



**60 VIVIENDAS, PISCINA Y GARAJE EN LA CALLE ALCÁNTARA 25
MADRID**

PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL (PECUAU)

OLALQUIAGA ARQUITECTOS

Grijalba 18 28006 Madrid T.915638210

ÍNDICE

Y

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
A.1. INTRODUCCIÓN.....	4
A.2. OBJETO Y FINALIDAD.....	4
A.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	4
A.4. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	5
A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	5
A.6. REGULACIÓN URBANÍSTICAS.....	5
A.7. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS.....	7
A.8. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	7
A.9. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	14
A.10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
B. CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL DE USOS.....	18
C. MEMORIA ECONÓMICA / ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	19
C.1. Estudio de viabilidad/ Estudio económico -financiero.....	19
C.2. Informe de Sostenibilidad económica.....	20
D. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	21
E. ESTUDIO DE MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO.....	22
E.1. UBICACION.....	22
E.2. APARCAMIENTO.....	23
E.3. PLAZAS DE APARCAMIENTO DISPONIBLES EN EL ENTORNO.....	23
E.4. DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	24
E.5. CONCLUSIONES.....	26
F. NORMAS URBANÍSTICAS. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.....	30
G. ANÁLISIS DE IMPACTOS.....	28
G.1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.....	29
G.2. IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	30
G.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	30
H. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.....	31
H.1. LISTADO DE PLANOS.....	31
I. ANEXOS.....	35
ANEXO 1. Antecedentes (históricos, consultas previas, licencias precedentes, planeamiento previo).....	35
ANEXO 2. Documentación fotográfica.....	35
ANEXO 3.....	35
ANEXO 4. Relación de propietarios afectados por el Plan Especial.....	35
ANEXO 5.....	35
ANEXO 6.....	35
ANEXO 7. Actas e informes de las comisiones de patrimonio (CPPHAN).....	35
J. RESUMEN EJECUTIVO.....	36

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. INTRODUCCIÓN

Se presenta Plan Especial para el Control Ambiental de Usos (en adelante PECUAU) sobre el edificio situado en la calle Alcántara 25. Ha sido redactado por la sociedad Olalquiaga Arquitectos SLP, sociedad colegiada COAM nº 70.826, con domicilio en calle Grijalba 18 Madrid 28006, por encargo de la sociedad Gobal Hanon S.L. El edificio fue adquirido en diciembre de 2018 a Telefónica SA, que poseía la propiedad del edificio desde el año de su construcción, 1965.

A.2. OBJETO Y FINALIDAD

El presente PECUAU se solicita simultáneamente a la licencia de obras de reestructuración parcial del edificio para albergar garaje, jardín, piscina, zonas comunes y 60 viviendas.

El objetivo del presente PECUAU es garantizar que las exigencias ambientales del nuevo uso residencial propuesto son compatibles con el uso complementario dotacional.

A.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del PECUAU es el edificio y parcela situado en la calle Alcántara 25. Está situado en el barrio de Lista (45), dentro del distrito de Salamanca.

La parcela tiene una superficie de 2470m² según la documentación catastral.

Según levantamiento topográfico la parcela tiene una superficie de 2.384,78m². El edificio tiene una superficie construida actual de 11.897,36m² de los cuales 9.128,00m² son sobre rasante y 2.769,36m² bajo rasante.

Los linderos son los siguientes:

- Linda al norte con el número 27 de la calle Alcántara y con los números 76,78 y 80 de la calle Don Ramón de la Cruz
- Linda al sur con el número 23 de la calle Alcántara.
- Linda al este con la calle Alcántara
- Linda al oeste con los números 30 y 32 de la calle del Conde de Peñalver

El edificio sobre rasante tiene 4 plantas. La tercera y cuarta con forma de L ocupando el lado este hacia la calle y el lindero sur, dejando un patio en la esquina noroeste. En planta baja, primera y segunda ocupa parte del patio restante con un volumen central aterrazado descendente. Bajo rasante la parcela se encuentra ocupada casi en su totalidad, con la excepción de un patio perimetral en L de 2 metros de ancho a nivel de sótano -1.

Se acompaña en el apartado de planos un levantamiento topográfico georreferenciado de la parcela, con coordenadas UTM en sistema de referencia ETRS89.

La edificación original data del año 1965, se encuentra en buen estado estructural, que ha sido constatado por un estudio realizado por una ingeniería, incluidos ensayos y catas.

El edificio por tanto no presenta patologías estructurales. Tampoco patologías de humedades ya que se encuentra bien mantenido para su funcionamiento como central de telefonía.

A.4. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

Global Hannon S.L

c/Génova 15, 3D

28004 Madrid.

NIF B88205786

Se adjunta la tarjeta NIF (**ANEXO 1**)

A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**Catastro:**

La parcela-edificación se compone de 11 unidades con diferentes referencias catastrales (**ANEXO 3**).

La superficie total, resultado de la suma de las 11 referencias catastrales, es 12.012,00m²

Registro de la propiedad:

La parcela-edificación se compone de 11 notas simples registrales (**ANEXO 3**).

La superficie total, resultado de la suma de las 11 notas simples, es 11.233,87m²

Comparativo entre datos registrales, catastrales, antecedentes urbanísticos y estado actual.

	DATOS CATASTRALES	DATOS REGISTRALES	ESTADO ACTUAL
SUPERFICIE TOTAL	12.012,00m ²	11.233,87m ²	11,897,36m ²
SUP SOBRE RASANTE	9.295,00m ²	8.654,55m ²	9.128,00m ²
SUP. BAJO RASANTE	2.717,00m ²	2.579,32m ²	2.769,36m ²

A.6. REGULACIÓN URBANÍSTICAS**Base Normativa para la redacción del Plan Especial**

La parcela está incluida en el APE.00.01 y en el ámbito de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid", según Decreto 41/1995 de 27 de Abril.

Como se ha comentado con anterioridad, el PECUAU se solicita simultáneamente a la licencia de obras de reestructuración parcial del edificio para albergar garaje, jardín, piscina, zonas comunes y 60 viviendas.

Así queda establecido el procedimiento (licencia de obras + PECUAU) por el "Convenio Urbanístico para la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en las condiciones de ordenación y regulación de las parcelas calificadas como dotación de servicio infraestructural e telefonía". Los aspectos más relevantes de la Modificación se resumen en:

- Se descalifican las parcelas destinadas a servicios infraestructurales en la clase de telefonía y pasan a estar reguladas por la Norma Zonal del entorno.

- Se posibilita el mantenimiento del uso de servicio infraestructural telefonía en las parcelas para las que se propone el cambio de regulación urbanística. La implantación del uso servicio infraestructural-telefonía queda garantizado por la vía de los usos compatibles.

Por tanto y en virtud del convenio entre Ayuntamiento y telefónica se propone un edificio donde el uso permitido es el residencial y el uso compatible servicio infraestructural-telefonía en planta baja y sótano -1.

Urbanísticamente, al edificio le resulta de aplicación la norma zonal 1.3.B como resultado de la Modificación Puntual del Plan General, MPG.00.322 de 31 de julio de 2014, que suprimió la calificación del uso dotacional de servicios infraestructurales en 48 parcelas propiedad de Telefónica, dotándoles de los usos cualificados de la norma zonal del entorno en que se encuentren situadas, de forma que tal como se expresa en el expositivo del Convenio Urbanístico que dio lugar a dicha MPG, se permita "... de una parte, el cambio de uso de los espacios liberados por la renovación tecnológica, y de otra, que los usos autorizados sean los propios del entorno urbano de los respectivos edificios".

La Norma Zonal 1, grado 3 establece como Uso Cualificado Principal el de Residencial Vivienda Colectiva, que es el que se establece para los espacios liberados de la instalación de telefonía.

El mantenimiento de los servicios e instalaciones de telefonía, como uso dotacional de servicios infraestructurales, queda garantizado por los usos compatibles autorizados de la Norma Zonal 1, grado 3.

El edificio carece de protección y en aplicación de la Norma 1.3.B queda en situación de fuera de ordenación relativa por rebasar el fondo edificable máximo (25 metros). Por tanto, se debe demoler la parte de edificación liberada que sobrepasa el fondo edificable.

Normativa de aplicación:

PGOUM 1997. ÁMBITO DE ORDENACIÓN 1.3 ZONA 1 GRADO 3º.

MPG.00.322. PARCELAS CALIFICADAS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES DE TELEFONÍA

Régimen de usos:

El uso Cualificado Principal es el RESIDENCIAL en VIVIENDA COLECTIVA, mientras el uso dotacional se pretende implantar como el complementario.

Se cumple el artículo 7.2.8 condiciones generales de los usos, sobre que la superficie edificada del uso complementario será inferior o igual al 50% de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

A.7. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS.

Los antecedentes urbanísticos registrados en el Ayuntamiento comienzan en JULIO de 1965 con la LICENCIA DE OBRAS INICIAL. Posteriormente en MARZO de 1970 se obtuvo la LICENCIA DE APERTURA. Posterior a estas licencias hubo múltiples solicitudes y obtenciones de licencias de obras y de funcionamiento hasta enero del año 2010, debido a la constante adaptación de las instalaciones y espacios de trabajo del edificio, desde la ocupación total del edificio hasta la instalación reducida que existe hoy en día. Hasta un total de 50 documentos se entregan acompañando al presente PECUAU que se adjuntan en el apartado de ANEXOS I.

Finalmente, con fecha 24 de julio de 2019 se presentó solicitud de licencia de obras de restructuración general para el edificio situado en la calle Alcántara 25. Con fecha 5 de agosto de 2019 se le asignó número de expediente 711/2019/23532 por la Unidad de Licencias 4. El proyecto ha sido presentado y aprobada la consulta ante la CPPHAN en dos ocasiones:

1. Sesión de fecha 29-10-2019 y acta 10/2019 la exención de cumplimiento de fondo máximo de edificación en planta baja debido a la imposibilidad de trasladar la infraestructura de Telefonía allí instalada
2. Sesión de fecha 17-02-2020 y acta 8/2020 para la aprobación de su diseño.

A.8. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Descripción de la propuesta

Estado actual

El edificio se compone de planta baja más cuatro y dos sótanos, totalizando una superficie construida de 11,897,36m². Se proyectó y construyó en el año 1965 para albergar una central telefónica. Los avances tecnológicos que se han ido produciendo en materia de telecomunicaciones a lo largo de los años y desde su construcción, han permitido reducir el espacio necesario para albergar los equipos y dependencias destinado al servicio de telefonía, de tal forma que, en la actualidad, los equipos han quedado concentrados en la planta baja y planta sótano -1, quedando el resto liberado, sin uso y disponible. Esta situación se ha repetido en todos los edificios infraestructurales que Telefónica tenía diseminados por el núcleo urbano de Madrid. Para resolver la eventual obsolescencia del uso al que estaban dedicados estos edificios en el año 2006 el Ayuntamiento de Madrid y Telefónica S.A. firmaron un convenio por el que el Ayuntamiento autorizaba el cambio de uso de 48 parcelas de Telefónica al uso predominante de la zona a la que perteneciera a cambio de las plusvalías correspondientes al incremento del valor de dichas parcelas/edificios.

El edificio se integra en la trama urbana del barrio de Salamanca, caracterizado por el trazado ortogonal de un viario formado por manzanas de dimensiones del orden de 150 x 110 m colmatadas en su totalidad por la edificación y en las que apenas quedan libres los pequeños espacios que conforman los innumerables patios interiores de las edificaciones, siendo el patio de este edificio uno de los más amplios de su entorno.



Figura 1: Estado actual. Vista aérea Este desde la calle Alcántara

Estado Reformado

Para una correcta implantación del uso residencial se propone demoler la parte de la planta primera que se encuentra en el patio de manzana, así como los forjados de las dos primeras crujías del ala interior del edificio y la última por detrás de la línea de fondo edificable de 25 m establecido en el plano de ordenación de la edificación del Plan General, consiguiendo de esta forma la independización del uso residencial y el espacio necesario para el cumplimiento de las distancias mínimas de luces rectas de las viviendas resultantes.

Se plantea adicionalmente reubicar el núcleo de comunicaciones a una posición más centrada en el edificio que disminuya las distancias de recorrido y que resulte en unos aparatos elevadores y unas escaleras más adecuadas para el uso residencial y que se adecuan al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Esta actuación entre dentro de las obras que establece el PGOU en su artículo 1.4.8 Obras en los edificios, dentro del apartado 3.2 (ii) donde se refiere a los tipos de construcción que se incluyen dentro de la denominación de Reestructuración general: Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

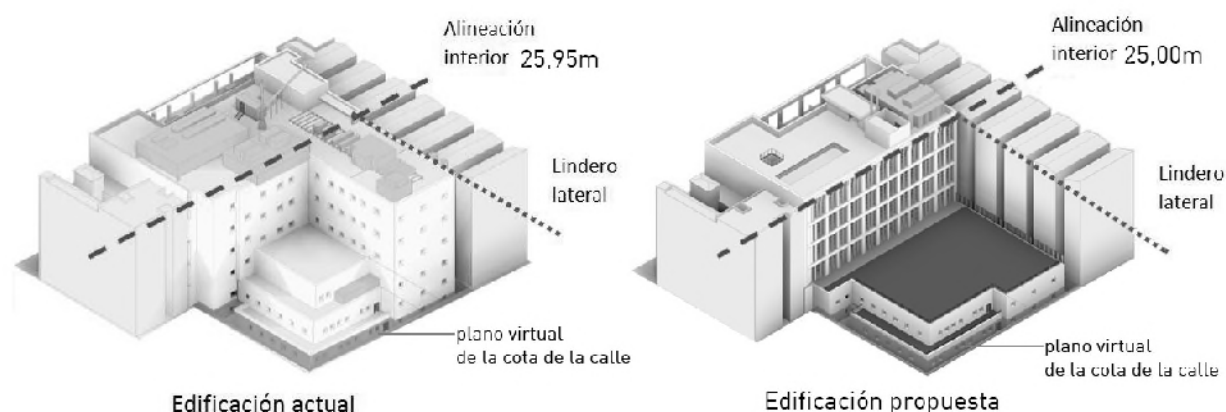


Figura 2: Propuesta presentada a licencia en Julio de 2019

Así, la única construcción que queda fuera del fondo edificable es la ocupada por las instalaciones de telefonía, que de ninguna manera pueden trasladarse de lugar.

En este sentido se considera que el caso que nos ocupa plantea una singularidad excepcional ya que el obligado mantenimiento de las instalaciones se efectúa en cumplimiento del Convenio suscrito entre Telefónica y el Ayuntamiento, con el objeto de ***“seguir prestando servicios de telefonía en óptimas condiciones de calidad para los usuarios, por lo que, en su caso, uno de los destinos de tales edificios debe seguir siendo el de servir de nodos para la transmisión de voz y datos, dado que, a fecha de hoy, es la única red íntegra de telefonía en la capital”***.

La volumetría propuesta sigue los criterios normativos de mejora de la habitabilidad e higiene del patio de manzana, instalando en el patio cubiertas ajardinadas con criterios de sostenibilidad.

Respecto al cumplimiento del artículo 8.1.28.5, en la parte de la edificación de planta baja que ocupa patio de manzana se mantiene el uso actual y el uso residencial se mantiene dentro del límite establecido, sin ocupar patio de manzana, debido a que se van a realizar obras de demolición solicitadas en la correspondiente licencia urbanística.

Se hace mención -y se aporta copia del mismo en el apartado Anexos- a este respecto del dictamen de la CPPHAN con fecha 28/10/2019 (711/2019/23532) donde se aprueba esta volumetría y disposición de los usos por plantas.



Figura 3: Estado actual. Vista aérea desde el noroeste



Figura 4: Propuesta. Vista aérea desde el noroeste

ESTADO ACTUAL

PROPUESTA

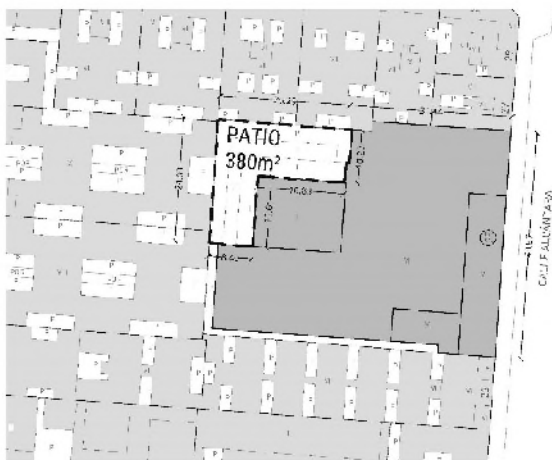


Figura 5: Superficie de patio actual: 380m2

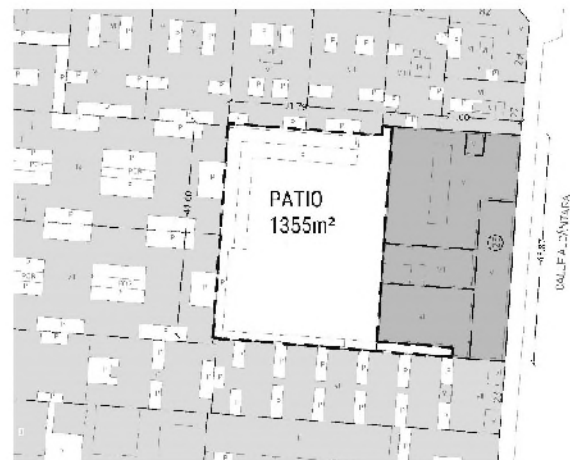


Figura 6: Superficie de patio propuesta: 1355m2



Figura 7: Mejora condiciones de iluminación y ventilación natural de patios vecinos



Figura 8: Superficie ajardinada actual: 0m2



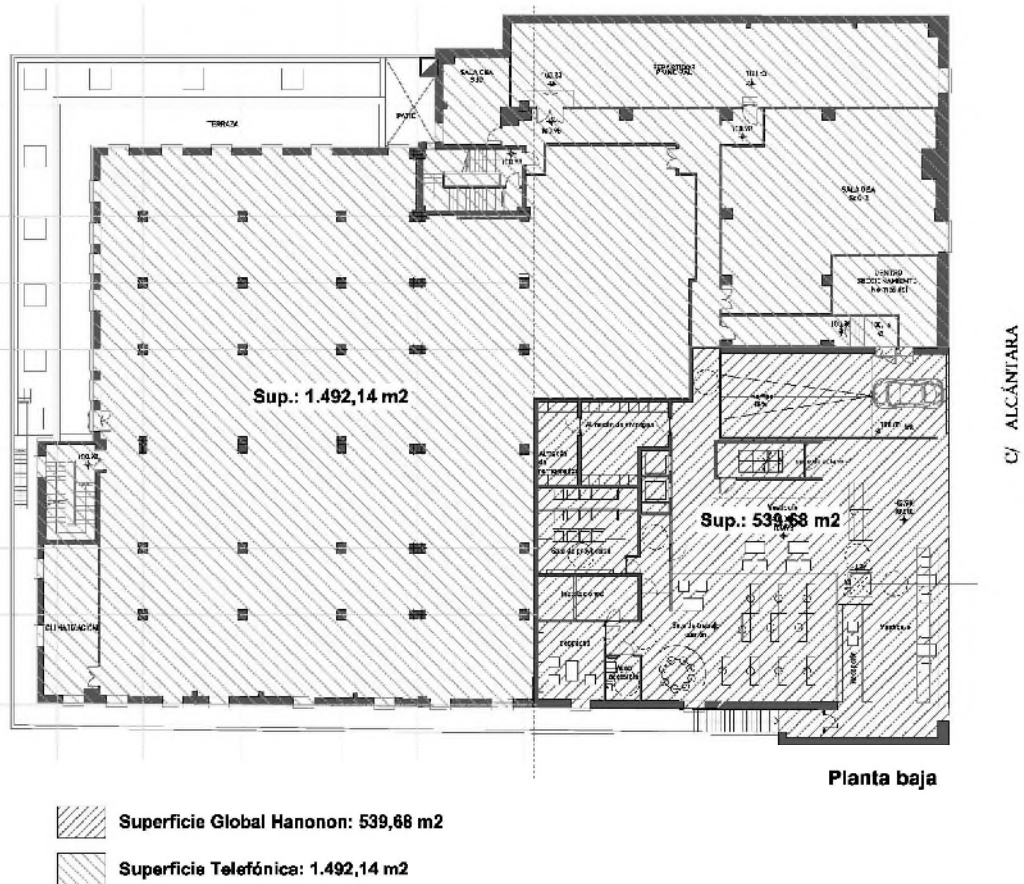
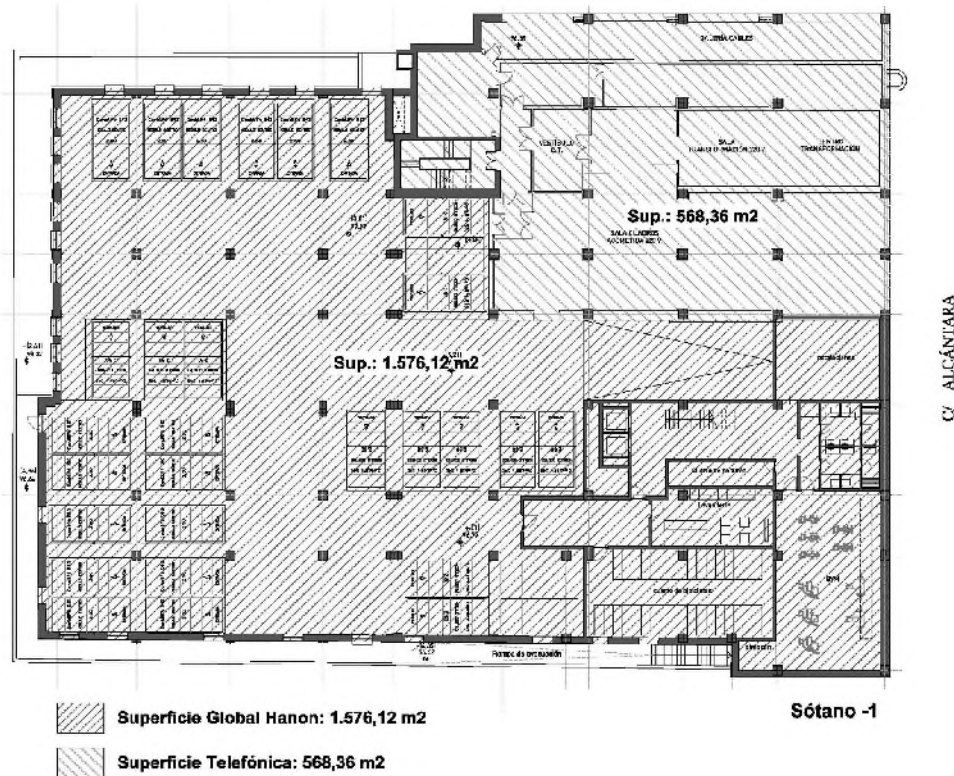
Figura 9: Superficie ajardinada propuesta: 1330m2

Superficies destinadas al uso infraestructural-telefonía y disponibles para el uso residencial vivienda colectiva

El uso dotacional se sitúa en sótano -1 y planta baja. En sótano -1 ocupa el cuadrante noreste y en planta baja la proyección del mencionado cuadrante y la zona construida que queda en patio de manzana más allá de los 25 metros de fondo edificable permitidos. La distribución total de las áreas por usos, distinguiendo el estado actual y la propuesta e incluyendo las superficies a demoler, son las siguientes:

PLANTA	SUPERFICIE ACTUAL POR PLANTA	SUPERFICIES FINALES POR USOS		
		RESIDENCIAL	DOTACIONAL	A DEMOLER
Sótano 2	624,88	624,88	0,00	0,00
Sótano 1	2.144,48	1.576,12	568,36	0,00
Total Bajo rasante	2.769,36	2.201,00	568,36	0,00
Baja	2.079,22	556,17	1.523,05	0,00
Primera	1.951,15	1.110,62	0,00	840,53
Segunda	1.760,22	1.110,62	0,00	649,60
Tercera	1.760,22	1.110,62	0,00	649,60
Cuarta	1.486,15	836,55	0,00	649,60
Ático	91,04	91,04	0,00	0,00
Total sobre rasante	9.128,00	4.815,62	1.523,05	2.789,33
Total actual	11,897,36			2.789,33
Total propuesta	9.108,03	7.016,62	2.109,41	

Se puede observar en los siguientes planos cual como quedan en la propuesta la distribución de los espacios por usos en planta baja y planta sótano -1.



A.9. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**Infraestructuras en el entorno**

La localización del edificio, en el céntrico Barrio de Salamanca, resulta privilegiado en cuanto a la cercanía de múltiples infraestructuras urbanas. Esto permite tener una amplia oferta de servicios esenciales (hospitales, colegios, etc), compras y abastecimiento (tiendas, comercios, centros comerciales, etc), lugares de ocio y esparcimiento (cines, parques, centros deportivos, etc) difícilmente igualable por otras zonas de Madrid capital. También existe una oferta considerable para transporte público, con numerosas líneas de autobuses, varias estaciones de metros, paradas de taxis, estaciones de bicicletas en todas las arterias principales que rodean el edificio de Alcántara 25. Se detallará más específicamente acerca de los puntos de acceso a los servicios urbanos de transporte en el apartado E del presente PECUAU dedicado al Estudio de Movilidad, Accesibilidad y Tráfico. Las principales infraestructuras, edificios singulares y servicios urbanos accesibles a un radio inferior de 10 minutos andando son los siguientes:

Públicas

Centro deportivo y parking Vivid Alcántara, Calle de Alcántara 26. Concesión con explotación privada.

Parque María Eva Duarte De Perón. Entre la plaza de Manuel Becerra, calle de Francisco Silvela, calle de Gómez Ulla y calle de Florestan Aguilar.

Wizink Center, antiguo Palacio de los Deportes de Madrid, en la Avenida Felipe II, s/n.

Hospital de la Princesa, Calle de Diego de León, 62, 28006 Madrid, esquina con calle del Conde Peñalver.

Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda, Calle de Jorge Juan, 106.

Intercambiador de Avenida de América, intersección de la Avenida de América y de la calle Francisco Silvela

Privadas

Centro Comercial El Corte Inglés, calle de Goya 72

Colegio Calasancio de Madrid. Calle del Conde de Peñalver 51

Parroquia Nuestra Señora de Covadonga en el Parque María Eva Duarte De Perón

Parroquia de Nuestra Señora del Rosario de Filipinas. Calle del Conde de Peñalver 40

Fundación Juan March, Calle de Castelló, 77.

Hotel Neomagna, Calle de Don Ramón de la Cruz, 94

Hostal Galaica, Calle de Alcántara, 16.

Hotel Zenit Abeba, Calle de Alcántara, 63.

A.10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con el convenio urbanístico que originó la modificación MPG.00.322, "Telefónica, S.A. y Telefónica de España, S.A.U. debe mantener en los edificios que lo requieran y que actualmente están destinados a centrales de telefonía, las dotaciones técnicas necesarias para seguir prestando servicios de telefonía en óptimas condiciones de calidad para los usuarios, por lo que, en su caso, uno de los destinos de tales edificios debe seguir siendo el de servir de nodos para la transmisión de voz y datos, dado que, a fecha de hoy, es la única red íntegra de telefonía en la capital". En consonancia con esta previsión, la modificación

MPG.00.322 garantiza esta posibilidad permitiendo que la implantación del uso de servicios infraestructurales - telefonía quede garantizado por la vía de los usos compatibles.

Por lo que respecta al edificio, Telefónica de España, S.A., una vez demostrada la imposibilidad de trasladar la instalación, tiene la necesidad de seguir destinando una parte a dotaciones infraestructurales al servicio de los residentes de la zona. En concreto, parte de la planta baja, del sótano primero y de la cubierta del edificio, no superándose el 50 % de la superficie sobre rasante de la destinada al uso residencial en la presente propuesta, cumpliéndose los porcentajes prescritos para los usos compatibles. Una vez que el uso telefónico ha quedado concentrado en la casi totalidad de la planta baja, parte de la primera planta bajo rasante y las instalaciones en cubierta, el resto de plantas sobre rasante a partir de la baja, el resto de la edificación incluida entre las alineaciones se puede dedicar uso residencial.

En cuanto a las plantas bajo rasante, se han replegado los equipos de tal forma que puedan albergar el mayor número de plazas de aparcamiento para la dotación de las viviendas. De esta manera, quedarían coexistiendo en el edificio el uso residencial y el uso de servicios infraestructurales - telefonía (en la planta baja y parte del primer sótano, demoliéndose el resto del edificio en las plantas por encima de la baja y tras la alineación de patio de manzana).

La edificación actual es considerada a efectos urbanísticos como fuera de ordenación relativa, ya que tiene licencia concedida con una edificabilidad, pero cualquier obra mayor que se acometa para ella, incluido el cambio de uso (a residencial vivienda colectiva) obliga a cumplir los parámetros establecidos en el PGOUM para el ámbito de ordenación 1.3 (Zona 1, grado 3), por lo que por encima de planta baja se debe respetar el fondo edificable de 25 metros establecido en plano de condiciones urbanísticas.

En el proyecto presentado se mantiene la edificación y se realizan las obras necesarias para adecuarlo al uso residencial en un edificio considerado como fuera de ordenación relativa, esto es, que tiene una superficie construida superior a la que le correspondería si se hiciera un edificio de nueva planta en un procedimiento de sustitución. Al no poder demoler el edificio enteramente por la necesidad de mantener operativa la central de telefonía y no ser posible su desplazamiento.

Según se ha mencionado estamos ante una obra de reestructuración parcial, regulada en el Artículo 1.4.8 "Obras en los edificios":

1. *Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.*

[...]

3. *Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:*

- ii. *Obras de reestructuración: Son aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:*

[...]

- *Reestructuración parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:*

- *Construcción de entreplantas.*
- *Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por 100 (50 por 100) de las establecidas en la norma de aplicación.*

- *Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.*
- *Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.*
- *Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.*

*La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, **no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que suponga incremento de la superficie construida.***

En este sentido, en la propuesta no se contempla ninguna obra de construcción de nuevos forjados que pueda suponer un incremento de la superficie construida. Dicho aspecto se recoge en la “*Instrucción conjunta 1/2005, sobre la aplicación del concepto de reestructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa, en lo referente al **mantenimiento de la superficie construida que excede de la concedida por el planeamiento***”, llamada del apartado 3, ii) del Artículo 1.4.8, que especifica:

“Por tanto a los efectos de aclarar el contenido del artículo 1.4.8, apartado 3 d) ii), en lo referente a la demolición y nueva construcción de forjados, se considera que:

1. *Como entre las diferentes obras definidas como reestructuración parcial, la única que puede suponer incremento de superficie es la construcción de entreplantas o forjados de patios de dimensiones inferiores al 50% de las establecidas en la norma de aplicación, **cualquier otra obra de construcción de forjados no se puede considerar bajo ningún concepto como reestructuración parcial.***

De hecho, en el proyecto las únicas obras a realizar sobre la estructura y por lo tanto sobre los forjados es la demolición de 2.789,33 m². Es decir, los 11,897,36 m² construidos totales de estado actual se reducen, después de la demolición, a 9.108,03 m² presentado en la propuesta.

Descripción general del proyecto y de los espacios exteriores

Se propone un proyecto residencial en un edificio de gran calidad espacial situado en un entorno privilegiado en el Barrio de Salamanca de Madrid. La fachada a la calle Alcántara disfruta de una distancia de 17 metros a la edificación situada enfrente al otro lado de la calle. Al patio se abren unas viviendas que tienen una distancia de 35 metros a las medianeras, disfrutando visualmente de un espacio interior de manzana ajardinado.

La actuación consiste en una reestructuración parcial del edificio ya que se afecta menos del 50% de su superficie de estructura. Incluye la demolición de planta primera a planta de cubierta de la estructura y fachadas de la superficie que invade el patio de manzana. Se demuelen y sustituyen las fachadas. Se demuele el núcleo de ascensores y escaleras existente, creándose un nuevo núcleo en la zona central del edificio. Se demuelen a su vez tabiquerías de plantas sótanos para albergar el aparcamiento y se abre un hueco en el forjado de sótano -1 para construir una rampa del sótano -1 al sótano -2.

Descripción del edificio. Programa funcional

El edificio albergará 60 apartamentos -30 estudios, 19 de 1 dormitorio y 11 de 2 dormitorios-, terrazas privadas, 60 plazas de garaje semirobotizadas, zonas comunes, jardín, piscina, gimnasio y terraza.

La planta baja, compartida en uso con el dotacional compatible que usará telefónica en régimen de alquiler durante los próximos 5 años (hasta marzo 2025), se destina a acceso y zonas comunes de esparcimiento y trabajo. Se responde así a una demanda cada vez más solicitada de servicios de los edificios residenciales

que permiten a los propietarios disfrutar de la posibilidad de trabajar desde casa y de unas opciones de ocio de calidad.

Entre las plantas primera y cuarta se dispone el programa residencial. En planta primera, segunda y tercera 17 apartamentos por planta y planta cuarta 9 apartamentos -todos ellos de dos dormitorios- de los cuales tres tienen una amplia terraza orientada al este, aprovechando la terraza del edificio original. En las plantas tipo (1 a 3) la distribución de apartamentos es igual. Debido a la estructura original del edificio, se produce una asimetría obligatoria, ya que en el centro geométrico hay una fila de pilares, por lo que el pasillo debe ser excéntrico. De esta manera los apartamentos que dan a la fachada de la calle Alcántara son más profundos, por lo que se considera más adecuado destinarlos a estudios donde el espacio es único y solo queda separado el baño. Hacia el patio-jardín se disponen unos apartamentos más convencionales de 1 dormitorio.

En la planta de cubierta se localizan las instalaciones -compartidas también con las que sirven al dotacional- de un lado del núcleo de comunicaciones en su zona sur y oeste. En la zona norte del núcleo de comunicaciones de cubierta se sitúa la piscina y el solárium, así como instalaciones que sirven al uso piscina, aseos y una pérgola fotovoltaica que aporta la captación solar exigida por la normativa de la Comunidad de Madrid.

Estructura y núcleo de comunicaciones

La estructura del edificio es la original, muy potente, de sobrecargas de 750kg/m². La idea original es que se manifieste y dejarla vista lo más posible, vigas, viguetas y pilares.

El núcleo de comunicaciones se demuele, por estar en una situación no ideal para el uso al que da servicio y sobre todo porque no cumple la escalera el código técnico (desnivel, desarrollo, distancias de evacuación, sectorización, etc) y los huecos de ascensores están previstos para ascensores industriales, alejados de la funcionalidad para el tipo de programa planteado.

Se sitúa el nuevo núcleo de comunicaciones en una zona más central del edificio, garantizando las distancias de evacuación y sin interferir en la planta baja en el acceso al garaje por la rampa ni con la zona destinada al uso dotacional de telefonía.

B. CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL DE USOS.

En documento aparte

C. MEMORIA ECONÓMICA / ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

C.1. Estudio de viabilidad/ Estudio económico -financiero.

El presente Estudio de Viabilidad o Económico Financiero, debe ajustarse a las especiales y cualificadas características del ámbito, del planeamiento que lo desarrolla y de la gestión y ejecución de dicho planeamiento, muy diferentes a las condiciones en las que habitualmente se realiza la actividad de ejecución y los agentes implicados en actuaciones integradas tanto en suelo urbano como en el urbanizable.

La **singularidad de esta actuación** puede resumirse en los siguientes enunciados:

- Actuación aislada en suelo urbano consolidado, limitada exclusivamente a una parcela edificada.
- No existe actuación en suelo público exterior al solar, ni equidistribución de cargas y beneficios, ni obligación de cesión alguna.
- Único agente actuante privado (Global Hanon S.L.U.), sin implicación de ninguna Administración Pública (Ayuntamiento).
- No existen obras de urbanización, propiamente dichas, sino obras de demolición, de reestructuración del edificio existente y de reordenación del patio libre de manzana.

Por tanto, en virtud de esta singularidad, este Estudio se considera un documento relativo a las previsiones, estimaciones y consecuencias económicas y, en su caso, financieras del desarrollo y ejecución del Plan Especial.

La finalidad de las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio, aun siendo orientativas, deberán evaluar correctamente la viabilidad del Plan y la capacidad del agente implicado en la ejecución para llevarla a cabo.

Costes:

Para dicha finalidad, se considera que, en la evaluación económica de la ejecución en este caso, debe tenerse en cuenta los costes demolición y de reestructuración de la edificación existente. En definitiva, el coste total y global de la intervención prevista en el planeamiento.

Los costes parciales y totales de la intervención en el edificio y parcela de la calle Alcántara 25, se pueden clasificar en cuatro tipos de actuaciones:

- Demolición de todos los edificios y elementos (valla de cerramiento en determinados puntos, urbanización interior, etc) precisos y contemplados en el planeamiento. Presupuesto estimado: 800.000€
- Reestructuración de la edificación principal, tanto sobre rasante como bajo rasante (garaje-aparcamiento). Presupuesto estimado: 8.000.000€
- Reurbanización de los espacios libres de parcela, incluyendo la plantación de una zona verde que ocupe el 50% de la superficie libre más allá del fondo máximo edificable (25 metros desde la alineación oficial) según exige el PGOU. Presupuesto estimado: 100.000€
- Costes indirectos: costes financieros, servicios, licencias, seguros, personal, etc. 1.500.000€

Coste total estimado de la actuación: 10.400.000€

Beneficio:

El coste de la adquisición fue de 26.000.000€, que sumado al coste de la actuación, hace un total de inversión económica de 36.400.000

Se ha estimado el precio de venta final, consultado con agentes inmobiliarios de reconocido prestigio (Knight Frank, Promora, etc), en 43.000.000€. El producto que se valora ofrecer es el de apartamentos-estudios de alta calidad constructiva con generosos espacios comunes en cubierta, patio y zona de vestíbulo. Un producto altamente demandado en la zona del Barrio de Salamanca, especialmente por inversores que desean explotarlo posteriormente en alquiler, que asegura un porcentaje alto de ocupación.

Beneficio total estimado: 6.600.000€ (18,1%)

Siendo una inversión a casi 4 años iniciada en diciembre de 2018 y que se entregará previsiblemente en verano de 2022, se estima la rentabilidad de la inversión en un 4,53% anual

Agente:

Global Hannon S.L.U, en adelante "la Sociedad" es una empresa que se dedica a la promoción inmobiliaria y al alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. La adquisición del inmueble sito en la calle Alcántara 25 de la ciudad de Madrid se formalizó en diciembre del año 2018. La Sociedad tiene capacidad económica suficiente para afrontar la inversión necesaria en este desarrollo junto con un préstamo hipotecario otorgado por una entidad española de crédito. Su músculo financiero proviene de un pool de inversores internacionales liderado por la familia Lee a través de la empresa Princeton Investments, conocida por su larga y exitosa trayectoria en el sector inmobiliario británico, europeo y estadounidense desde hace más de 70 años; y ahora, desde el año 2014, en el territorio español.

Financiación:

La Sociedad, como propietaria del activo, dispone de un balance sólido compuesto por fondos propios y deuda hipotecaria que le permite llevar a cabo todo el proceso de construcción hasta su finalización y durante todo el curso de la promoción.

Como se ha comentado con anterioridad, el coste de la adquisición fue de 26.000.000€, ya realizado, es 2,5 veces mayor a los costes de actuación descritos en el siguiente PECUAU, por lo que la inversión es susceptiblemente menor a la cantidad ya invertida, por lo que la financiación está garantizada, si no fuera con fondos propios, con cualquier entidad bancaria.

C.2. Informe de Sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica no es necesario ya que no se trata de una actuación de transformación urbanística.

D. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTEGICO.

En documento aparte

E. ESTUDIO DE MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO

E.1. UBICACION

Conforme a las indicaciones del Plan de Movilidad Sostenible del Ayuntamiento de Madrid la parcela se encuentra incluida dentro de la M-30 denominada como almendra, específicamente en el popular Barrio de Salamanca.

La parcela se encuentra incluida entre las grandes arterias circulatorias de Calle del Conde de Peñalver, calle Alcalá y Calle del Doctor Esquerdo.

A las proximidades de la parcela se puede acceder al transporte público en:

Línea 4 de metro: Estaciones de Lista y Goya

Líneas 2: Estaciones de Goya y Manuel Becerra

Línea 6: Estación de Manuel Becerra.

Líneas de autobús: 21, 43, 53, 146, N5, N7 en las paradas 680 y 681 de la calle Alcalá

Líneas de autobús: 26,61, N3 en las paradas 2219 y 2220 de la calle Conde Peñalver

Líneas de autobús: 1 y 74 en las paradas 727,728, 729 y 730 de la calle Ortega y Gasset

Líneas de autobús: 12,5, 210, C1 en la parada 3829 de la calle del Doctor Esquerdo

Líneas de autobús: 56, 143, 156 en la parada 1427 de la Plaza de Manuel Becerra.

La estación de alquiler de bicicletas de BiciMad más cercana es la número 89. Se encuentra en la calle Ayala nº 102, esquina con la calle Conde Peñalver.

El acceso a la parcela se realiza a través de la calle Alcántara. Las características de esta vía son:

La calle tiene una anchura de 15,00 m. Cuenta con un único sentido de circulación, de norte a sur.

El ancho efectivo de la calzada, descontando las aceras es de 9,00 m. La acera oeste, del lado del edificio situado en Alcántara 25, tiene una anchura de 3,15 metros.

La acera opuesta tiene una anchura de 2,85 metros. La calle cuenta con aparcamiento a ambos lados siendo de tipo batería en la acera oeste y en línea en la acera este.

Hay una hilera de árboles en la acera oeste



E.2. APARCAMIENTO

El edificio actual cuenta con una entrada con vado situada en la calle Alcántara. El edificio no cuenta en la actualidad con aparcamiento interior, solamente con zona de carga y descarga en sótano -1. Se dispone de una zona reservada de carga y descarga en la vía pública, a continuación del vado de acceso al sótano (ver foto abajo).



E.3. PLAZAS DE APARCAMIENTO DISPONIBLES EN EL ENTORNO

Se ha investigado sobre la disponibilidad de plazas de aparcamiento en un radio de 200 metros en el entorno cercano. Se constata que la mayoría de edificios del entorno no tienen dotación de aparcamiento, como muchos de los edificios del barrio de Salamanca construidos antes de mitad del siglo XX.

Mediante conversaciones con los conserjes o los administradores se estima una dotación disponible actualmente entre las 16 y 19 plazas en el entorno. Se adjunta plano donde se observa la situación de los 28

parkings que existen en la actualidad. La mayoría corresponden con edificios residenciales cuyo número de plazas de aparcamiento no llega a cubrir la dotación mínima necesaria. Por lo tanto, la disponibilidad de las plazas de garaje en edificios privado no debe tenerse en cuenta dado que no supone un excedente de dotación en los edificios de origen.

Por tanto, solo debe considerarse como válida la opción de las 7-8 plazas en alquiler disponibles en la actualidad en el parking público situado en la calle Alcántara 35.

E.4. DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El edificio actual de telefónica no tiene dotación de plazas de aparcamiento. El uso actual de dotacional infraestructural de telefonía es una actividad sin ocupación de personas, ya que el servicio está automatizado. El proyecto para la Reestructuración del edificio propone 60 viviendas. Dada la escasa superficie disponible de sótanos, ya que el edificio original no preveía la dotación de aparcamiento, se propone instalar un aparcamiento semirobotizado para conseguir una dotación requerida por el artículo 7.5.35 del PGOU de Madrid de una plaza por apartamento o por cada 100m² para el uso residencial, según el dato más restrictivo, en este caso las 60 viviendas. Se dota de esta manera de 60 plazas de aparcamiento para el uso residencial. No se ha previsto dotación de aparcamiento dentro de la edificación para el uso infraestructural de Telefonía, ya que en la actualidad se dispone, como se ha comentado anteriormente, de una zona de carga y descarga en la vía pública, a continuación del vado existente, que se pretende en la propuesta mantener en la misma posición.

La ocupación se considera nula, ya que es una instalación de servidores que se maneja en remoto y no hay ningún puesto de trabajo fijo. Solamente se realizan visitas esporádicas de un técnico de mantenimiento para incidencias puntuales y conservación. Esta actividad tampoco requiere de plaza de garaje ni de carga y descarga ya que el equipamiento se compone de piezas de reducido tamaño cuya sustitución o desmantelamiento no requiere efectuarse en vehículos especiales.

Plan Especial para el Control Ambiental de Usos de 60 de viviendas en calle Alcántara 25, Madrid

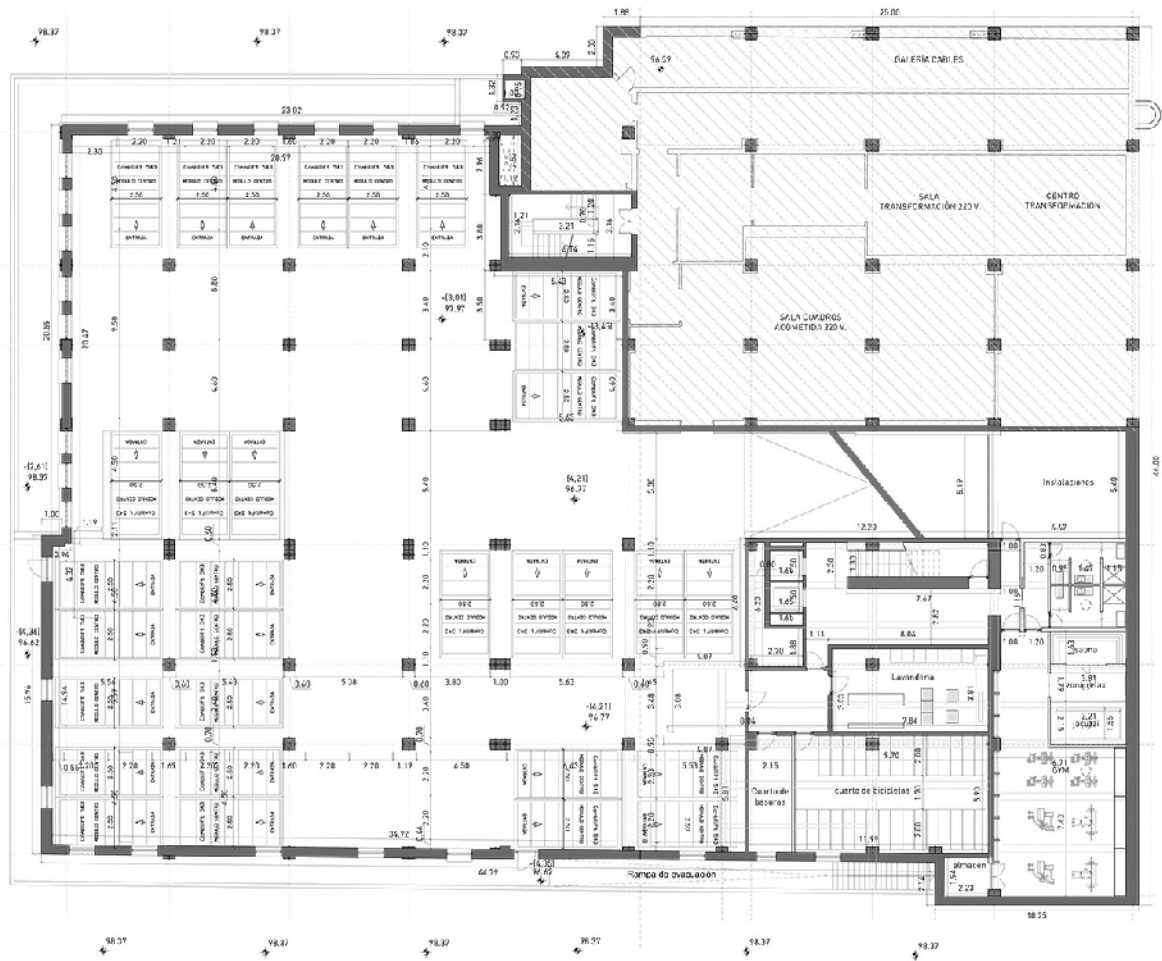


Figura 10: Sótano -1. Planta del estado reformado. El cuadrante noreste destina a instalaciones asociadas a la infraestructura de Telefonía (centro de transformación, contadores, baterías, etc)

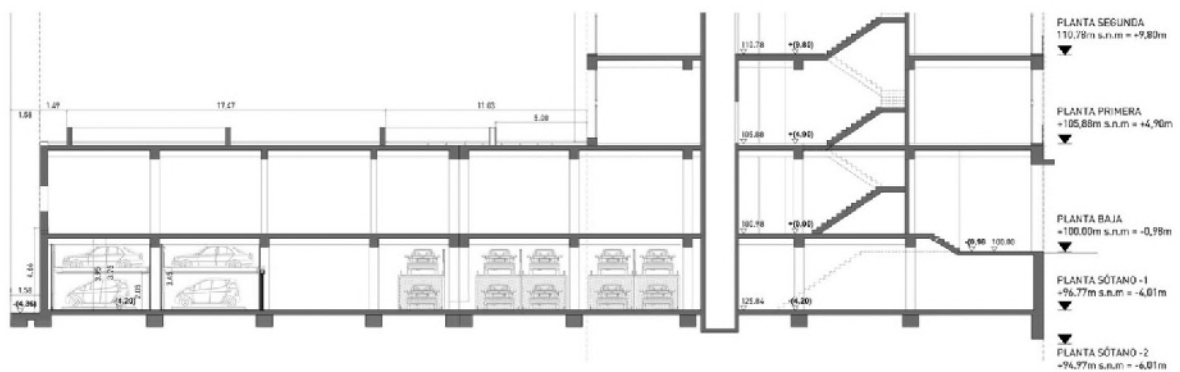


Figura 11: Sótano -1. Sección longitudinal por núcleo de escaleras y ascensor. En la zona oeste se destina a aparcamiento semirobotizado con baterías de doble aparcamiento en altura, posible a la altura libre de 3,95 metros

Para el correcto funcionamiento de este aparcamiento es necesario demoler la zona de sótano -1 cuyo forjado se encuentra a la cota +97,97 y situarlo a la cota del resto del sótano -1, la +96,77. De esta manera se consigue la suficiente altura libre para que se puedan instalar batería de aparcamiento de doble altura. En la zona del sótano que queda encima del actual sótano -1 las baterías de aparcamiento son de tres niveles, aprovechando la altura del "foso" que queda en la huella del sótano -2.

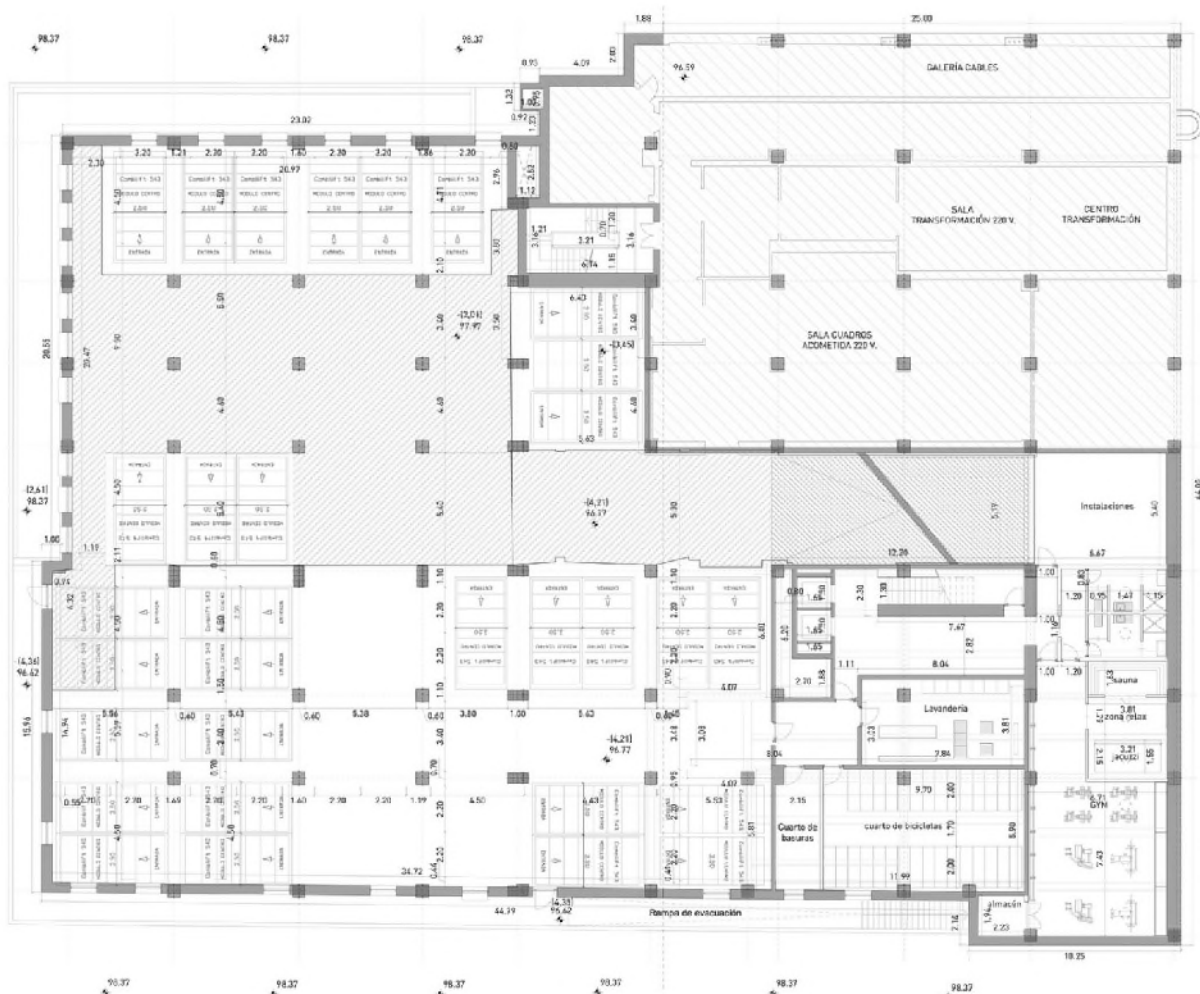


Figura 12: Sótano -1. Planta. Sombreado en verde el forjado (+96,77) a demoler y reponer por nuevo forjado a cota (+97,97). La rampa actual, sombreada en rojo, también se demuele y se sustituye por una rampa de mayor pendiente que permita el mayor aprovechamiento del sótano para plazas de aparcamiento.

E.5. CONCLUSIONES

El edificio actual situado en la calle Alcántara 25 de Madrid cuenta con un edificio destinado al uso dotacional infraestructural. El presente informe técnico pretende señalar la incidencia sobre el tráfico por la implantación de uso compatible residencial sobre la parcela.

Al edificio le resulta de aplicación la norma zonal 1.3.B como resultado de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana de Madrid 1997, MPG.00.322 de 31 de julio de 2014, que suprimió la calificación del uso dotacional de servicios infraestructurales en 48 parcelas propiedad de Telefónica, dotándoles de los usos cualificados de la norma zonal del entorno en que se encuentren situadas. En la Norma Zonal 1.3.B el uso cualificado es residencial vivienda colectiva.

El PGOU establece en el Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares establece para el uso residencial “Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda.”

Por tanto, se dispone una plaza por cada vivienda para un total de 60 plazas de aparcamiento.

Como se ha explicado en el informe sobre PLAZAS DE APARCAMIENTO DISPONIBLES EN EL ENTORNO la dotación de aparcamiento en el entorno es muy limitada, considerándose necesario potenciar el número de plazas de aparcamiento en la zona ya que el aparcamiento en la vía pública en zona SER (servicio de estacionamiento regulado) para residentes está al límite de su capacidad dado el exceso de demanda por la falta ya mencionada de dotación de aparcamiento en los edificios del entorno.

Con esta actuación la dotación de plazas de aparcamiento en edificios aumenta en el entorno, aunque la densidad edificatoria del propio entorno urbano y la escasez de dotación en los edificios residenciales cercanos permiten absorber este incremento sin ninguna incidencia.

Por todo lo anteriormente indicado, la implantación del uso permitido residencial sobre la parcela indicada, con el uso dotacional infraestructural como complementario, y proveerla de la dotación de parking exigida por el PGOUM mejora las condiciones de movilidad de la zona.

F. NORMAS URBANÍSTICAS. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

La parcela está incluida en el APE.00.01 y en el ámbito de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid", según Decreto 41/1995 de 27 de abril.

Urbanísticamente, al edificio le resulta de aplicación la norma zonal 1.3.B como resultado de la Modificación Puntual del Plan General, MPG.00.322 de 31 de julio de 2014, que suprimió la calificación del uso dotacional de servicios infraestructurales en 48 parcelas propiedad de Telefónica, dotándoles de los usos cualificados de la norma zonal del entorno en que se encuentren situadas, de forma que tal como se expresa en el expositivo del Convenio Urbanístico que dio lugar a dicha MPG, se permita "..., de una parte, el cambio de uso de los espacios liberados por la renovación tecnológica, y de otra, que los usos autorizados sean los propios del entorno urbano de los respectivos edificios".

Por tanto, Se implanta uso residencial en coexistencia con uso dotacional, según establece el MPG.00.322.

La Norma Zonal 1, grado 3 establece como Uso Cualificado Principal el de Residencial Vivienda Colectiva, que es el que se establece para los espacios liberados de la instalación de telefonía.

El mantenimiento de los servicios e instalaciones de telefonía, como uso dotacional de servicios infraestructurales, queda garantizado por los usos compatibles autorizados de la Norma Zonal 1, grado 3.

El edificio carece de protección y en aplicación de la Norma 1.3.B queda en situación de fuera de ordenación relativa por rebasar el fondo edificable máximo (25 metros). Por tanto, se debe demoler la parte de edificación liberada que sobrepasa el fondo edificable.

Normativa de aplicación:

PGOUM 1997. ÁMBITO DE ORDENACIÓN 1.3 ZONA 1 GRADO 3º.

MPG.00.322. PARCELAS CALIFICADAS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES DE TELEFONÍA

G. ANÁLISIS DE IMPACTOS.

Deberá analizarse el contenido del PE desde los siguientes puntos de vista:

G.1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

Analizado el contenido del Plan Especial teniendo en cuenta las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid
- La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid

Se informa que en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que ya contempló estas cuestiones al establecer las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras. Así, el planeamiento que se somete a aprobación cumple también con los objetivos expuestos en el apartado 4.3 de la Memoria del Plan General, entre los que se encontraba la corrección de desigualdades que se pusieron de manifiesto entonces y para las cuales se adoptaban las pertinentes medidas.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

G.2. IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Una vez examinado el contenido del Plan Especial teniendo en cuenta las determinaciones de:

- La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- La Ley Orgánica 1/1996, 15 de enero, de Protección jurídica del menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil

Puede avalarse que, en la ordenación propuesta, y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es neutro.

G.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, así como lo que versa en la Ley 10/2014, de 3 de diciembre de accesibilidad, se informa que, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación resulte accesible para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

H. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

H.1. LISTADO DE PLANOS

CÓDIGO	NOMBRE	DESCRIPCIÓN
PLANO DE SITUACIÓN		
R-EM-01	PLANO DE SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL	Plano de situación sobre parcelario municipal actual.
PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL		
R-EM-02	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	Plano del ámbito del P.E. con señalamiento de cotas y superficie de la parcela.
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		
T-00	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	Levantamiento topográfico georreferenciado.
PLANOS DE ESTADO ACTUAL		
AE-01	PLANTA SÓTANO -2. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta sótano -2 del estado actual.
AE-02	PLANTA SÓTANO -1. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta sótano -1 del estado actual.
AE-03	PLANTA BAJA. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta baja del estado actual.
AE-04	PLANTA PRIMERA. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta primera del estado actual.
AE-05	PLANTA SEGUNDA. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta segunda del estado actual.
AE-06	PLANTA TERCERA. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta tercera del estado actual.
AE-07	PLANTA CUARTA. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta cuarta del estado actual.
AE-08	PLANTA CASETONES. ESTADO ACTUAL	Plano de Planta casetones del estado actual.
AE-09	PLANTA CUBIERTAS. ESTADO ACTUAL	Plano de cubiertas del estado actual.
ASE-01	ALZADO, ESTADO ACTUAL	Alzado frontal del estado actual, calle Alcantara.
ASE-02	SECCIÓN AA, ESTADO ACTUAL	Sección longitudinal AA del estado actual.
ASE-03	SECCIÓN BB, ESTADO ACTUAL	Sección trasnversal BB del estado actual.
PLANOS QUE DEFINEN LA PROPUESTA		
R-EM-03	EMPLAZAMIENTO. ESTADO REFORMADO	Plano del emplazamiento con la reforma.
R-AMB-01	ESQUEMA DE MEJORA AMBIENTAL DEL PATIO DE MANZANA 01	Comparación del estado actual y el estado reformado para identificar problemas y demostrar soluciones.
R-AMB-02	ESQUEMA DE MEJORA AMBIENTAL DEL PATIO DE MANZANA 01	
R-P-01	AXONOMETRÍA. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO	Comparación del espacio del patio y volumen actuales y con la reforma y explicación del ejercicio que se realiza.
R-P-02	AXONOMETRÍA. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO	

R-P-03	IMÁGEN AÉREA. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO	Comparación del estado actual y reformado a vista de pájaro.
R-P-04	IMÁGEN AÉREA. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO	
AS-A-01	ALZADO CALLE ALCÁNTARA. ACTUAL Y REFORMADO	Comparación entre las fachadas principales del estado actual y del reformado. Calle Alcántara.
USO-01	PLANTA BAJA. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta baja del estado reformado.
USO-02	PLANTA PRIMERA. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta primera del estado reformado.
USO-03	PLANTA SEGUNDA. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta segunda del estado reformado.
USO-04	PLANTA TERCERA. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta tercera del estado reformado.
USO-05	PLANTA CUARTA. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta cuarta del estado reformado.
USO-06	PLANTA CASETONES. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta casetones del estado reformado.
USO-07	PLANTA SÓTANO -1. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta sótano -1 del estado reformado.
USO-08	PLANTA SÓTANO -2. ESTADO REFORMADO	Plano de Planta sótano -2 del estado reformado.
AS-01	ALZADO CALLE ALCÁNTARA. ESTADO REFORMADO	Alzado Frontal del estado reformado. Calle Alcántara.
AS-02	ALZADO PATIO. ESTADO REFORMADO	Alzado desde el patio del estado reformado.
AS-03	SECCIÓN TRASVERSAL AA. ESTADO REFORMADO	Sección transversal AA del estado reformado.
PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PGOU M97		
	ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN	
CE-67/4	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
CA-67/4	CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS – A- EDIFICIOS	
G-67/4	GESTIÓN	
O-67/4	ORDENACIÓN	
CB-67/4	CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS – B- ELEMENTOS SINGULARES	
PLANOS DE CONTROL URBANÍSTICO-AMBIENTAL DE USOS		
R-EM-01	PLANO DE SITUACIÓN 1:2000	Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.
AE-01	PLANTA SÓTANO -2. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta sótano 2. Estado actual
AE-02	PLANTA SÓTANO -1. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta sótano 1 . Estado actual

AE-03	PLANTA BAJA. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Baja. Estado actual
AE-04	PLANTA PRIMERA. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Primera. Estado actual
AE-05	PLANTA SEGUNDA. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Segunda. Estado actual
AE-06	PLANTA TERCERA. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Tercera. Estado actual
AE-07	PLANTA CUARTA. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Cuarta. Estado actual
AE-08	PLANTA CASETONES. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Casetones. Estado actual
AE-09	PLANTA CUBIERTAS. ESTADO ACTUAL	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Cubiertas. Estado actual
USO-01	PLANTA BAJA. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta sótano 2. Estado reformado
USO-02	PLANTA PRIMERA. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta sótano 1 . Estado reformado
USO-03	PLANTA SEGUNDA. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Baja. Estado reformado
USO-04	PLANTA TERCERA. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Primera. Estado reformado
USO-05	PLANTA CUARTA. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Segunda. Estado reformado
USO-06	PLANTA CASETONES. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Tercera. Estado reformado
USO-07	PLANTA SÓTANO -1. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Cuarta. Estado reformado
USO-08	PLANTA SÓTANO -2. ESTADO REFORMADO	Plano de usos pormenorizados existentes- Planta Casetones. Estado reformado
RP-01	PLANTA BAJA.INSTALACIONES PERTURBADORAS	Plano de planta baja, indicando la situación de las instalaciones potencialmente perturbadoras y el ámbito al que afectan las medidas correctoras.
RP-02	PLANTA CUBIERTAS. INSTALACIONES PERTURBADORAS	Plano de planta cubiertas, indicando la situación de las instalaciones potencialmente perturbadoras y el ámbito al que afectan las medidas correctoras.
RP-03	EVACUACIÓN PERSONAS, HUMOS, GASES Y AIRES	Plano de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para la evacuación de personas, humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, acotados en relación a los huecos del propio edificio o colindantes.
EVAC-01	EVACUACIÓN PLANTA SÓTANO 2	Plano de evacuación de incendios. Planta Sótano 2

EVAC-02	EVACUACIÓN PLANTA SÓTANO 1	Plano de evacuación de incendios. Planta Sótano 1
EVAC-03	EVACUACIÓN PLANTA BAJA	Plano de evacuación de incendios. Planta Baja
EVAC-04	EVACUACIÓN PLANTA PRIMERA	Plano de evacuación de incendios. Planta Primera
EVAC-05	EVACUACIÓN PLANTA SEGUNDA	Plano de evacuación de incendios. Planta Segunda
EVAC-06	EVACUACIÓN PLANTA TERCERA	Plano de evacuación de incendios. Planta Tercera
EVAC-07	EVACUACIÓN PLANTA CUARTA	Plano de evacuación de incendios. Planta Cuarta
EVAC-08	EVACUACIÓN PLANTA CUBIERTAS	Plano de evacuación de incendios. Planta Cubierta
SECT-03	EVACUACIÓN PLANTA BAJA	Plano de sectorización de incendios. Planta Baja
SECT-04	EVACUACIÓN PLANTA PRIMERA	Plano de sectorización de incendios. Planta Primera
SECT-05	EVACUACIÓN PLANTA SEGUNDA	Plano de sectorización de incendios. Planta Segunda
SECT-06	EVACUACIÓN PLANTA TERCERA	Plano de sectorización de incendios. Planta Tercera
SECT-07	EVACUACIÓN PLANTA CUARTA	Plano de sectorización de incendios. Planta Cuarta
SECT-08	EVACUACIÓN PLANTA CUBIERTAS	Plano de sectorización de incendios. Planta Cubierta
SECT-02	EVACUACIÓN PLANTA SÓTANO 1	Plano de sectorización de incendios. Planta Sótano 1
SECT-01	EVACUACIÓN PLANTA SÓTANO 2	Plano de sectorización de incendios. Planta Sótano 2
RPCI-01	INTERVENCIÓN DE BOMBEROS	Plano de intervención de bomberos.

I. ANEXOS**ANEXO 1. Antecedentes (históricos, consultas previas, licencias precedentes, planeamiento previo)****ANEXO 2. Documentación fotográfica.****ANEXO 3.**

- Fichas Catastro
- Nota Simple Registro Propiedad
- Certificaciones o notas simples actualizadas de la finca incluida en la actuación

ANEXO 4. Relación de propietarios afectados por el Plan Especial.

Relación de propietarios afectados por el Plan Especial, con indicación de domicilio a efectos de notificaciones.

ANEXO 5.

- Acreditación de los datos de los promotores. FECHA DE CONSTITUCIÓN
- Certificado de Colegiación (Alfonso Olalquiaga, Pablo Olalquiaga y Olalquiaga Arquitectos).

ANEXO 6.

- Licencias de obra y actividad del edificio (historial)
- Ficha urbanística tipo y ficha urbanística especial

ANEXO 7. Actas e informes de las comisiones de patrimonio (CPPHAN).

En Madrid, a 30 de abril de 2020



Olalquiaga Arquitectos SLP. CIF: A87848149. N° colegiado COAM 70826



Pablo Olalquiaga Bescós. NIF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx N° colegiado: 12952



Alfonso Olalquiaga Bescós. NIF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx colegiado: 16640