

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

ÍNDICE

- A.1 INTRODUCCIÓN
- A.2 OBJETO Y FINALIDAD
- A.3 AMBITO
- A.4 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
- A.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- A.6 REGULACIÓN URBANÍSTICA
 - Condiciones urbanísticas
 - Catalogación
 - Normativa de aplicación
 - Base normativa para la redacción del P.E.
- A.7 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS
 - A.7.1 Análisis histórico del edificio y entorno
 - A.7.2 Antecedentes administrativos
- A.8 CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL
 - Modelo de ordenación propuesto
 - Descripción de la propuesta
- A.9 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- A.10 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PE
- A.11 ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN
- A.12 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- A.13 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- A.14 ANÁLISIS DE IMPACTOS
- A.15 TRÁFICO, MOVILIDAD

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1 INTRODUCCIÓN

El presente Plan Especial ha sido redactado por José Antonio Menéndez-Morán Reverte y José Antonio Aparicio Sánchez, arquitectos, por encargo de la sociedad GLENBROCK INVESTMENTS SL, en calidad de propietario mayoritario del ámbito a desarrollar mediante el presente Plan Especial, con domicilio en calle Prolongación de Embajadores S/N, representada por Raúl Ambit Lemus.

Madrid, marzo de 2021

Los Arquitectos

Fdo.:



JOSÉ ANTONIO MENÉNDEZ-MORÁN REVERTE
(MENÉNDEZ MORAN I ARQUITECTURA Y URBANISMO)
JOSÉ ANTONIO APARICIO SÁNCHEZ
(APARENTE ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.P)

Autor del encargo

Fdo.



GLENBROCK INVESTMENTS SLU
Fdo.: Raúl Ambit Lemus

A.2 OBJETO Y FINALIDAD

El presente 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).

A.3 ÁMBITO

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 y la envolvente del mismo, 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.

El solar 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 m², conforme a lo establecido en la ficha urbanística, y 1.322,88 m² conforme a la medición topográfica, 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.

En el anexo F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA se adjunta el plano 1.2 TG Levantamiento topográfico georreferenciado de la parcela, con coordenadas UTM en sistema de referencia ETRS89.

A.3.1 Edificabilidad

Se considera la superficie edificada existente como edificabilidad consolidada del edificio, conforme a los artículos 8.1.10, Condiciones de edificabilidad, apartado e) de las NNUU, así como a las definiciones de edificabilidad y superficie edificada definidas en los artículos 6.5.3, 6.5.4 y 6.5.6.

Dicha superficie queda reflejada en cuadro adjunto a continuación:

| PLANTAS | LOCALES COMERCIALES EXTERIORES (m²) | ÁMBITO PLAN ESPECIAL (m²) | SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL EDIFICIO (m²) |
|--------------------|---|---|--|
| SÓTANO | 430,02 | 78,80 | 508,82 |
| BAJA | 392,68 | 899,72 | 1292,40 |
| ENTREPLANTA | 261,55 | 306,42 | 567,97 |
| PRIMERA | - | 1211,02 | 1211,02 |
| SEGUNDA | - | 1075,18 | 1075,18 |
| TERCERA | - | 1148,75 | 1148,75 |
| CUBIERTA | - | 73,58 | 73,58 |
| TOTAL | 1084,25 | 4793,47 | 5877,72 |

Cuadro A.3.1. Superficie edificabilidad

A.3.2 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 el reportaje fotográfico adjunto en el anexo I.2 de este documento.

Las superficies y usos existentes en el ámbito se pueden resumir en el siguiente cuadro:

| SUPERFICIE ÚTIL _ ESTADO ACTUAL | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| | ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL | | | |
| PLANTA/USO | LOCALES COMERCIALES (m²) | ZONAS COMUNES + ASEOS (m²) | OTROS USOS TERCIARIOS (m²) | SUPERFICIE TOTAL (m²) |
| SÓTANO | 26,92 | 107,78 | | 134,70 |
| BAJA | 244,28 | 546,27 | | 790,55 |
| ENTREPLANTA | 130,63 | 134,14 | | 264,77 |
| PRIMERA | 11,75 | 372,53 | 564,11 | 948,39 |
| SEGUNDA | 707,31 | 200,26 | | 907,57 |
| TERCERA | 808,93 | 201,72 | | 1010,65 |
| AZOTEA | | 53,20 | | 53,20 |
| TOTAL | 1929,82 | 1615,90 | 564,11 | 4109,83 |

Cuadro A.3.2. Superficies útiles estado actual

A.4 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La sociedad GLENBROCK INVESTMENTS SLU es propietaria mayoritaria del ámbito de este Plan Especial.

La entidad promotora tiene su domicilio en la calle Prolongación de Embajadores S/N.

Raúl Ambit Lemus, es el representante legal de la entidad.

La sociedad GLENBROK, además de los locales que tiene en propiedad, tiene autorización de los propietarios de los locales 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 48 y 58 para desarrollar el presente PECUAU y las obras y actuaciones que ello conlleva. Se adjunta dicha autorización en el anexo I.5.

A.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la tabla a continuación queda reflejada la relación de locales que componen el ámbito, así como las correspondientes fincas registrales y las referencias catastrales de cada una.

| | | |
|---------------------|-------------------------|----------------------|
| ALMACEN | 53.621 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0059IL |
| PLANTA NOBLE | 53.589 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0007JT |
| LOCAL 1 | 53.566 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0009LU |
| LOCAL 2 | 53.567 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0010JT |
| LOCAL 3 | 53.568 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0011KY |
| LOCAL 4 | 53.569 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0012LU |
| LOCAL 5 | 53.570 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0013BI |
| LOCAL 6 | 53.571 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0014ZO |
| LOCAL 7 | 53.572 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0015XP |
| LOCAL 8 | 53.573 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0016MA |
| LOCAL 9 | 53.574 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0017QS |
| LOCAL 10 | 53.575 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0018WD |
| LOCAL 11 | 53.576 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0019EF |
| LOCAL 12 | 53.577 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0060YJ |
| LOCAL 13 | 53.578 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0020QS |
| LOCAL 14 | 53.579 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0021WD |
| LOCAL 15 | 53.580 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0022EF |
| LOCAL 16 | 53.581 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0003DQ |
| LOCAL 17 | 53.582 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0023RG |
| LOCAL 19 | 53.601 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0040GE |
| LOCAL 20 | 53.594 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0033AX |
| LOCAL 21 | 53.593 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0032PZ |
| LOCAL 22 | 53.600 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0039JT |
| LOCAL 23 | 53.596 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0035DQ |
| LOCAL 24 | 53.603 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0042JT |
| LOCAL 25 | 53.599 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0038HR |
| LOCAL 26 | 53.592 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0031OB |
| LOCAL 27 | 53.602 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0041HR |
| LOCAL 28 | 53.598 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0037GE |
| LOCAL 29 | 53.605 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0044LU |
| LOCAL 30 | 53.597 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0036FW |
| LOCAL 31 | 53.604 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0043KY |
| LOCAL 32 | 53.595 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0034SM |
| LOCAL 33 | 53.609 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0048MA |
| LOCAL 34 | 53.611 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0050XP |
| LOCAL 35 | 53.612 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0051MA |
| LOCAL 36 | 53.618 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0056TH |
| LOCAL 37 | 53.614 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0053WD |

| | | |
|----------|-------------------------|----------------------|
| LOCAL 38 | 53.613 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0052QS |
| LOCAL 39 | 53.619 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0057YJ |
| LOCAL 40 | 53.608 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0047XP |
| LOCAL 41 | 53.620 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0058UK |
| LOCAL 42 | 53.617 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0006HR |
| LOCAL 43 | 53.616 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0055RG |
| LOCAL 44 | 53.607 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0046ZO |
| LOCAL 45 | 53.610 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0049QS |
| LOCAL 46 | 53.606 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0045BI |
| LOCAL 47 | 53.615 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0054EF |
| LOCAL 48 | 53.583 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0024TH |
| LOCAL 54 | 53.590 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0029PZ |
| LOCAL 55 | 53.586 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0026UK |
| LOCAL 56 | 53.588 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0028OB |
| LOCAL 57 | 53.591 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0030IL |
| LOCAL 58 | 53.585 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0025YJ |
| LETRA A | 53.587 RP nº4 de Madrid | 0144602VK4704C0027IL |

Tabla A.5 Estructura de la propiedad

Se adjuntan, en anexo I.3, tanto las notas simples como las referencias catastrales de las fincas que componen el ámbito del presente Plan Especial.

A.6 REGULACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística vigente de la zona y, en concreto, de la parcela y edificio de referencia, se configura en virtud de los instrumentos de planeamiento que se redactan y aprueban en el ámbito Municipal.

■ Condiciones urbanísticas

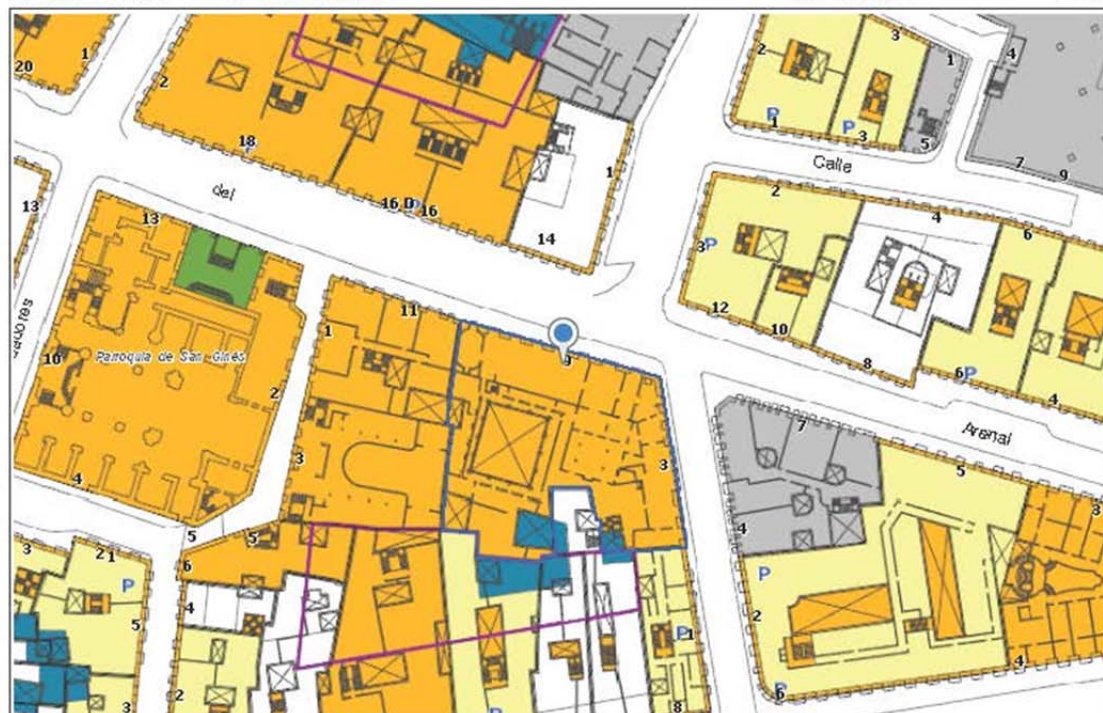
El Plan General de 1997 incluye la parcela del ámbito de este Plan Especial en las determinaciones de la Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel C de usos Compatibles. Se adjunta a continuación ficha especial de las condiciones urbanísticas de la parcela. Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resumen, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo PGOUM, 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.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Carta Urbánica contemplada en la Ley del Suelo ya que únicamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la misma de referencia establece el nuevo P.D.U.M., obviando 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 4.3.1 y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: Palacio de Gaviria **Nº de Catálogo:** 03059
Dirección Principal: CALLE DEL ARENAL 9 **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:

Establecimientos comerciales:

Elementos singulares:

Parques y Jardines:

Conjunto Homógeno:

Cerca y Arabal de Felipe II

Protecciones Normativas: Conjunto Histórico de la Villa de Madrid

de Rango Superior: Monumento

Protección Arqueológica: Z.P.A. del Recinto Histórico

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 5°

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 Patrimonial | - | - |

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5°. Consultar las N.U.U., Art. 4.3.20-27, 8.1.2 y sus variantes. Parcela regulada por condiciones específicas. Consultar página 2.

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

■ Catalogación

El edificio que incluye el ámbito 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.

■ Normativa de aplicación

RÉGIMEN DE OBRAS: Las Condiciones Especiales del Régimen de obras para el edificio, en función del nivel y 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, 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.

RÉGIMEN DE USOS: Además del régimen de usos, derivado del nivel C de la Norma Zonal 1 Grado 5º del vigente Plan General de Ordenación Urbana, 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, que se adjunta a continuación.

FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS

Dirección: Calle Arenal, 9

Nº Catálogo:

03059

Justificación:

Dar un uso coherente a la totalidad de un edificio evitando fragmentaciones inadecuadas.

Objetivos Fundamentales:

Conservar la unidad constructiva de la planta noble del edificio.

Instrumentos de Planeamiento:

Puede solicitarse directamente la licencia de obras si se cumplen las condiciones de esta ficha.

Edificabilidad:

La señalada en las Normas Urbanísticas.

Condiciones de Uso:

Se permite el uso terciario de la totalidad del edificio siempre y cuando se mantenga la unidad funcional de las plantas nobles.

Condiciones de Volumen:

Las contempladas en las Normas Urbanísticas.

Otras Condiciones:

No se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por la normativa en cuanto a superficie máxima de usos comerciales.

Se propone la implantación, en el ámbito del presente Plan Especial, de la actividad de Exposiciones, enclavada en el Uso Terciario, dentro de la clase de uso de "otros Servicios Terciarios".

Por otro lado, en los artículos 5.2.7 y 7.6.11 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid se establecen los usos cuya implantación requerirá la redacción de un Plan Especial con carácter previo a la concesión de licencia, encontrándose entre ellos los enclavados en la clase de Otros Servicios Terciarios tipo V (con aforos entre 700 y 1.500 personas).

■ Base normativa para la redacción del Plan Especial

El artículo 52 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (CAM en adelante) establece que el Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

El Reglamento de Planeamiento, en su artículo 77, establece que los planes especiales deben contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas. Dichas determinaciones quedan reflejadas en el presente documento.

De la misma forma, el artículo 5.2.8 de las NNUU indica que, dentro de las determinaciones que debe desarrollar un Plan Especial, se justificará el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso.

El cumplimiento de normativa queda reflejado de forma específica en el anexo I.7 OTROS DOCUMENTOS: CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA (I.7.1 CUMPLIMIENTO DB SI; I.7.2 CUMPLIMIENTO DB SUA 9 Y I.7.3 OTRAS NORMATIVAS) de este documento, así como en el apartado G, que desarrolla las Normas Urbanísticas para el ámbito del presente P.E.

A.7 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

A.7.1 Análisis histórico del edificio y entorno

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 con un baile que presidió la reina Isabel II y se celebraron múltiples fiestas en los años posteriores.

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.

A.7.2 Antecedentes administrativos

Edificio construido en 1846. Se tiene constancia de la existencia de múltiples expedientes, de los que se adjuntan (en anexo I.1.2) listados obtenidos en el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano (AGDU en adelante) (uno de expedientes abiertos y otro de expedientes cerrados). Destacamos a continuación los antecedentes de mayor trascendencia:

1. 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.
2. 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.
3. 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).

4. 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.

A.8 CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

■ Modelo de ordenación propuesto

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), 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, 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.

■ Descripción de la propuesta

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 PGOUM97, 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.

Obras de conservación:

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 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.

- o Ejecución parcial de forjado en huecos existentes tras el traslado del ascensor y la eliminación de impactos negativos.
- o 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.
- o 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 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:

- o 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.
- o 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 m³ |
| - Volumen añadido | 89,70 m³ |
| - Volumen total modificado | 189,13 m³ |

Siendo el volumen total del edificio actualmente de 24.570,09 m³, 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 PGOUM97.

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

Las obras definidas en párrafos anteriores suponen una mínima modificación de la superficie edificada actual. La diferencia queda reflejada en la tabla a continuación:

| SUPERFICIE EDIFICADA ACTUAL Y PROPUESTA PLAN ESPECIAL | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| PLANTAS | ACTUAL (m²) | PROPUESTA (m²) |
| SÓTANO | 78,80 | 76,98 |
| BAJA | 899,72 | 895,57 |
| ENTREPLANTA | 306,42 | 260,68 |
| PRIMERA | 1211,02 | 1205,47 |
| SEGUNDA | 1075,18 | 1060,95 |
| TERCERA | 1148,75 | 1139,00 |
| CUBIERTA | 73,58 | 44,56 |
| TOTAL | 4793,47 | 4689,23 |

*Tabla A.8: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:
Comparativa superficie edificada actual y propuesta*

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 del PGOUM97.

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 el siguiente cuadro:

| SUPERFICIE ÚTIL _ PROPUESTA | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|--|-------------------------|-----------------------|
| | USOS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL | | | | | | | | |
| PLANTA | ZONAS COMUNES (m²) | ESPACIO EXPOSIC. (m²) | ADMINIST. OFICINAS (m²) | COMERCIAL (TIENDA) (m²) | AULAS / TALLERES (m²) | PÚBLICA CONC. - EVENTOS (m²) | PÚBLICA CONC., - ZONA DE SERVICIO (m²) | ARCHIVO/ ALMACENES (m²) | SUPERFICIE TOTAL (m²) |
| 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 | 1620,01 | 1277,35 | 172,10 | 65,31 | 341,24 | 192,03 | 113,21 | 155,94 | 3936,16 |

*superficie exterior no computada

Tabla A.8 Superficie útil propuesta

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, de este 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 asociadas que queden 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).

A.9 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

El ámbito del Plan Especial es parte de un edificio existente que cuenta ya con todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios.

El entorno, en pleno centro de Madrid, está completamente consolidado y urbanizado y la propuesta no plantea modificación alguna en dicha urbanización, que cuenta con todos los servicios y acometidas de las compañías suministradoras desde las calles que lo delimitan.

Será necesaria la ejecución de un Centro de Transformación (en adelante CT) en el interior del edificio, conforme a lo reflejado en planos. Las posibles incidencias en la pavimentación circundante se reflejarán en proyecto correspondiente, que reflejará la reposición de pavimentos, y cualquier otro elemento, que pueda sufrir alteración durante las obras necesarias para la implantación del CT.

Se adjuntan planos de infraestructuras y servicios urbanos existentes en el apartado F.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, de este Plan Especial (Planos del 2.3.1-ISU a 2.3.5-ISU)

A.10 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial se conforma como el instrumento más adecuado para la finalidad pretendida, ya que ésta encaja en las funciones que para ellos establece el Artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) debiendo contener además, conforme a lo dispuesto en el artículo 51, las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia.

Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:
 - a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
 - b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.**
 - c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
 - d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.**
 - e) Otras que se determinen reglamentariamente.
2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Además, la conveniencia y oportunidad de la redacción de este Plan Especial para el caso que nos ocupa se fundamenta en la aplicación de la normativa del propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid actualmente vigente:

- A) por las obras:

- el art. 4.3.12 establece las Condiciones Especiales del Régimen de obras permitido en función del nivel o grado de protección a que se encuentra sometido el edificio e indica que los restantes tipos de obra, entre los que se encuentran parte de las obras propuestas (reestructuración puntual cuya finalidad no es la adaptación del edificio a normativa de protección contra incendios y de accesibilidad, reestructuración parcial y reconfiguración), sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial.

- B): por el uso

- el artículo 5.2.7 apartado 1,d, establece que con carácter previo a la concesión de licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial, entre otros, los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el art. 7.6.11.

- el artículo 7.6.11 establece, en su apartado 2, la necesidad de formulación de Plan Especial para implantación de actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI en cualquier situación, estando la actividad propuesta enclavada en dicha clase de uso, y concretamente en el tipo V (entre 700 y 1.500 personas de ocupación).

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 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

A.11 ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN

Al tratarse de un Plan Especial de promoción privada, la Entidad promotora se encargará totalmente de la gestión y ejecución de las obras, consecución de licencias, etc., para desarrollarlo.

A.12 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El correspondiente Estudio Económico Financiero queda desarrollado en el apartado C del documento.

A.13 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El Estudio Ambiental Estratégico se desarrolla en el apartado D del documento.

A.14 ANÁLISIS DE IMPACTOS

Todo lo relacionado con el Análisis de Impactos queda desarrollado en el apartado H de este documento.

A.15 TRÁFICO, MOVILIDAD

Todo lo referente a las posibles incidencias sobre el tráfico y movilidad se desarrolla en el apartado B.3.2 y en el apartado H (Análisis de Impactos) de este mismo documento.