS LIBRES INSUFICIENTES Y FUERA DE NORMATIVA.
- B. REESTRUCTURACIÓN PARCIAL

B.1. EJECUCIÓN DE ASCENSOR JUNTO A ESCALERA POR TRASLADO DEL EXISTENTE EN EL ACCESO DESDE LA TRAVESÍA DEL ARENAL, CON RECORRIDO DESDE PLANTA BAJA A PLANTA TERCERA Y AMPLIACIÓN DEL HUECO DE MONTACARGAS DE PLANTA BAJA A CUBIERTA TERRAZA.

B.2. EJECUCIÓN DE NUEVO MONTACARGAS DE CONEXIÓN ENTRE PLANTA BAJA, ENTREPLANTA, PLANTA 2ª Y PLANTA 3ª EN LA ZONA PROPUESTA COMO COCINA, IMPRESCINDIBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.
- C. OBRAS DE RECONFIGURACIÓN

AQUELLAS QUE, SIN ALTERAR CUANTITATIVAMENTE EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, LO MODIFICAN EN SU DISPOSICIÓN CON PEQUEÑAS INTERVENCIONES, CON LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ELIMINAR IMPACTOS NEGATIVOS EXISTENTES Y REESTABLECER UN ORDEN EN LOS VOLUMENES QUE SALEN EN CUBIERTA, AFECTANDO A UN VOLUMEN INFERIOR AL 10% DEL TOTAL DEL EDIFICIO.

C.1. EJECUCIÓN DE CASETÓN DE ESCALERA 2 (QUE HA DE SUBIR A CUBIERTA PARA CUMPLIR NORMATIVA DE EVACUACIÓN) MINIMIZANDO SU VOLUMEN, PARA LO QUE SE PROPONE DEJAR SU CUBRIÓN A NIVEL DEL PETIO EXISTENTE EN CUBIERTA Y CUBRIENDO SU ÚLTIMO TRAMO CON VIDRIO, PARA NO SUPONER UN VOLUMEN VISUAL SOBRE CUBIERTA.

C.2. LIGERA MODIFICACIÓN (DISMINUYENDO SU VOLUMEN) DE LOS CASETONES EXISTENTES QUE SIRVEN A LA ESCALERA 1, AL MONTACARGAS Y DE ALMACÉN, ADECUÁNDALO AL NUEVO TRAZADO DE DICHA ESCALERA Y A LAS DIMENSIONES DEL MONTACARGAS, ASÍ COMO A LAS NECESIDADES DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN AMBOS CASOS (ALTURAS LIBRES Y HUIDA EN MONTACARGAS), INCLUYENDO UNA MARQUESINA DE UNIÓN QUE RECOGE Y UNIFICA EN ALTURA LOS VOLUMENES EN ESQUINA MENOS VISIBLE DE CUBIERTA, CON ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDRIO, MINIMIZANDO SU VOLUMEN VISUAL, CONFORME A OPCIÓN ELEGIDA POR LA COMISIÓN DE PATRIMONIO

-----CASETÓN DE ASCENSOR DE VIDRIO / MARQUESINA DE VIDRIO
- D. IMPACTOS NEGATIVOS

D.1. CERRAMIENTOS DE TIENDAS EN EL INTERIOR Y ALREDEDOR DE PATIOS PRINCIPALES CUBIERTOS.

D.2. FORJADOS DE ENTREPLANTA NO ORIGINALES Y EN MAL ESTADO, INCLUSO ESCALERAS DE COMUNICACIÓN CON BAJA.

D.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN CUBIERTA NO ORIGINALES Y DESORDENADAS.

D.4. RESTOS DE ESCALERAS EXISTENTES EN LOCALES QUE CONECTABAN INTERIORMENTE SUS PLANTAS BAJA Y ENTREPLANTA / SÓTANO.

D.5. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN CON ZONA DE INSTALACIONES EN SÓTANO, CON UNA TRAZADO DE Peldaños HETEROGÉNEO, ESCASA ANCHURA Y ALTURA INFERIOR A 2,20m, QUE NO CUMPLE NORMATIVA Y SUPONE UN RIESGO CLARO PARA SUS USUARIOS.

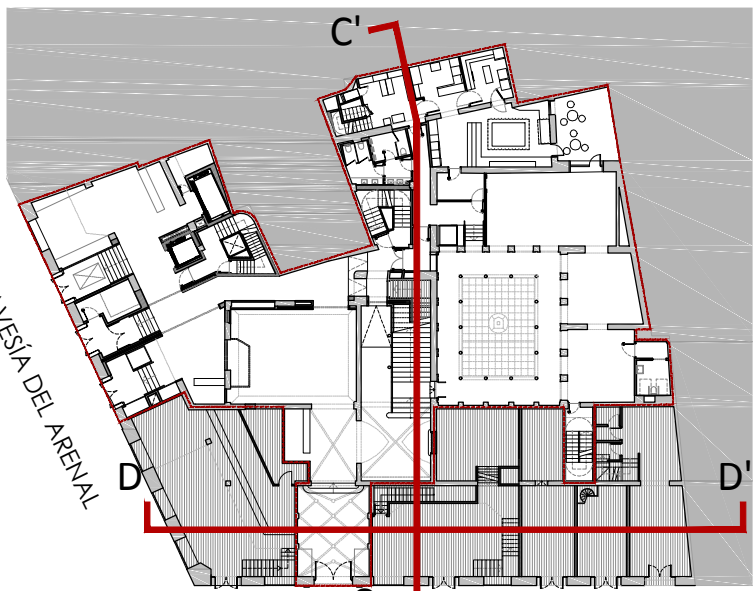
D.6. ESCALERA EXISTENTE DE CONEXIÓN ENTRE PLANTAS 2ª Y 3ª DE CONSTRUCCIÓN RECIENTE Y UBICADA EN EL HUECO DEL PATIO PRINCIPAL, ROMPIENDO LAS SIMETRÍAS DE ESTE.

D.7. ELIMINACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE SUPONEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES EN CUBIERTA, EXISTENTES ALREDEDOR DE LOS LUCERNARIOS, QUE DESORDENAN EL CONJUNTO DE LA CUBIERTA.

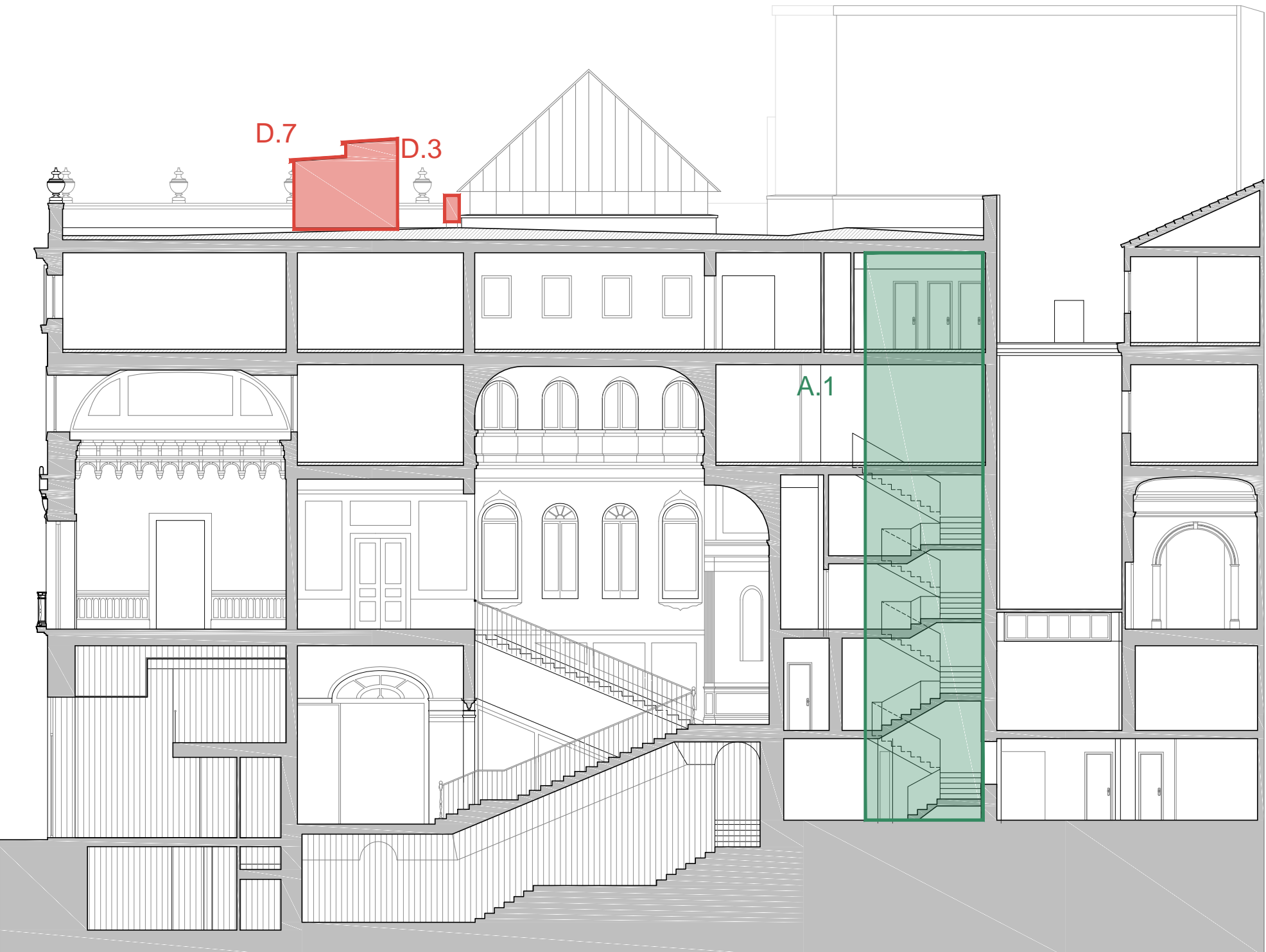
LEYENDA

LOCALES NO PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL PECUARO

NOTA: SE PLANTEAN OBRAS DE RESTAURACIÓN GENERAL EN LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO



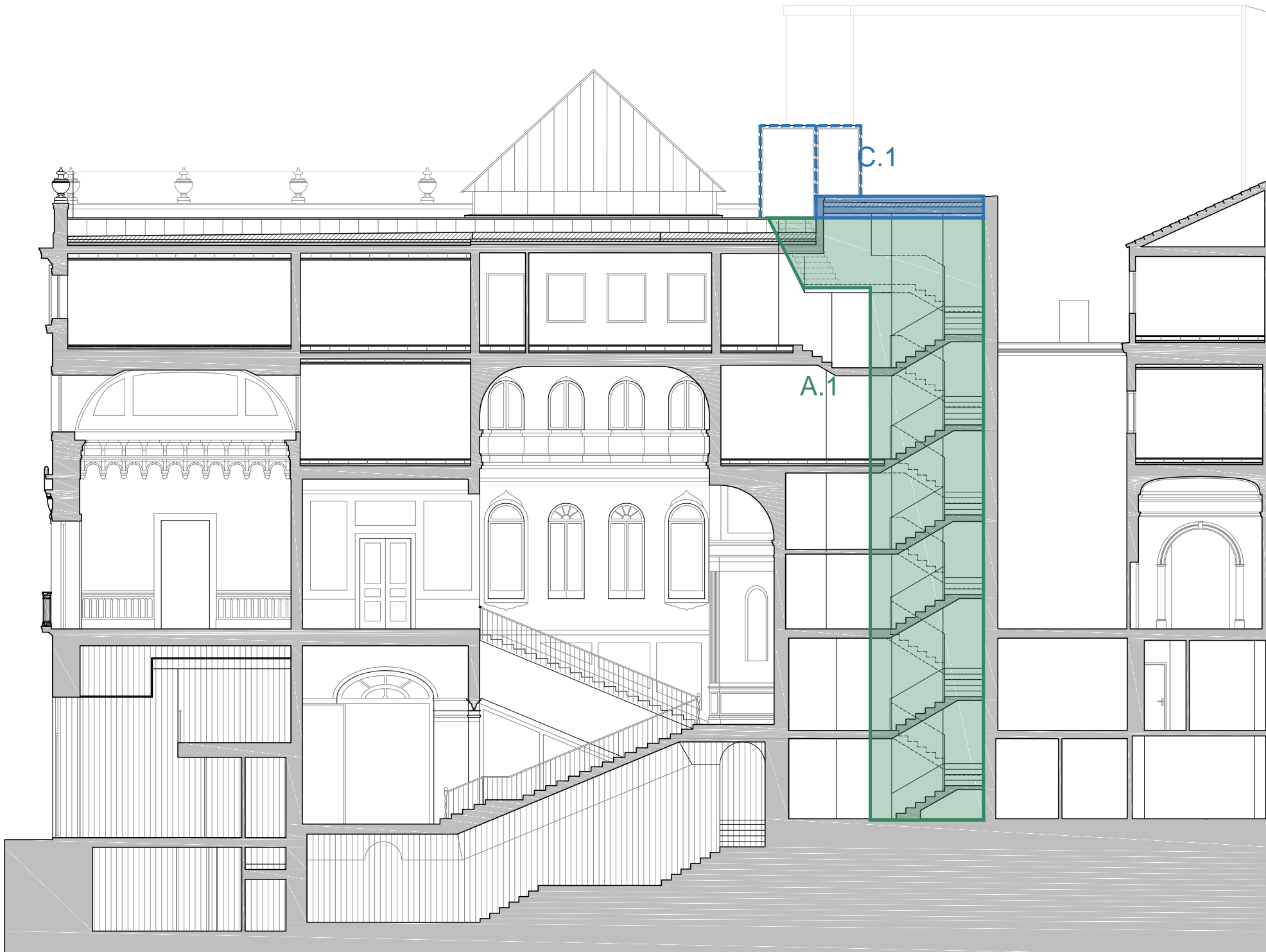
CALLE DEL ARENAL



ESTADO ACTUAL- SECCIÓN C-C'

ESCALA 1/150

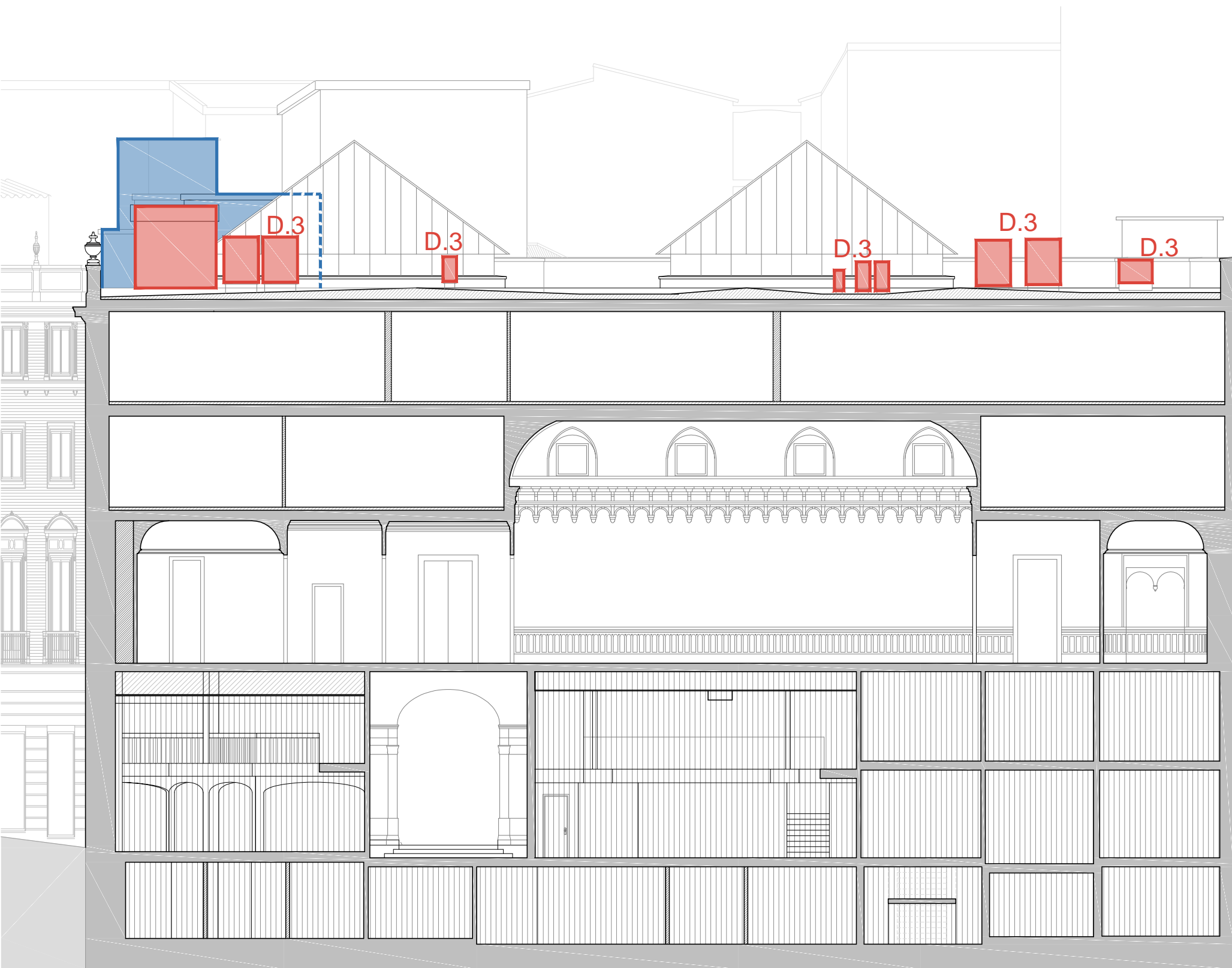
0 2 4 6 8 10 m



PROPUESTA - SECCIÓN C-C'

ESCALA 1/150

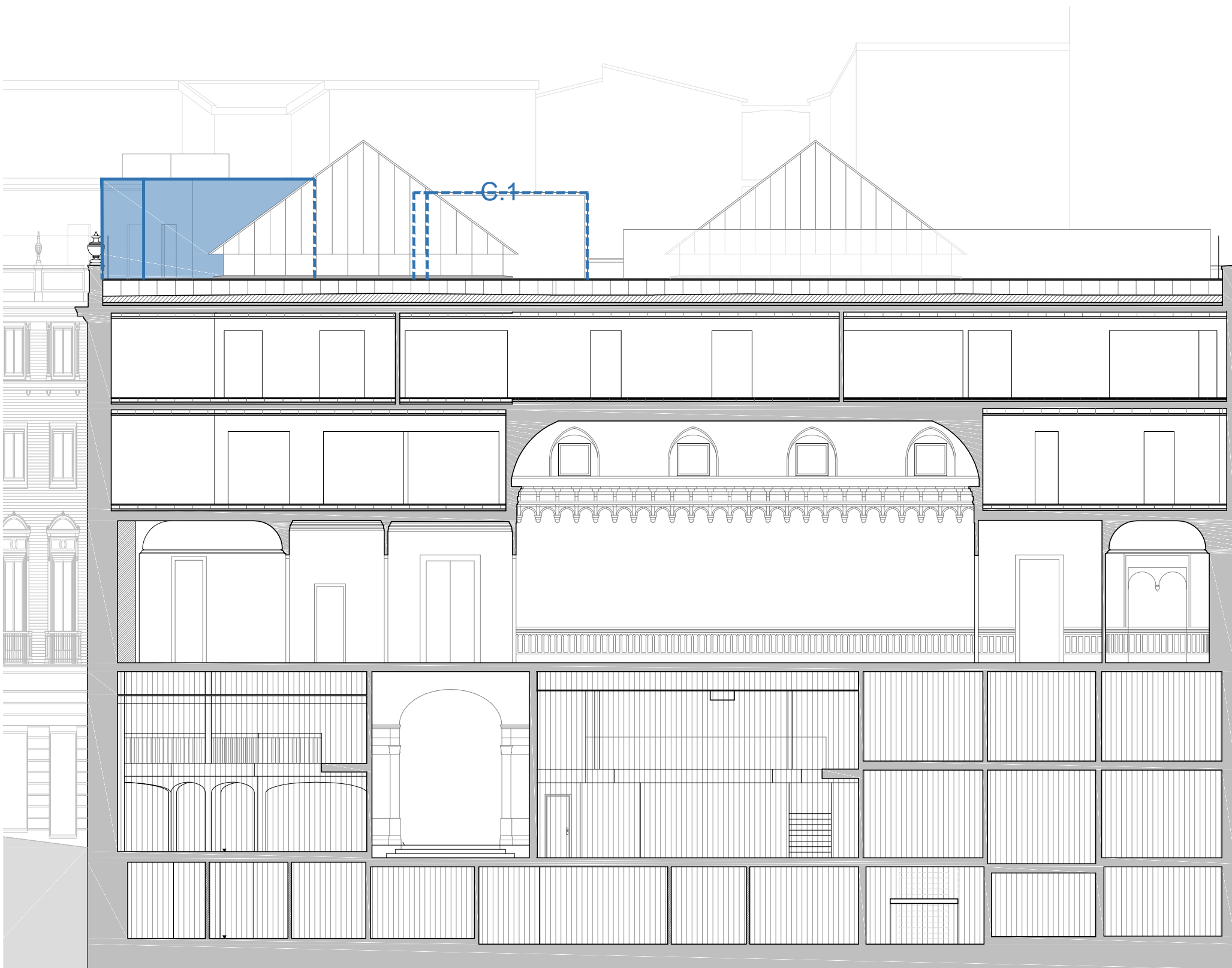
0 2 4 6 8 10 m



ESTADO ACTUAL- SECCIÓN D-D'

ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m



PROPUESTA - SECCIÓN D-D'

ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m

NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.

	AUTOR DEL ENCARGO	NOTAS PARTICULARES
MENÉNDEZ-MORÁN I ARQUITECTURA Y URBANISMO APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P.	GLENBROCK INVESTMENTS S.L.	1. Las cotas son en metros, excepto anotación expresa. 2. La información de este plano prevalecerá sobre la de cualquier otro de fecha anterior.

PLAN ESPECIAL EN EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE DEL ARENAL Nº 9,  
PALACIO DE GAVIRIA. DISTRITO CENTRO. 28013 MADRID

DESIGNACIÓN DEL PLANO  
PLANOS COMPARATIVOS  
RÉGIMEN DE OBRAS  
SECCIONES C-C' Y D-D'

ESCALAS 1/300 (EN DIN-A3) 1/150 (EN DIN-A1)	Nº PLANO 4.9-PC-S2	REV. R00
FECHA MARZO 2021		





EA ESTADO ACTUAL- CALLE ARENAL  
ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m



P PROPUESTA - CALLE ARENAL  
ESCALA 1/150

0 2 4 6 8 10 m



EA ESTADO ACTUAL- TRAVESÍA DEL ARENAL  
ESCALA /150

0 2 4 6 8 10 m



P PROPUESTA - TRAVESÍA DEL ARENAL  
ESCALA 1/150

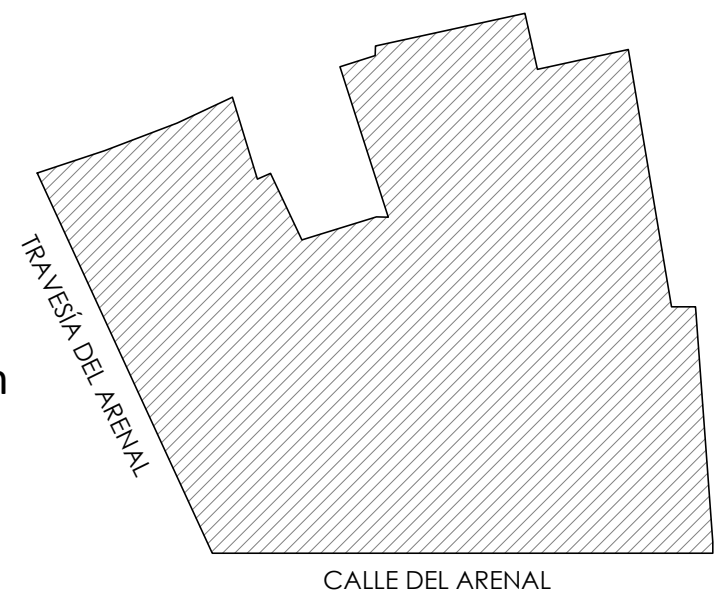
0 2 4 6 8 10 m

LEYENDA

IMPACTOS NEGATIVOS

NOTA: SE PLANTEAN OBRAS EXTERIORES EN FACHADA:  
- RECUPERACIÓN / RESTAURACIÓN DE VENTANAS ORIGINALES DE MADERA  
- SUSTITUCIÓN DE VENTANAS METÁLICAS EXISTENTES POR NUEVAS VENTANAS DE MADERA CON ESQUADRIA SIMILAR A LAS DE MADERA EXISTENTES, HOMOGENEIZÁNDOLAS EN PLANTAS 2ª Y 3ª.

- RASGADO DE HUECOS DE PLANTA BAJA DE TRAVESÍA DE ARENAL HASTA EL NIVEL DE ACERA EXTERIOR, PARA POSIBILITAR LOS DIFERENTES ACCESOS Y/O SALIDAS DE EMERGENCIAS NECESARIOS PARA EL EDIFICIO.



NOTA: LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR ES ORIENTATIVA Y SE PORMENORIZARÁ EN PROYECTO Y FASE DE LICENCIA, EN CUALQUIER CASO SIN MODIFICAR ZONAS NOBLES CONSERVADAS.