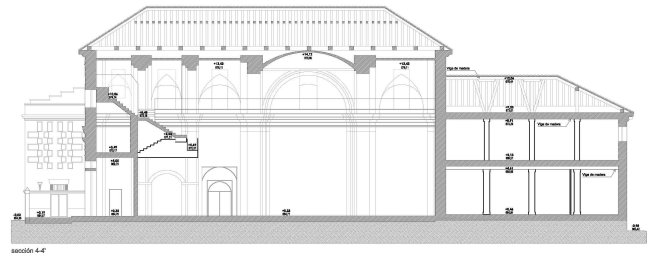


mirado este



sección 4-4'

<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y PLAN ESPECIAL DE CONTROL URBANÍSTICO- AMBIENTAL DE USOS</b>	
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	
<b>Implantación de uso terciario hospedaje en inmueble con catalogación singular</b>	
Promotor: <b>JIMA PATRIMONIAL DE HOSTALES, S.L.</b>	
Emplazamiento: <b>calle Hortaleza, 88 - 28004 MADRID</b>	
Arquitecto: <b>José Pulido Muñoz</b>	<b>mayo 2020</b>

## **SÍNTESIS MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

El presente documento del Plan Especial de Protección y Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos se redacta por el arquitecto José Pulido Muñoz, colegiado COAM 8.282, por encargo de la sociedad arrendataria del inmueble, promotora del mismo, cuyos datos completos se incluyen en el volumen específico de la Documentación Administrativa.

Se refiere al ámbito constituido por la parcela urbanística y el inmueble edificado en la misma en la calle Hortaleza, 88 del municipio de Madrid, en función de lo señalado en el artículo 4.3.8.- Condiciones especiales de los usos, Sección Tercera.- Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos, del Capítulo 4.3.- La Protección de la Edificación, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, NNUU del PGOUM) y, en concreto, en los epígrafes 5 y 7.

Así, de acuerdo con lo señalado en el epígrafe 5, al encontrarse el inmueble catalogado en grado singular, se pretende la modificación de su uso a través del presente Plan Especial acreditándose su adecuación al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos.

Constituye el objeto del presente Plan Especial de Protección y Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos en el ámbito del inmueble sito en la calle Hortaleza, 88 de Madrid, **la implantación del uso de servicios terciarios en la categoría de hospedaje en régimen exclusivo, la intensificación del uso en el edificio, de acuerdo con lo señalado en el apartado 6 del artículo 4.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y la modificación del régimen de obras establecido para el edificio siendo admisibles las obras de acondicionamiento y las obras de reestructuración parcial.**

El inmueble se encuentra regulado urbanísticamente a través de la **Norma Zonal 1, grado 5º, Nivel A**, encontrándose dentro del ámbito del **Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico** (APE-00.01) y afectado por el **Bien de Interés Cultural (B.I.C.)**, categoría de Monumento, "*Iglesia de San Antón (Escuelas Pías)*".

Cuenta con **catalogación Singular** (nº de catálogo 01451), con **nivel 1 de protección**, es decir, protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. De acuerdo con lo señalado en el plano de Análisis de la Edificación del PGOUM, la totalidad del inmueble se incluye en las áreas y/o elementos de restauración obligatoria.

El Plan Especial presentado determina y establece las condiciones técnico-urbanísticas para la implantación del uso terciario hospedaje en el edificio situado en la calle Hortaleza nº 88, calle Pelayo 39 A y 39 B de Madrid, que se corresponde con la Iglesia y convento Santa María Magdalena. Si bien, de acuerdo con la norma zonal de aplicación (NZ 1, grado 5º, nivel A) se admite, **por aplicación directa, como uso alternativo, el terciario de hospedaje**, en virtud de lo señalado en el apartado 7 del artículo 4.3.8 de las NN.UU. del PGOUM, se precisa la tramitación de un Plan Especial al implantarse el uso de hospedaje en un edificio con nivel 1 de protección (catalogación singular).

### **Antecedentes históricos del inmueble**

El primitivo convento de Santa María Magdalena era una institución benéfica fundada en 1623. En el plano de Texeira de 1656, aparece reflejado el convento con el claustro, aunque no recoge la iglesia. El origen de este convento se debe a una iniciativa del Presidente del Consejo de Castilla, D. Francisco Contreras, que decidió que el Consejo sufragase la construcción del edificio para albergar a una Comunidad de Monjas.

De esta época sólo quedan restos de la antigua iglesia, de fecha y autor desconocidos.

En 1897, cuando deja de pertenecer a la Orden de las Terciarias Franciscana y pasa a la Orden de las Calatravas Cistercienses, el arquitecto Ricardo García Guereta reconstruye la Iglesia del Convento de Santa María Magdalena, recubriendo la antigua fachada del siglo XVII con un tratamiento de ladrillo de estilo neomudéjar, y modificando el interior de la iglesia al crear una bóveda falsa de medio cañón bajo la estructura originaria de la cubierta, a cuatro aguas y con estructura de madera a par e hilera.

En la actualidad, se encuentra siendo utilizada como salón de actos.

El Convento fue reedificado en 1916 por Jesús Carrasco sobre las trazas del primitivo, conformándolo en torno a dos grandes patios, articulados con crujías en forma de L.

La fachada de ladrillo con cajones de mampostería evoca la arquitectura doméstica y conventual del siglo XVII, aunque introduce vanos con arcos mixtilíneos que rompen el posible sentido barroco. El nuevo convento conserva la traza del anterior, reproduciendo prácticamente su volumen, aunque disminuye la anchura de alguna de las naves al ensanchar el patio principal, según se aprecia con el plano de Ibáñez de Ibero de 1872.

El inmueble ardió en 1936, siendo reconstruido en la posguerra. La última comunidad religiosa que habitó el convento de las Arrecogidas lo abandonó en 1974.

En 1986, el edificio sufrió una “ejecución sustitutoria” por parte del Ayuntamiento de Madrid, con objeto de consolidar varias zonas del edificio y de las cubiertas.

En 1987, el inmueble fue adquirido por el sindicato de la Unión general de Trabajadores (UGT), que trasladó allí la sede de su Ejecutiva Confederal, en junio de 1989.

### **Análisis y evaluación del estado y patologías del edificio y actuaciones propuestas**

Las principales patologías observadas se refieren a las fachadas del inmueble: así, en las fachadas del Convento a las calles Hortaleza y Pelayo, amén de la suciedad y existencia de alguna pintada, las fábricas de ladrillo presentan, en algunas zonas, lesiones de exfoliación y disgregación; asimismo, las juntas de mortero presentan disgregaciones puntuales. **Por todo ello es necesario la limpieza ambas fachadas de ladrillo, además de los elementos de rejería, debiendo sustituirse aquellas en mal estado por otras con el mismo dibujo y material que las preexistentes.**

Por otra parte, la puerta de **acceso oeste al Convento** existente se encuentra en la actualidad inutilizada, presentando un importante grado de deterioro. **La nueva propuesta pretende su recuperación formal y funcional mediante la restauración o, en su defecto, su sustitución reproduciendo materiales, diseño y escuadrías originales.**

El **acceso suroeste al Convento**, localizado en el patio de entrada con frente a la calle Hortaleza, se ha resuelto con elementos que desvirtúan las características tipológicas y constructivas de la fachada exterior en la que se sitúa, empleándose una carpintería metálica culminada en su parte superior por una celosía igualmente metálica. Se deduce por su ubicación en los planos de 1916 que era un acceso secundario, no habiéndose obtenido información relativa a su estado original. **Se pretende la recuperación de este hueco a través de una solución no invasiva que permita recuperar la imagen homogénea de la fachada mediante la sustitución de la puerta existente por otra con materiales y diseño acordes a la época.**

Igualmente, se pretende la adaptación del inmueble a la normativa de accesibilidad mediante la creación de un itinerario accesible que se inicia en el acceso noroeste al Convento,

desde cuyo nivel se conecta con el espacio polivalente de la Iglesia a través de una rampa accesible en el primer hueco de su fachada noreste.

Se mantiene el acceso peatonal al inmueble a través de la calle Pelayo localizado en el ángulo noreste-sureste del inmueble, ejecutándose un nuevo acceso (rodado y peatonal) al patio colindante a dicha calle, a la misma cota en la que se encuentra el patio catalogado. Esta operación implica la eliminación de los actuales cuerpos metálicos incorporados con posterioridad a 1988 y que desvirtúan el carácter histórico y artístico del inmueble: la plataforma elevadora de vehículos que conecta las dos plantas actualmente destinadas a aparcamiento (semisótano y patio) y que oculta parcialmente algunos de los huecos de fachada, y la marquesina colindante a la escalera de conexión del patio y del semisótano con el Convento, de trazado deficiente y que incumple la normativa actual (Código Técnico).

Asimismo, se procederá a la **restitución a su estado original (1916) de las piezas (escudos) ornamentales existentes sobre los huecos de fachada de planta baja del Convento (calle Hortaleza)**, en la actualidad ocupados por el logotipo del sindicato. Igualmente **se restituirá a su estado original la puerta de acceso a la Iglesia mediante la reproducción de materiales, diseño y escuadrías conforme a los planos del estado previo a la actuación de UGT en 1988.**

En la **fachada del inmueble a la calle Pelayo**, se observa el mal estado de conservación del enfoscado (con suciedad general, existencia de pintadas, juntas de mortero disgregadas, etc.), siendo necesaria **la limpieza y posterior revoco del mismo en tono blanco hueso o similar, acorde a las tonalidades empleadas en los proyectos de 1899 y 1916**, donde, aunque no se hace referencia a esta tapia ni al acabado exterior, sí refleja el guarnecido y enlucido de los tabiques del inmueble.

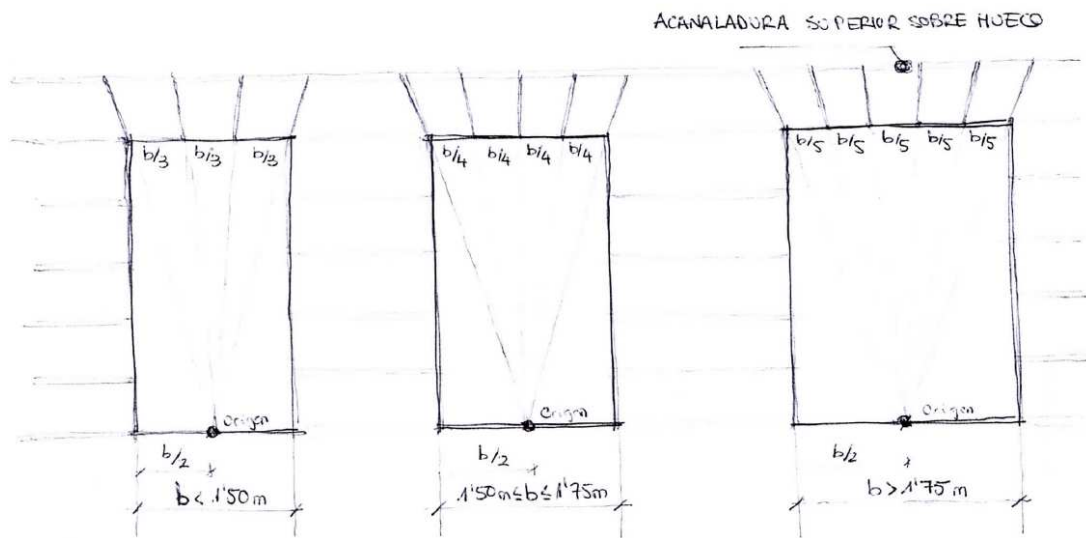
En el proyecto de 1988 se recupera parcialmente una segunda planta de la que, aunque no se ha obtenido documentación gráfica de la misma, sí se observa su existencia en las imágenes tomadas en aquella fecha. Al no existir dicha planta segunda en el convento original de 1.916, construyéndose con posterioridad a la Guerra Civil, se propone en las fachadas suroeste y sureste del patio de la calle Pelayo y suroeste y noroeste del patio catalogado central, una solución con tratamiento de huecos nítidamente diferenciador de los de las plantas inferiores: así, se plantea la creación de un hueco corrido (con alternancia de carpintería fija y practicable) filtrado por un entramado o celosía de lamas verticales de madera o de material similar, a lo largo del mismo.

En las fachadas de la planta segunda del patio catalogado, con la necesaria reducción de la longitud de las lamas por la existencia de un faldón de cubierta.

Por otra parte, el tratamiento dado a las fachadas de los patios en lo que a su acabado exterior se refiere (enfoscado y revoco) está alejado de la propuesta de 1916, **en la que existían acanaladuras horizontales con un adintelado superior sobre los huecos, cuya recuperación se pretende en la presente propuesta.**

Las acanaladuras horizontales seguirán el esquema propuesto originalmente, aunque adaptándose a los huecos existentes.

El adintelado superior de los huecos se conformará siguiendo los siguientes esquemas en relación con la anchura de los mismos:



Igualmente, en la actuación de 1988, se ha perdido en la fachada suroeste del patio de la calle Pelayo la **moldura horizontal que existía entre las planta baja y primera**, diferenciando ambos niveles, con lo que se propone la **recuperación de dicho elemento decorativo con el motivo y materiales propios de la época**. No existe documentación gráfica del dibujo original, aunque sí se aporta en el alzado de 1916 la existencia de este elemento.

Bajo el patio de la calle Pelayo se encuentra una *planta semisótano*, destinándose ambos niveles exclusivamente a aparcamiento de vehículos en la actualidad. Como se ha señalado con anterioridad, el tratamiento funcional adoptado para permitir el acceso rodado y peatonal entre dichos niveles, desvirtúa y altera el interés histórico y artístico del edificio, por una parte, por la existencia de una plataforma elevadora de vehículos que oculta parcialmente algunos huecos de fachada y realizada con materiales totalmente inadecuados al entorno arquitectónico, y por otra, por la incorporación de una marquesina que perturba la armonía del edificio y oculta, igualmente, algunos huecos de la fachada, y un acceso peatonal con escalera de deficiente trazado, incumpliendo la normativa actual (Código Técnico).

De acuerdo con lo señalado, **el presente Plan Especial contempla la eliminación de dicha planta semisótano (y, con ella, la correspondiente a la plataforma elevadora y a la marquesina del acceso peatonal) para recuperar el patio trasero como elemento estancial y vertebrador del inmueble** para su uso y disfrute por la personas, a la cota original del forjado, de acuerdo con la sección de 1916, en la que figura a la misma cota que el patio central.

La eliminación de la planta semisótano, conlleva la recuperación de los huecos originales de la planta baja de las fachadas del patio de la calle Pelayo.

En este sentido, en las plantas baja y primera de la fachada sureste se pretende recuperar la configuración de los huecos recogidos en la sección de 1916, por lo que se adoptará las mismas dimensiones y tipología en los huecos de las dos escaleras del inmueble.

Por otra parte, en consonancia con las escuadrías de la carpintería de huecos de patio catalogado definidas en 1916, la propuesta de huecos que se ofrece adopta aquellas escuadrías adaptadas a las dimensiones de los huecos actuales.

Por otra parte, existen peldaños aislados para resolver diferencias de nivel entre distintas áreas del inmueble, tales como los existentes entre la Basílica y el Convento o los que permiten salvar el desnivel existente entre el nivel general de planta baja y el área situada en el ángulo suroeste-sureste. Se propone su sustitución por rampas accesibles adaptadas a la normativa de accesibilidad vigente (Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad -SUA-, del Código Técnico).

Otra actuación importante a considerar se refiere a **la recuperación de las crujías originales y acabados de los muros originales de 1916**, en las plantas baja y primera del inmueble. En particular, se pretende la reproducción de las crujías del módulo de la calle Hortaleza, según el trazado de la planimetría de 1916, actualmente sustituida por pilares metálicos, mediante la reproducción de la traza de los antiguos muros existentes en dicha fecha. Asimismo, se pretende la recuperación de los acabados de acuerdo con la descripción reflejada en la Memoria del Proyecto de 1916: guarnecido y enlucido color blanco o con predominancia de este color, en consonancia con las características constructivas del inmueble en dicha fecha.

Por otra parte, otra solución general dentro del edificio ha sido la tabiquería incorporada en 1988 y cuya disposición y materiales nada tienen que ver con los originales, habiéndose implantado con materiales de escasa entidad constructiva y nula relación con los originales del inmueble (mamparas de aluminio) y con el único requisito de poder compartimentar el edificio para cumplir su función para uso terciario de oficinas. Por ello se propone la **eliminación de la tabiquería de fábrica y mamparas existentes, incorporadas en 1988, procediéndose a su sustitución por materiales acordes a la naturaleza del inmueble con dos objetivos claros: permitir el uso que se pretende de terciario de hospedaje y liberar los patios en la medida de lo posible, para permitir la circulación interior perimetral alrededor de los mismos.** Obviamente la distribución de 1916 no puede ser considerada de manera estricta, dado que los espacios originales eran destinados a su uso como habitaciones del Convento con baños comunes, lo que permitía reducir considerablemente la superficie de estas. **No obstante, sí se pretende con la presente actuación la conservación de los muros originales de 1916 como elementos vertebradores de las crujías originales del inmueble.**

En la planta baja, se ha mantenido el corredor perimetral de circulación en torno al patio central catalogado, en consonancia con la distribución original del Convento señalada en el plano parcelario de Madrid de Ibáñez de Íbero (1.875), poniéndose, así en valor dicho patio como elemento vertebrador del inmueble.

En la planta primera, se pretende que la recuperación del muro divisorio de las dos crujías de manifieste con una mayor nitidez en la planta del inmueble, al simplificarse la tabiquería de las habitaciones, intentándose imitar y recuperar la sencillez en la distribución de las antiguas celdas del Convento.

Respecto a las comunicaciones verticales, en la actualidad se ha mantenido una de las escaleras en la misma localización que la reflejada en 1916 para la conexión entre las plantas del Convento, habiéndose ampliado, en su momento, la misma por la incorporación de la segunda planta o bajo cubierta. Si bien la escalera en la actualidad existente no posee interés alguno más allá de su localización, dado que los materiales utilizados resultan muy posteriores a los utilizados en la original (en la información histórica del edificio, tampoco se hace referencia a los elementos empleados en ella y en los planos no figura detalle o sección que refleje su materialización) careciendo de elementos decorativos u ornamentales en su desarrollo que la caractericen como elemento singular, **se propone su sustitución (con la ejecución de un ascensor accesible) por otra con materiales adecuados a la tipología y características del inmueble, en la misma localización que la escalera original de 1916.** Asimismo, para la correcta adecuación a la normativa vigente (Código Técnico, fundamentalmente) del nuevo uso que se pretende en lo que a las condiciones de evacuación del inmueble se refiere, se pretende la ejecución de un segundo núcleo vertical de escaleras y ascensor accesible, permitiendo la circulación perimetral alrededor del patio principal del Convento. La disposición será

**simétrica respecto a la posición de la original de 1916, modificándose los huecos en fachada para adecuarse a los de la escalera original (huecos de entreplanta y ojo de buey en última planta.**

En lo que al capítulo de **patologías** se refiere, amén de las anteriormente señaladas en las fábricas de ladrillo de las fachadas, se han detectado humedades en varias áreas del inmueble: fachada norte de la Basílica a patio central, muro medianero noreste del Convento (planta baja), paramento noreste colindante a patio de la calle Pelayo (planta baja), paramento sureste del Convento a patio central (planta segunda). Se procederá a la reparación y, en su caso, sustitución de la impermeabilización existente como causa más que probable de la existencia dichas patologías.

Por otra parte, más allá de las patologías, se observan varias circunstancias o situaciones que alteran el espacio original de la Basílica representado en la planimetría de 1916, como son la compartimentación del espacio diáfano original por la existencia (ejecutadas en la actuación de 1988) de distintas dependencias separadas por tabiques fijos opacos en la zona de acceso, el cierre parcial del muro en la zona del altar que permitía el acceso a las dependencias anejas del Convento situadas tras éste o la apertura de accesos y huecos entre la Basílica y el Convento, en el lateral noreste.

**Con la actuación del presente Plan Especial, se pretende recuperar el espacio diáfano original de la Basílica mediante la eliminación de la tabiquerías existentes de dichas dependencias, tanto las de fábrica como la de vidrio, permitiendo la visualización continua del espacio de acuerdo con la planimetría de 1916.**

**Asimismo, se recuperarán los huecos posteriores originales de la Basílica permitiéndose, así, la conexión entre el espacio diáfano de la misma y las dependencias auxiliares, en su caso necesarias para el desarrollo de la actividad.**

**Por otra parte, se procederá a la eliminación del forjado del coro y elementos anejos existentes, salvo que se acreditase a través de la realización de catas murarias, que dicho forjado fuese original del inmueble.**

Finalmente, dentro del presente epígrafe de actuaciones a realizar, **en la planta primera, se procederá al cierre del acceso existente (a través de una escalera de conexión) al espacio de instalaciones de la Basílica desde el corredor del Convento, al carecer de interés arquitectónico y funcional, de acuerdo con el nuevo uso que se pretende dotar al inmueble.**

En cualquier caso, **en los planos c01 a c10 del estudio comparativo entre el estado actual del inmueble y las propuestas a realizar del presente Plan Especial, se ofrece de manera pormenorizada la descripción literaria y representación gráfica de cada una de las actuaciones a realizar.**

### **Objetivos fundamentales de la propuesta**

La propuesta para la implantación del uso terciario de hospedaje no supone alteración volumétrica ni modificación de la superficie construida actual del inmueble.

La presente propuesta se plantea como una actuación respetuosa con el edificio preexistente, pero, sin embargo, como una **oportunidad para recuperar y rehabilitar espacios que habían visto modificadas sus características en aras de ser utilizados como edificio de oficinas.**

Se plantea, como una de las actuaciones prioritarias, la *recuperación de la centralidad del patio* principal. Esto se consigue devolviendo la circulación perimetral en todos sus niveles, especialmente en planta baja, en la que el patio queda marcadamente vinculado al uso de los espacios comunes del inmueble.



En este nivel, se recuperará también el patio posterior con fachada a la calle Pelayo, actualmente con uso aparcamiento conectado con la planta bajo rasante a través de una plataforma elevadora, la cual perturba y oculta parcialmente las fachadas del inmueble a dicho patio. Se procederá, en consecuencia, a la demolición de la actual planta semisótano.

Se pretende la recuperación del patio como elemento vertebrador de los servicios comunes del edificio, adoptándose un pavimento más en consonancia con el del resto del inmueble introduciéndose, asimismo, especies vegetales compatibles con una cubierta de garaje. Por otra parte, se pretende dotar al muro (paredón) que separa el patio de la calle Pelayo de un tratamiento que *suavice* la dureza de su aspecto actual.

El programa del edificio propuesto es el de terciario de hospedaje y dependencias adscritas como salón multiusos y otros espacios estanciales.

El salón polivalente se concentra en la planta baja del edificio, básicamente en el cuerpo edificatorio de la Iglesia y, para ocasiones puntuales, en el patio central, mientras que el uso



terciario de hospedaje ocupa el resto del inmueble, incluido el patio posterior (fachada sureste). Las zonas comunes del inmueble se concentran en la planta baja junto con un módulo de habitaciones, mientras que las plantas primera y segunda se destinan exclusivamente a las habitaciones.



Se plantea acceso diferenciado para la actividad terciaria de hospedaje y el salón polivalente a través de la calle Hortaleza: así, se plantea recuperar, como acceso principal del antiguo Convento, el portón ubicado en el punto central de calle Hortaleza, actualmente no utilizado. A través de este punto, y mediante una rampa accesible, se accederá al espacio común estancial.

El acceso a la zona de la Iglesia será, igualmente, accesible, con la creación de una rampa en el primer hueco de la medianería noreste con el Convento..

Se propone un espacio ajardinado exterior de transición que quedará cerrado mediante verja (se reproducirá la original del inmueble, dado que la existente no es la original) en el plano de alineación de calle. El acceso actual existente del cuerpo norte del patio posterior, desde la calle Pelayo, se utilizará para servicio y mercancías de abastecimiento.

Con la nueva propuesta, se recupera en su totalidad el patio de luces existente en la medianería noreste, en la actualidad parcialmente cubierto.

La comunicación vertical del edificio se resolverá mediante la ubicación de dos escaleras de nueva creación, una de las cuales se situará en la misma ubicación que la reflejada en la planimetría de 1916. Dos ascensores ubicados entre las escaleras resolverán la comunicación accesible.

**Planta baja:**

Este nivel concentra, con la excepción de los oficios de planta y aseos generales, la actividad de zonas comunes y servicios de la actividad, estructurándose en torno a los dos patios existentes. El núcleo de habitaciones se sitúa en el ángulo noreste-suroeste del inmueble.

El acceso principal con doble puerta al vestíbulo de recepción se realiza a través de la fachada noroeste (calle de Hortaleza) separándose de la zona estancial colindante al patio central a través del muro original existente en la primera crujía. En el ángulo noroeste-noreste se ubica la recepción, con control visual del acceso, el patio principal y parte de la zona estancial..

Al lado contrario del patio principal, en el espacio ubicado entre éste y el patio posterior, se localizan los núcleos de comunicación vertical, con acceso al patio posterior (situado a la misma cota que el patio central), en el que se pretende crear un espacio exterior de prolongación del mismo para la eventual celebración de eventos específicos al aire libre, vinculados a la actividad principal de hospedaje.

Bajo el patio de la calle Pelayo se encuentra una *planta semisótano*, destinándose ambos niveles exclusivamente a aparcamiento de vehículos en la actualidad. Como se ha señalado con anterioridad, el tratamiento funcional adoptado para permitir el acceso rodado y peatonal entre dichos niveles, desvirtúa y altera el interés histórico y artístico del edificio, por una parte, por la existencia de una plataforma elevadora de vehículos que oculta parcialmente algunos huecos de fachada y realizada con materiales totalmente inadecuados al entorno arquitectónico, y por otra, por la incorporación de una marquesina que perturba la armonía del edificio y oculta, igualmente, algunos huecos de la fachada, y un acceso peatonal con escalera de deficiente trazado, incumpliendo la normativa actual (Código Técnico).

De acuerdo con lo señalado, la nueva propuesta contempla la eliminación de dicha planta semisótano (y, con ella, la correspondiente a la plataforma elevadora y a la marquesina del acceso peatonal) para recuperar el patio trasero como elemento estancial y vertebrador del inmueble para su uso y disfrute por la personas, a la cota original del forjado, de acuerdo con la sección de 1916, en la que figura a la misma cota que el patio central.

En el ala ubicada en la medianera noreste del patio posterior, se ubicará un almacén, los aseos generales del inmueble y el área de hospedaje, recuperándose en su totalidad el patio de luces, en la actualidad cubierto parcialmente.

El salón polivalente ocupa la totalidad del cuerpo de la medianera suroeste del inmueble. En su lado este, en contacto con calle Pelayo, se ubica la cocina y servicios anejos a la misma. Dicho salón se localiza en la Iglesia y tendrá un carácter diáfano, con separaciones mediante elementos tipo mampara y elementos vegetales. Se comunicará con la planta baja del convento a través de los huecos de paso existentes en su cerramiento noreste. Los servicios higiénicos que puedan requerirse por la utilización del espacio polivalente serán compartidos con los del resto del inmueble y se ubican en la zona de servicios del antiguo convento de la medianera noreste del edificio.

### ***Plantas primera y segunda:***

Los niveles superiores del inmueble albergarán las áreas de habitaciones y los servicios complementarios del mismo como los oficios de planta e instalaciones. El acceso a ambas plantas se produce a través de las escaleras y ascensores ubicados en el lado noroeste del patio trasero. La circulación será perimetral al patio principal en sus lados en la planta primera y en los lados noreste y sureste en la planta segunda.

En la planta primera pueden distinguirse cinco grupos de áreas de habitaciones: el primero, con frente a calle Hortaleza, con una superficie aproximada situada entre 22 y 29 m<sup>2</sup>. Se

procederá al levantamiento del falso techo existente en dicha planta para recuperar, si es posible, la cubierta original del inmueble.

El segundo grupo de áreas habitaciones es el que ocupa el ángulo noreste-sureste: poseen iluminación y ventilación tanto al patio de luces de la fachada noreste, como a la calle Pelayo. El tercer grupo se ubica colindante al lado noreste del patio principal. El cuarto grupo, con orientación sureste y con fachada al patio secundario dispone de dos áreas habitaciones de superficie aproximada de 22 m<sup>2</sup>. Por último en el ángulo sureste-suroeste se sitúan áreas de hospedaje con superficies comprendidas entre 15 m<sup>2</sup> y 44 m<sup>2</sup>.

En planta segunda se pueden distinguir tres grupos de áreas habitaciones. La configuración de las cubiertas imposibilita en este caso la utilización del área situada en el ángulo suroeste-sureste y, parcialmente, parte del cuerpo de calle Hortaleza. El primer grupo de habitaciones, en el ángulo noreste-sureste, se configura como en la planta inferior. El segundo grupo, orientado a sureste y con fachada al patio secundario. En el cuerpo noroeste, con fachadas al patio principal y a la calle Hortaleza, se ubica el tercer grupo de habitaciones. La inclinación de la cubierta en este cuerpo impide la posibilidad de ocupar la parte de calle Hortaleza con dormitorios ya que no hay altura suficiente para ello.

## **Justificación de la viabilidad urbanística del uso pretendido y de las obras necesarias para la implantación del mismo (Dictámenes de la CPPHAN y CLPH)**

### **Dictamen Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid (C.P.P.H.A.N.)**

Conforme a la Disposición Adicional Primera del Decreto del Alcalde, de 5 de marzo de 2007, por el que se aprueban la Normas Reguladoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid, y la Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados, se ha procedido a la solicitud de informe a la CPPHAN para el presente Plan Especial.

En sesión de fecha 24 de febrero de 2020, la **Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid (C.P.P.H.A.N.)** dictaminó lo siguiente:

**“Informar favorablemente** la propuesta del Plan Especial de Protección y Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos para el ámbito constituido por la parcela urbanística y el inmueble edificado en la misma en la calle Hortaleza, 88. Al encontrarse el inmueble catalogado en grado singular, se pretende la modificación de su uso a través del presente Plan Especial **acreditándose su adecuación al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos.**

El objeto del presente Plan Especial es la implantación del uso terciario de hospedaje en régimen exclusivo, la intensificación del uso en el edificio, de acuerdo con lo señalado en el apartado 6 del artículo 4.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y la modificación del régimen de obras establecido para el edificio siendo admisibles las obras de acondicionamiento y las obras de reestructuración parcial.

En el caso que nos ocupa, el uso terciario de hospedaje implica intensificación de uso por aumento del aforo del inmueble.

**La presente propuesta se plantea como una actuación respetuosa con el edificio preexistente, pero, sin embargo, como una oportunidad para recuperar y rehabilitar espacios que habían visto modificadas sus características en aras de ser utilizados como edificio de oficinas.**

Dado su nivel y grado de protección, el régimen de obras de aplicación es el establecido en el artículo 4.3.12 “Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección”, apartados 1 y 2 de las NN.UU del PGOUM, que incluye las propias de conservación, consolidación, restauración, acondicionamiento puntual y reestructuración puntual cuando la finalidad sea la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Además, con el presente Plan Especial se amplía el régimen de obras permitido por el PGOUM, incluyendo las de reestructuración parcial en lo que a núcleos de comunicación se refiere y las de acondicionamiento interior del edificio al uso pretendido.

La propuesta presentada se adapta a las indicaciones recogidas en el Acta 5/2020, de 28 de enero:

- Se proceder a rebajar la cota actual del patio de la calle Pelayo haciéndola coincidir con la cota del patio central del edificio. Dicha operación implicará la supresión de la planta semisótano actual, procediéndose a la demolición del forjado actual del patio y al recrecido posterior del forjado de suelo de dicha planta.
- En lo que respecta a la planta baja y con respecto a la distribución de 1916, se conservan las crujías y los muros existentes, con la excepción del muro central divisorio de las dos crujías en el módulo de la calle Hortaleza, que ha sido sustituido por pilares metálicos. En la propuesta presentada, se conserva la disposición de las crujías y muros originales de 1.916, recuperándose el muro central referido con dimensiones similares a las originales.
- Por lo que se refiere a la accesibilidad, en la propuesta de planta baja, se ha considerado un único itinerario accesible a través del acceso al inmueble por la calle Hortaleza (fachada noroeste), que comunica a través de rampa con el espacio multiusos de la capilla. Con respecto a la anterior propuesta, se han suprimido las rampas que existían en el patio de entrada al inmueble (convento y capilla).
- Según se observa en la propuesta de planta baja, se ha mantenido el corredor perimetral de circulación en torno al patio principal, en consonancia con la distribución original del convento señalada en el plano parcelario de Madrid de Ibáñez Íbero (1.875), poniéndose, así en valor dicho patio como elemento vertebrador del inmueble.
- Se presenta una nueva propuesta en las habitaciones de planta primera, en la que se reduce el número de camas de las habitaciones para dotar a las mismas de un único baño por habitación. Como se observa en la planta presentada, se pretende que la recuperación del muro divisorio de las dos crujías se manifieste con una mayor *nitidez* en la planta del inmueble, al simplificarse la tabiquería de las habitaciones, intentándose imitar y recuperar la sencillez en la distribución de las antiguas celdas del convento.
- En la última planta se diferencian los huecos respecto al resto de plantas y se plantea una nueva propuesta de distribución de huecos en el patio de la calle Pelayo, tratando de recuperar el alzado de 1916 (propuesta 1): con la pretensión de diferenciarse con claridad de la tipología de los huecos de las plantas inferiores, se plantea un hueco corrido (con alternancia de carpintería fija y practicable) filtrado con lamas de madera o de material similar a lo largo del mismo. No sucede lo mismo con las fachadas al patio central, en las que se reducen sus dimensiones por la existencia de un faldón perimetral de cubierta y, por lo tanto, no es posible la adopción de huecos de dimensiones y tipología análogas a los de las plantas inferiores. Así, se mantendrá la tipología de hueco corrido (con alternancia de carpintería fija y practicable) filtrado con lamas de madera a lo largo del mismo.
- Se adoptará como tratamiento de los muros de carga, su revestimiento con guarnecido y enlucido color blanco o con predominancia de este color en consonancia con las características constructivas del inmueble en 1916: “El sistema constructivo que se empleó consistió en incluir zócalos de cantería, mientras que el interior se realizó con fábrica de ladrillo ordinario y los tabiques se acabaron con un guarnecido y blanqueado de los mismos; los pisos se resuelven con armaduras de vigas de hierro y forjados de rasilla”. (Fuente: Archivo de la Villa de Madrid).

- En consonancia con las escuadrías de la carpintería de los huecos del patio catalogado definidas en 1916, la propuesta de huecos que se ofrece adopta aquellas escuadrías adaptadas a las dimensiones de los huecos actuales.
- Se ha procedido a la eliminación de la pasarela-estructura de instalaciones existentes en la cúpula de la antigua iglesia.
- Se ha procedido a la supresión del tabique de vidrio previsto inicialmente como elemento separador de la zona de entrada del salón multiusos en la nave de la iglesia, para evitar su excesiva compartimentación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

#### **Dictamen Comisión Local de Patrimonio (CLPH)**

Se informa **favorablemente** la propuesta de Plan Especial relativo a edificio de catalogación singular con las siguientes **prescripciones**:

- En lo que respecta a los huecos de la fachada del patio de la calle Pelayo, la propuesta deberá ajustarse al resultado de las catas murarias que deberán realizarse en el proyecto que se presente en la correspondiente licencia. Dicha propuesta deberá respetar, en todo caso, los criterios de recuperación de la estructura original y mínima intervención.
- Respecto a la iglesia se presenta nueva apertura de huecos, tanto en planta como en alzado. Se valorará en fase de licencia la apertura de huecos en la nave y su dimensión, niveles de suelos y acabados; todo ello se decidirá a la vista del resultado de las catas murarias que deben realizarse para la redacción del proyecto que se presente. Dicha propuesta deberá respetar en todo caso los criterios de recuperación de la estructura original y mínima intervención.
- En lo relativo al coro de la iglesia, se deberá eliminar el mismo, dado que no se acredita que éste fuese original del edificio, por lo que no se admite el mantenimiento del primer forjado existente sobre la nave como zona de esparcimiento del hotel.

**Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos según el plan vigente y los resultantes del Plan Especial de Protección y Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de usos**

CONDICIONES RELATIVAS A	PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano	No se modifica
NORMATIVA	Norma Zonal 1, Grado 5	No se modifica
USO CUALIFICADO	Residencial	No se modifica
NIVEL USOS Y ACTIVIDADES	Nivel A	No se modifica
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianerías formando manzana cerrada	No se modifica
EDIFICABILIDAD	3.917,57m2 (Licencia de Actividad, Exp: 527/89/19621 y 529/89/19622)	No se modifica
ALTURA	16,26m (Licencia de Actividad, Exp: 527/89/19621 y 529/89/19622)	No se modifica
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA	1,659,88m2 (Licencia de Actividad, Exp: 527/89/19621 y 529/89/19622)	No se modifica
PROTECCIÓN EDIFICACIÓN	Nivel de Protección 1, Grado "Singular"	No se modifica
PROTECCIÓN PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS	Nivel de Protección 2, vegetación singular, vegetación arbórea relevante y vegetación arbustiva relevante	No se modifica
RÉGIMEN DE USOS	DOTACIONAL, Clase Equipamiento, Nivel Básico	TERCIARIO, Clase Hospedaje en Edificio exclusivo
RÉGIMEN DE OBRAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservación</li> <li>- Consolidación</li> <li>- Restauración</li> <li>- Acondicionamiento puntual</li> <li>- Reestructuración puntual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservación</li> <li>- Consolidación</li> <li>- Restauración</li> <li>- Acondicionamiento puntual</li> <li>- Reestructuración puntual</li> <li>- Acondicionamiento</li> <li>- Reestructuración parcial</li> </ul>
OCUPACIÓN MAXIMA	300 personas (Licencia de Actividad, Exp: 527/89/19621 y 529/89/19622)	738 personas