



DOSSIER DOCUMENTAL SANTA CATALINA 6

Contenido

1	DESCRIPCION DEL EDIFICIO	3
1.1	SITUACION Y ENTORNO:	3
1.2	USOS Y SUPERFICIES	4
2	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	6
3	CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	10
4	CONDICIONES URBANÍSTICAS	12
4.1	RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	12
4.2	CATALOGACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	12
4.3	USOS.....	14
4.4	CUBIERTAS.....	16
4.5	FACHADAS.....	16
4.6	DEBER DE CONSERVACIÓN.....	17
4.7	DOTACIÓN DE GARAJE APARCAMIENTO.....	19
4.8	CONDICIONANTES DOTACIONALES DE SERVICIOS Y GARAJE APARCAMIENTO	20
4.9	SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN RELATIVA	21
4.10	OBRAS DE ACECUACION AL CTE, OBRAS DE CONSERVACION Y AUTORIZACIONES	21
5	ETIQUETA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO	24
6	ANEXOS	25
6.1	PLANOS ARQUITECTÓNICOS ACTUALIZADOS.....	25
6.2	ARCHIVO FOTOGRÁFICO	25
6.3	FICHA Y DOCUMENTACION GRÁFICA CATASTRAL	25
6.4	DOCUMENTACION URBANÍSTICA	25
6.5	LICENCIAS VIGENTES	25
6.6	PROYECTOS PREVIOS HISTÓRICOS	25
6.7	ESCRITURA DE COMPRAVENTA	25
6.8	NOTA REGISTRAL.....	25
6.9	AUDITORÍA ENERGÉTICA	25

1 DESCRIPCION DEL EDIFICIO

1.1 SITUACION Y ENTORNO:

El edificio se localiza en el distrito 01 Centro de Madrid, concretamente en el Barrio 13 "Cortes"

La manzana del edificio, confluye entre las calles Santa Catalina, Prado, Ventura de la Vega y Carrera San Jerónimo. En dicha manzana se ubica el Edificio Ateneo de Madrid, el cual se considera Bien de interés Cultural, según el nº 211.

El edificio se encuentra organizado en torno a un patio central, si bien se dispone de otros dos patios laterales, y un núcleo de comunicación es principal y una escalera secundaria de incendios

El acceso al interior del edificio se realiza directamente desde la vía pública, mediante portón de madera representativo en el eje central de la fachada, que da acceso con el corredor longitudinal, que discurre hasta el patio interior. Previo al acceso al patio interior, se disponen de dos escalinatas a ambos lados del corredor, que enlazan con la planta baja del edificio, donde se localiza el núcleo de ascensores, así como dos núcleos de escaleras que discurren la totalidad de las plantas. Atravesando el patio interior se accede a la planta semisótano, mediante escalinata descendente

Se trata de un edificio de origen residencial colectivo, con licencia de construcción del año 1951, y que, según los datos del Catastro, la fecha de construcción es del 1860, tiene la referencia catastral y se asienta sobre un solar de forma poligonal y de unos 747 m² de superficie gráfica, datos obtenidos del catastro. referencia catastral es 0843905VK4704D0001SI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SANTA CATALINA 6
28014 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 4.381 m²

Año construcción: 1860

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA	/00/01	652
OFICINA	/01/01	652
OFICINA	/02/01	652
OFICINA	/03/01	652
OFICINA	/04/01	469
APARCAMIENTO	/-1/01	652
APARCAMIENTO	/-2/01	652

Imagen 1 Datos catastrales del inmueble

PARCELA

Superficie gráfica: 747 m²

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

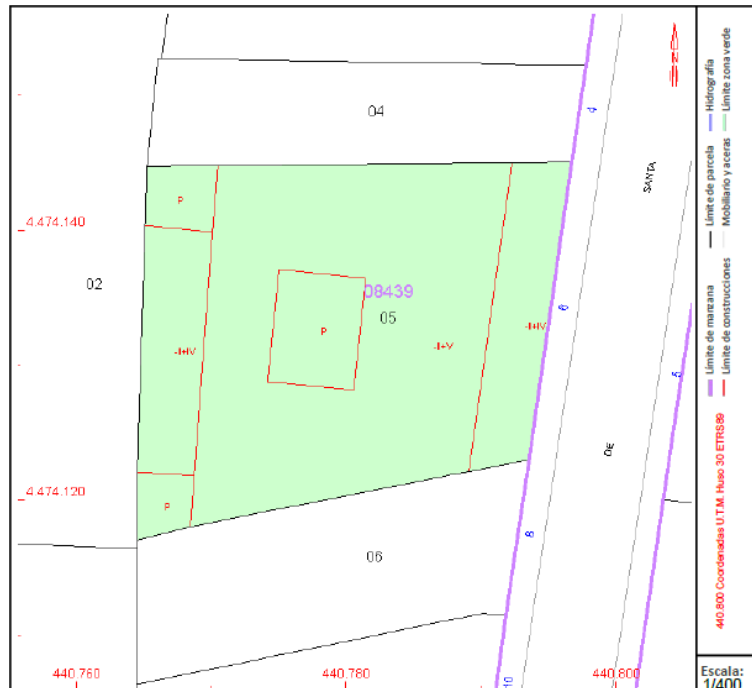


Imagen 2 Plano catastral del inmueble

No obstante, el desglose de la superficie varía según las referencias catastrales, notas registrales, diferentes tasaciones y los datos de medición in situ, existiendo una variación máxima alrededor del 10 %, entre la superficie menor y la mayor de las tres fuentes consultadas.

Dichos datos del catastro no coinciden con la realidad, ya que el edificio actualmente no dispone de ninguna planta sótanos de garaje aparcamiento.

Según las escrituras de compra-venta, que se aportan en documento anexo, donde Metrovacesa vende a ARPROMA, la superficie del solar es de 731,90 m², que tampoco corresponde con la especificada en catastro, aunque es bastante aproximada.

1.2 USOS Y SUPERFICIES

El Edificio solo cuenta con una fachada accesible, a la calle Santa Catalina, donde se emplaza el único acceso disponible. Este acceso permite el acceso a un soportal que termina en el patio interior central y cuenta con dos accesos, una a cada lado del soportal que permiten el acceso planta baja, así como, al núcleo general de comunicación del edificio constituido por una escalera y dos ascensores.

El edificio se desarrolla verticalmente en siete plantas, seis de ellas sobre la rasante (plantas, bajo cubierta, cuarta, tercera, segunda, primera y baja, y una planta bajo la rasante, la planta sótano. La cubierta del edificio no es transitable.

El edificio se desarrolla alrededor de un patio central de forma rectangular y dos patios laterales situado a ambos lados de la fachada posterior, fachada medianera con edificios de la manzana.

Dispone de otros dos núcleos de comunicación vertical constituidos, cada uno, por una escalera, uno que sirve a todas las plantas del edificio y cuyo desembarco se realiza en el patio central y el otro situado junto a la fachada lateral derecha, medianeras con el edificio anexo, cuya escalera discurre desde planta primera a planta sótano.

El Edificio presenta una superficie construida total de unos 4.389,03 m², de los cuales 3.706,64 m² corresponde a la superficie de las plantas ubicadas sobre la rasante y 672,39 m² corresponde a la superficie construida de la planta semisótano.

En la siguiente tabla se resumen las superficies y cotas de cada planta, tomando como cota de referencia (cota ±0,0) el nivel de planta baja, del acceso al edificio:

SUP. (m2)	P-1	P.BAJA	ENTREPL.	1º PISO	2º PISO	3º PISO	4º PISO	BAJOCUB.	TOTAL
CAD	672,39	84,29	561,06	643,88	643,44	644,03	644,28	485,66	4.379,03
REGIST	704,11	-	632,85	683,46	677,22	677,22	611,70	364,35	4.350,91
CATAST	652,00		652,00	652,00	652,00	652,00	652,00	469,00	4.381,00

Tabla 1 Cuadro comparativo de superficies construidas del inmueble

2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El edificio data del año 1860, según información catastral, aunque el Archivo de la Villa dispone de antecedentes con relación a la memoria del proyecto de edificación, del año 1850. Dicha licencia para obra de nueva planta fue concedida a D. Manuel de Anduaga y Mejía, perteneciente a la alta sociedad, y teniente de alcalde de Madrid desde el 4 de enero de 1861. Según consta en los registros, es propietario de varias fincas en la capital.

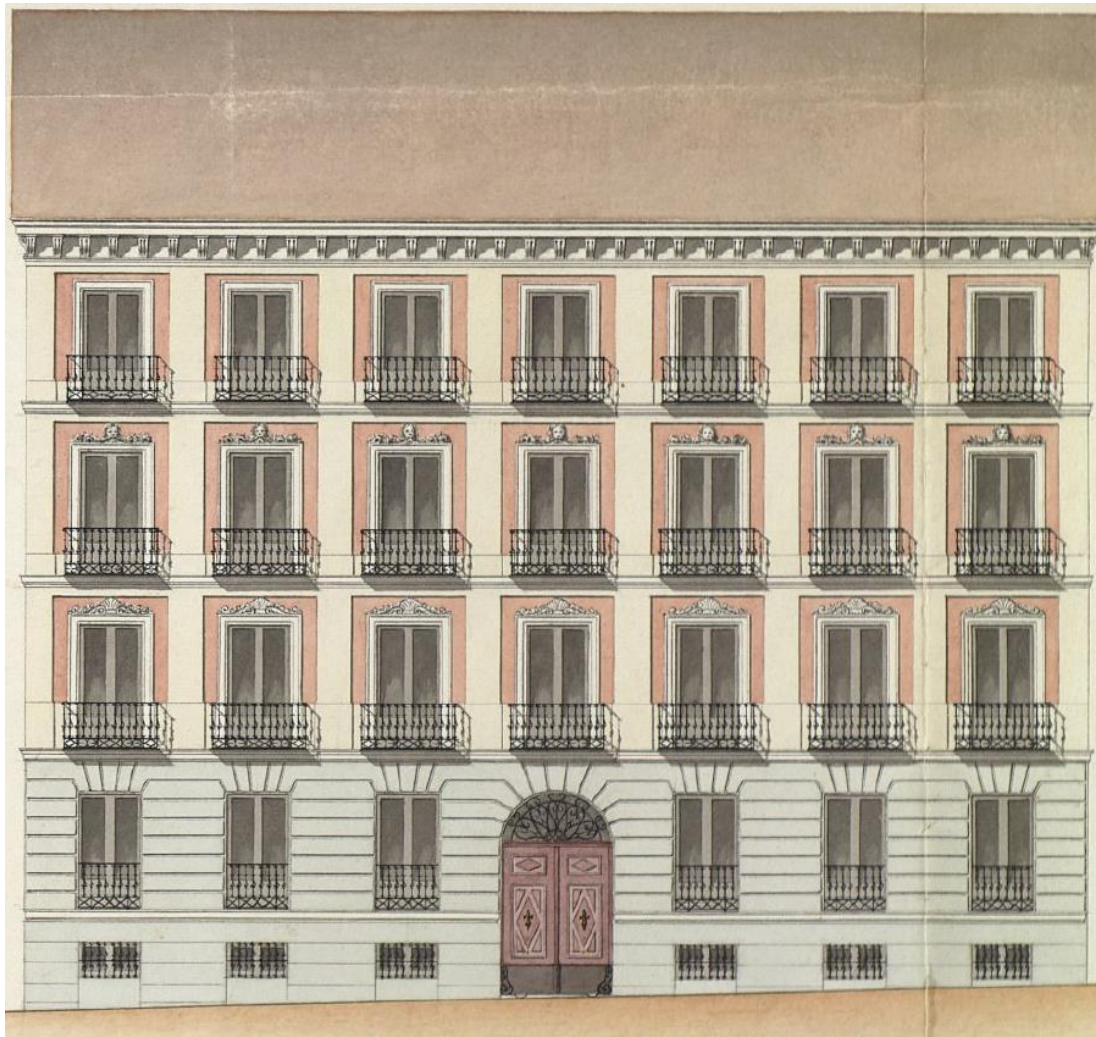


Imagen 3 Plano de fachada del edificio según licencia concedida en 1851

El proyecto fue redactado por el arquitecto Francisco Cabezuelo y Cueto, quien construyó diversos inmuebles de vivienda (como el ubicado en la calle Barquillo 13, calle de la Cava Baja 5, calle Lope de Vega 17 y 19...) y finalizó la construcción del Teatro Real, nombrado arquitecto por designación real y aparejador del teatro, y que se ocupó de su conservación hasta 1926.

Destinado a vivienda hasta al menos 1946, según consta en diversas solicitudes de licencia para obras.

El 15 de abril de 1946, dos de las herederas de la familia Creus lo venden al Banco Exterior de España según escritura de compraventa ante el notario Mariano de Aldama y Elorza. Dicha entidad, presenta ese mismo año el proyecto para la Sede Central del Banco Exterior de España en la Carrera de San Jerónimo (aunque en esa propuesta no se incluye el inmueble que nos ocupa).

En 1951 se solicita licencia de apertura de oficinas de importación – exportación en la 2ª planta, por Fomento de Comercio Exterior S.A., entidad creada e impulsada por el BEX.

Durante la posguerra el BEX tuvo un período de crecimiento como una especie de «banco oficial» especializado en la promoción del comercio exterior, impulsando la entidad bancaria la empresa pública Fomento de Comercio Exterior (FOCOEX). A diferencia de otras entidades de crédito, el BEX no fue nacionalizado durante la década de 1960. Hasta su transformación en 1971, el capital del banco, que cotizaba en bolsa, se repartía entre el Instituto Nacional de Industria (20%), Banco de España (15%), banca privada española (15%) y Cámaras de Comercio (10%), quedando el 40% restante en manos de particulares.⁶

En 1971 pasó por un proceso de transformación jurídica y funcional que llevó a que el Estado fuera su accionista mayoritario, al tiempo que su actividad se especializaba para concentrarse de manera más clara en las operaciones de comercio exterior.

Entre 1976 y 1984, se realiza el Proyecto de rehabilitación y reestructuración completa del edificio, redactado por los Arquitectos D. Miguel Oriol e Ibarra (arquitecto, entre otros trabajos de Torre Europa, coetánea de este proyecto), y D. Gregorio Lapuente Casamayor, para sede del BEX-Argentaria, y unión con los edificios en la Carrera de San Jerónimo y calle Ventura de la Vega a través del patio de manzana.

Según la información actualizada del catastro, así como como la ficha del catálogo del edificio con el nº. 03989, en la que su identificación figura como “ Banco Exterior de Argentaria”, coincide en parte con la propuesta del proyecto de reestructuración que se tramitó en el año 1976, que a pesar de disponer de los informes técnicos favorables para propuesta de concesión de licencia, finalmente no se obtuvo la licencia de obras, por la aprobación el 7/11/1978 del Plan Especial de Protección y conservación de Edificios y Conjuntos de Interés Histórico Artístico de la Villa de Madrid, lo cual determino la suspensión de licencias en las áreas y edificios afectado por dicho plan. Dicho aspecto fue requerido al titular, con fecha 27/11/1977, suspendiendo el expediente de solicitud de licencia y requiriendo el informe favorable perceptible de la Dirección General del Patrimonio Artístico y cultural del Ministerio de cultura, para lo cual se requirió que se aportara los proyectos y documentos necesarios ante dicho organismo. Posteriormente a dicho requerimiento, no se localizan documentos de informe favorable y concesión de licencia, suponiendo el expediente archivado. Ello abocó a la restitución de la cubierta y fachada a patio, (Exp.: 352884 archivado en el AG Desarrollo Urbano).

En resumen, la intervención consistía en unificar los dos edificios de titularidad del Banco exterior de España, enfrentado por testero posterior, y unidos por un patio común interior, el cual se destinaria a garaje aparcamiento subterráneo en tres plantas bajo rasante. Se proyectaba un edificio de nueva planta (4 plantas, más 3 sótanos), en Ventura de la Vega nº 5, otro edificio de nueva planta conservando y restaurando la fachada existente, en la C/ Santa Catalina nº 6 (6 plantas más 3 sótanos) y un garaje subterráneo de 3 niveles, en el patio de manzana común. Las plantas consideradas en el proyecto son:

Planta Semisótano (-1,95 mts), Planta Baja (+1,25), Planta 1º (+4,85 m), Planta 2ª (+ 8.85m), Planta 3ª (+12,75 m) y Planta 4ª retranqueada bajo cubierta (+16,55 m) conservando la cornisa y remates existentes.

En relación a las obras proyectadas del edificio C/ Santa Catalina 6, se conservaba la fachada, consolidándola y restaurándola, y sustituyendo la carpintera de huecos exteriores de madera, por otra nueva de aluminio anodizado en bronce. Los dos huecos de la parte derecha de la fachada se transformarán mediante su apertura en la entrada/salida de vehículos de 6,00 m. Con respecto a la

fachada posterior, se reconstruía el edificio limitándolo por el testero con la nueva línea de patio de manzana.

Las plantas 1º, 2º, y 3º se proyectaban iguales de unos 620 m² y la Planta 4º retranqueada bajo cubierta.

Dicha intervención no se llevó al cabo en su totalidad, pero sí se observa que en la edificación de Calle Santa Catalina 6 actualmente, la distribución y disposición de las plantas, son diáfanas, coincidiendo en parte con lo propuesto en dicho proyecto sobre el que no se concedió licencia. En relación a los sótanos destinados a garaje aparcamiento, en la actualidad, el edificio no dispone de garaje aparcamiento, aunque llama la atención que en el cuarto de basuras de la planta sótano, que se limita por el testero de la edificación, dispone de una rampa un pequeño desnivel en rampa en curva, similar a lo que se proyectaba como rampa de salida del garaje.

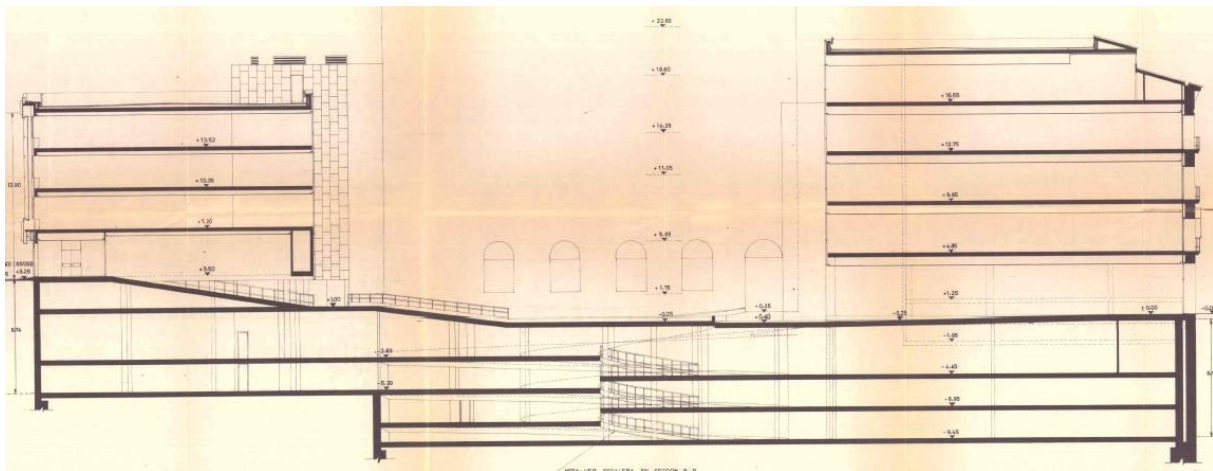


Imagen 4 Sección de la propuesta de 1976.

El 30/09/1998 mediante escritura de fusión por absorción, el edificio pasa a pertenecer a “Argentaria, Caja Postal Y Banco Hipotecario”, por lo que en el catálogo del plan general se denomina BEX-Argentaria. Según las entradas en el registro de la propiedad Gesinar Rentas S.L., ya era inquilino en el edificio.

El 4/10/1999 Gesinar Rentas S.L., compra el edificio por fusión con Argentaria.

El 26/9/2001 Metrovacesa S.L. pasa a ser el propietario también por fusión con Gesinar.

En el año 2001, se realizó un proyecto básico y de ejecución de compartimentación de PB, P2ª, P3ª Y P4ª para la implantación nueva sede de Dirección Gral. de Patrimonio.

En 2002 el edificio lo compra ARPROMA que, junto a otras empresas, como reflejan las escrituras, ya era anteriormente inquilina del mismo para su uso de oficinas.

En 2005 hay constancia de una solicitud de licencia de oficinas, con reforma de la entreplanta y primer piso, solicitado por la Dirección de Patrimonio. Se archiva la solicitud por no dar respuesta a un requerimiento de cumplimiento de normativa en instalación de climatización y PCI. (Exp.: 10/2005/10042 archivado en la JMD Centro). En esa fecha todo el edificio se encontraba en uso por la DG de Patrimonio, solo se solicita licencia para el acondicionamiento puntual de oficinas en planta primera y entreplanta, al quedar liberadas por la anterior empresa privada arrendadora y así adecuar todo el edificio a las necesidades de la Consejería de Hacienda.

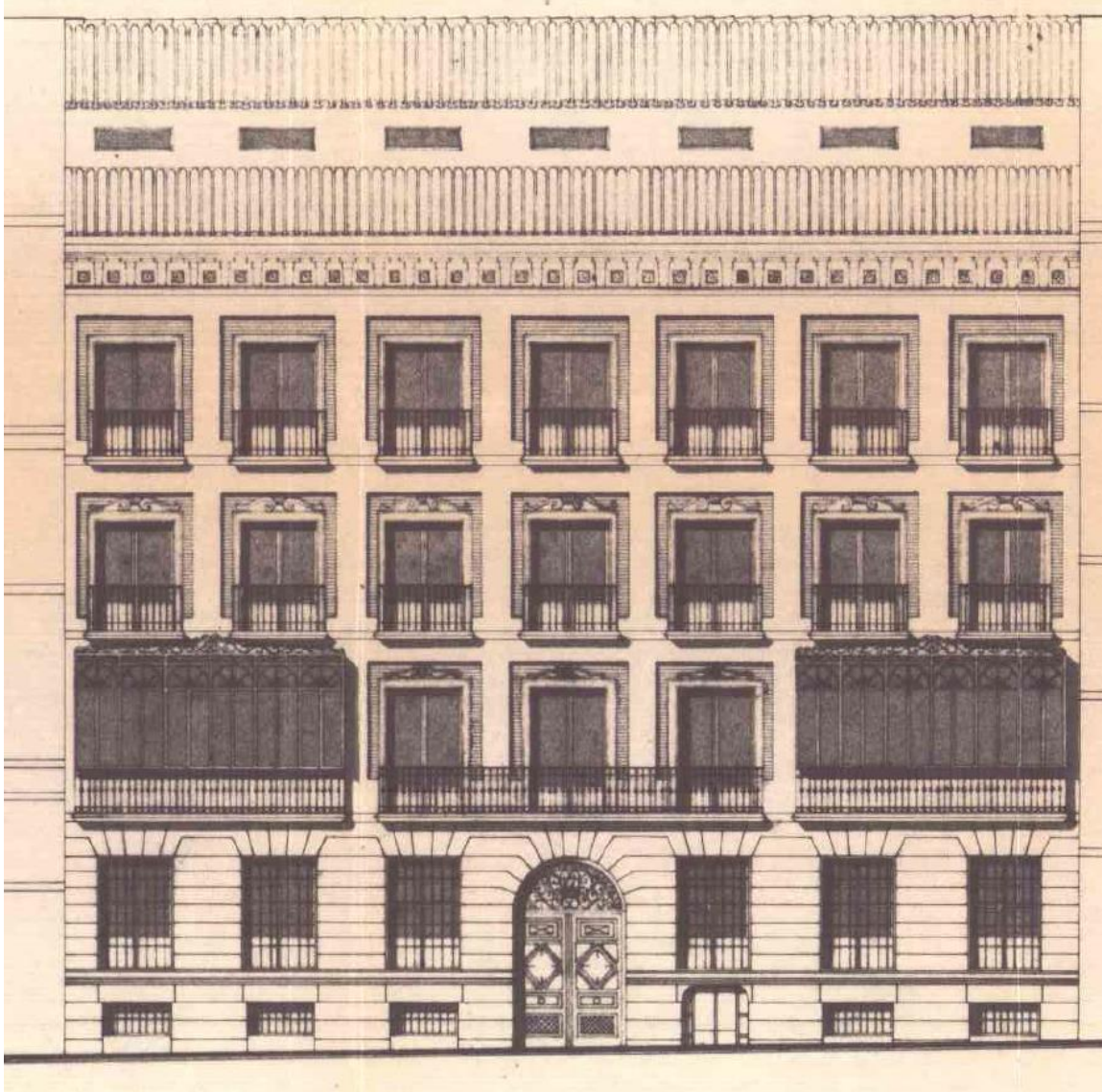


Imagen 5 Alzado principal, que ya se recoge en propuestas anteriores como en el proyecto de 1976.

3 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Se trata de un inmueble principal –para un particular de la alta sociedad- de la segunda mitad del s. XIX.

La estructura portante, está constituida por muros de carga de ladrillo macizo alternados con pies derechos. Los forjados de los pisos fueron -al menos, los originales- de viguetas de madera apoyadas en los muros, con diversas soluciones de entrevigado. Si bien es cierto, que el arquitecto redactor, ya empleó en otras obras coetáneas elementos de madera y hierro en la estructura. Según se desprende de la documentación analizada en las diversas modificaciones que ha sufrido el inmueble, se han ido sustituyendo trazados de muros de carga por pilares, y diversos elementos de madera por acero.

Las cubiertas, han sufrido varias rehabilitaciones, como la que se produjo entre 1976 y 1984, en la que se restituyó prácticamente en su integridad todos los faldones del último tercio del fondo de la parcela. Se configura formalmente con un faldón en la crujía que recorre la fachada principal que vierte a la calle, en un nivel superior –cubriendo el perímetro del patio central, cuatro faldones vierten a éste, y en la última crujía, que linda con el patio del Congreso, una cubierta a dos aguas. Las originales se construyen mediante par e hilera, situándose esta sobre entramados interiores de las crujías. Los faldones se forman de tableros sobre pares de madera que apoyan en las carreras superiores de los muros exteriores (en los aleros), y en los entramados de postes y carreras que forman las hileras de los caballetes. Modificaciones posteriores han ido sustituyendo la madera por elementos metálicos.

La fachada principal a la calle Santa Catalina se construye con fábrica de ladrillo visto alternado con enfoscado de mortero, y elementos decorativos que marcan el ritmo de huecos. El zócalo, que reviste el semisótano, la planta baja y la entreplanta, simula un almohadillado pétreo.

Las puertas balconeras de los huecos, son de madera pintada, y cuentan con contraventas del mismo material. En la planta primera dos miradores de cerrajería, resguardan cada uno dos huecos, a ambos lados del balcón corrido central.

Las fachadas del patio central y de los posteriores son de ladrillo revocado. Los huecos, siguen la misma línea que los de la fachada principal (ventanas balconeras de grandes dimensiones), aunque la decoración perimetral es más sencilla. Reformas posteriores han sustituido algunos de los cercos perimetrales pétreos por otros de aluminio lacado, que debería restituirse a su material original.

El edificio cuenta con dos escaleras, una principal, con un gran ojo central, formada por peldaños y pasamanos de madera, y barandilla de cerrajería. Una de servicio, en la crujía del otro lado del patio central, de diseño más modesto.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO

Instalación eléctrica

El edificio dispone de una única acometida eléctrica.

El principal consumo de energía eléctrica corresponde a la iluminación, equipos y climatización del edificio.

Instalación de Iluminación

La iluminación del edificio, está compuesta por fluorescentes, y lámparas LED.:

La forma principal de sistema de control del encendido y apagado de la iluminación del edificio son los interruptores manuales instalados en oficinas y salas técnicas.

Instalación de Climatización

Los equipos principales de climatización existentes son una caldera eléctrica como generación de calor y una enfriadora aire-agua como generación de frío.

El equipo de generación de calor se encuentra ubicado en la sala de calderas, localizada en la planta sótano. La enfriadora está en la planta ático bajo cubierta.

El sistema de distribución de los fluidos térmicos generados está constituido por una serie de bombas que los hacen llegar hasta las climatizadoras existentes en todas las plantas. Éstas transforman los fluidos térmicos en aire caliente o frío y lo transmiten a través de conductos a las diferentes estancias. En estas estancias el aire climatizado se proyecta a través de difusores.

La distribución de aire a las zonas a climatizar generalmente se realiza a través de circuitos de ventilación, ubicados en el techo de las diferentes estancias.

Además, existen algunos equipos de climatización que operan al margen del sistema.

Instalación de Agua

El consumo de agua en el edificio proviene del suministro de la red de agua que facilita la empresa comercializadora el Canal de Isabel II. Ésta se utiliza para uso sanitario exclusivamente.

El edificio dispone de agua caliente sanitaria para los aseos. La producción de ACS se realiza mediante diversos termos eléctricos distribuidos por los aseos del edificio.

Aparatos elevadores

El inmueble cuenta con un grupo de dos aparatos elevadores que arrancan en la planta 1º, y conducen hasta la 4º. Para acceder a la planta 1º, existe una plataforma elevadora.

Otras instalaciones

El inmueble cuenta con instalación de ventilación y protección contra incendios para dar servicio al actual uso de oficina.

4 CONDICIONES URBANÍSTICAS

4.1 RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Planeamiento General: Plan General de Ordenación Urbana Madrid 1997

Clasificación Urbanística: Suelo Urbano

Ordenanza de Aplicación: NORMA ZONAL 01 – GRADO 1º - NIVEL A. Coef. Z: 4

Coef. C: 0,88. Aprov. Tipo: 2,95 m² c.u.c./m² s

Uso Cualificado: Residencial

Uso Complementario: (Art. 8.1.30): En PB, P-1: Dotacional, y Terciario (Oficinas y Comercial).

Uso alternativo: Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo

Usos autorizables: (Art. 8.1.31) Terciario (Oficinas) y Dotacional en planta primera, art 8.1.32 (...) Aplicando el art 8.1.31 los usos complementarios o autorizables ocupan más del 66% del edificio será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y sujeta a las mismas limitaciones del artículo 7.2.3.2.c. (con Plan Especial)

4.2 CATALOGACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Catalogación: Nivel II Estructural. Cond.Part: 3989

Con respecto a la protección del patrimonio el edificio y su entorno se encuentra afectado por las siguientes protecciones:

1. **Patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid: Entorno de bien protegido “Ateneo de Madrid” (BIC, declarado en la categoría de monumento)**
2. **Recinto de la Villa de Madrid: Conjunto histórico Villa de Madrid y Arrabal Felipe II.**
3. Centro histórico: **Edificio incluido dentro del ámbito del APE.00.01 (APECH)**
4. **ZPA recinto histórico: Bien protegido (BIC declarado en la categoría de zonas protección arqueológica)**
5. Condiciones Particulares: Se prohíbe la modificación de los huecos en planta baja

En relación al edificio, este se encuentra se encuentra catalogado con N° 03989 “Banco Exterior Argenteria” y grado de protegido Estructural, donde dentro de las condiciones particulares, se prohíbe la modificación de los huecos de planta baja, siendo de aplicación lo dispuesto en el Art. 4.3.13-5 de las Normas urbanísticas.

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

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

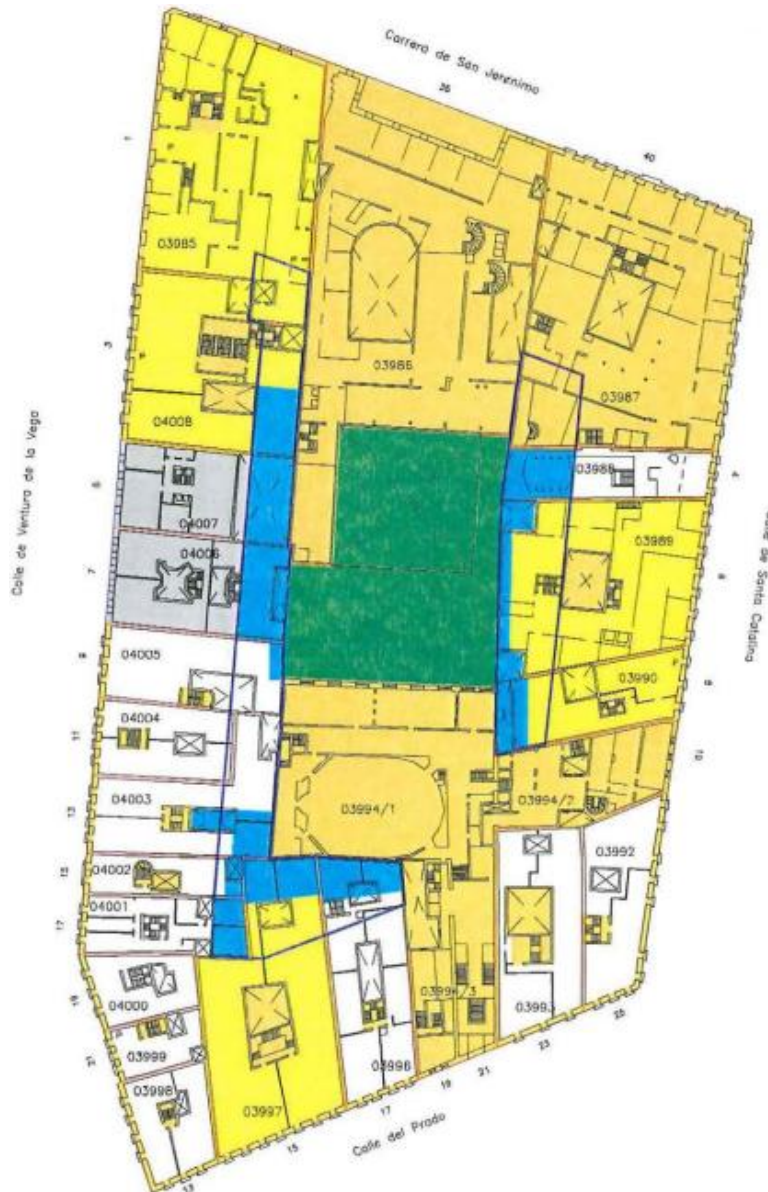
La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos

En la norma zonal 01 "PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ", se distinguen 6 grados, siendo su uso y tipología características, en el grado 1, las que se definen en el art. 8.1.2

Artículo 8.1.2 Uso y tipología característica (N-1)

1. El uso cualificado es el residencial.
2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada

a) El grado 1º: Corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.











CONDICIONES DE PROTECCION		OTRAS CONDICIONES	
	Áreas y elementos arquitectónicos de restauración obligatorio		Edificación no protegida
	Áreas y elementos arquitectónicos protegidos		Zonas de ubicación preferente de patios
	Áreas de protección auxiliar		Jardines o espacios libres protegidos
	Portales o zaguanes de restauración obligatoria		Fondo máximo para nueva planta o reestructuración general

Imagen 6 Plano de Condiciones de Protección

Las condiciones de protección del edificio, según el plano de análisis de protección, se distinguen en 2 protecciones:

Áreas y elementos arquitectónicos de rehabilitación obligatoria: Se encuentran afectadas la **fachada principal**, la **escalera principal** y el **patio central**.

Áreas y elementos arquitectónicos protegido: Afecta a la totalidad del edificio, excluyendo las áreas del punto 1.

Además, el edificio ocupa parte del fondo máximo de la edificación, en base al plano de condiciones de la edificación del APE.00.01, afectándole la recuperación de los patios de manzana y espacios libres para nueva planta o reestructuración general.

El edificio está limitado en su testero posterior, por la Zona de ubicación preferente de patios.

En el **capítulo 8.1** de las NNUU-97, se especifican las condiciones particulares que se aplican a los edificios pertenecientes a la norma zonal 1 (Protección del patrimonio Histórico). Concretamente para el grado 1, que corresponde con manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo, estas han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.

En dicho capítulo se desarrolla todo el articulado urbanístico, en base a las obras admitidas, la modificación de los usos (transformación e intensificación), la recuperación de los espacios libres, tratamiento de fachadas, condiciones de edificabilidad y ocupación, recuperación de patios de manzana, condiciones de actuación en espacios libres, régimen de usos, etc....

De dicho articulado cabe destacar los siguientes:

Artículo 8.1.5 Obras admitidas (N-2)

1. *Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.*
2. *Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.*
3. *Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta.*
4. *Obras de nueva edificación. Están permitidas las de:*
 - a) *Sustitución.*
 - b) *Nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.*
 - c) *Ampliación*

Artículo 8.1.21 Condiciones para la ampliación y reestructuración general (N-2)

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá plantearse un Estudio de Detalle que altere estas condiciones donde se estudie la viabilidad de incrementar el fondo máximo contemplado en el área de movimiento o la superficie ocupable.

4.3 USOS

Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2).

En el nivel A:

a) USO ASOCIADO:

- i) *Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.*

b) USO COMPLEMENTARIO:

i) *Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.*

ii) *Terciario:*

Hospedaje, en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.

Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.

Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

- Salas de reunión Tipo I.*
- Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.*
- Espectáculos Tipo III.*

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) *Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.*

c) USO ALTERNATIVO:

i) *Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.*

Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)418

1. *Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.*
2. *Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de estas Normas.*
3. *Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, viviendas de uso turístico o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.*

Artículo 7.6.3 bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.419

1. *Objeto: preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, limitando la expulsión del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.*
2. *Ámbito de aplicación: es el grafiado en el plano de "Ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis", que se incluye como anexo en estas Normas y que delimita, a modo de anillos concéntricos, tres zonas que incluyen los siguientes distritos y barrios:*

a) *Anillo 1:*

i) *Distrito Centro completo.*

Artículo 8.1.24 Intensificación de usos (N-2)487

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el artículo 8.1.6.2. Asimismo, se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos:

1. *Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del artículo 4.3.20.*
2. *Los cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas y, en su caso, en el artículo 4.3.20.*

Artículo 4.3.20 Normativa (N-2)173

Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5º. En estos casos se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Título 7, con las particularidades que se recogen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, pudiendo alcanzar, en todo caso, en edificios catalogados en nivel 3 o sin catalogar el veinte por ciento (20%) de la superficie edificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

En su caso se deberán tener en cuenta las limitaciones que deriven de la protección del jardín.

Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

En los inmuebles que se ubiquen en “Entorno de Monumento”, la Comisión Local de Patrimonio Histórico analizará en cada caso concreto, si la volumetría propuesta para la ampliación pudiera afectar negativamente desde el punto de vista estético, al monumento en cuestión, emitiendo en función de ello el correspondiente dictamen.

En cualquier caso, y debido a la catalogación del edificio (Nivel 2 de protección, grado estructural) y entorno, las normas del capítulo 8 tendrán carácter subsidiario de las normas de protección especificadas en el título 4 “Condiciones de Protección del patrimonio histórico y natural”

4.4 CUBIERTAS

En cuanto a las **soluciones de cubierta**, según el artículo 8.1.18 Criterios de composición,

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CPPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición predominantemente vertical.

c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.

(...)

4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el artículo 8.1.15.4.b).

5. La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.

4.5 FACHADAS

Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)482

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CPPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición predominantemente vertical.

c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.

2. *Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos.*
3. *Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición, aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CPPHAN.*
4. *Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el artículo 8.1.15.4.b).*
5. *La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.*

Así mismo, se especifica que este tipo de edificios no podrá ser objeto de licencia de demolición, estando obligado el titular a conservarlo y rehabilitarlo para mantenerlo en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Es por ello, que **los edificios con nivel 2 de protección no se encuentran afectados por la normativa de recuperación de los patios de manzana, dado que de su protección se deduce la imposibilidad de demolición** (acuerdo nº 366 Comisión seguimiento del PGOUM).

4.6 DEBER DE CONSERVACIÓN

Toda la regulación y obligaciones al respecto, queda articulado por la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de la edificación (OCRERE) de 30/11/2011, (BOCM. 306 26/12/2011)

En relación al cumplimiento de la OCRERE, se obliga a realizar actuaciones de conservación, así como el deber de Rehabilitación y actuaciones para la rehabilitación, al tratarse de una edificación catalogada en nivel 2.

Artículo 7. Actuaciones de conservación.

1. *Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:*

a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

b) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso

d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

CAPÍTULO II Deber de rehabilitación

Artículo 12. Deber de rehabilitación.

1. Los propietarios de los edificios y construcciones catalogados con los niveles 1 o 2 de protección por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid o los protegidos por la legislación de patrimonio histórico que se encuentren en situación legal de ruina y los incluidos en las Áreas de Rehabilitación preferente, integral, concertada, o cualquier otra denominación que pudiera darse a estas Áreas, tienen el deber de rehabilitarlos a fin de recuperar o mejorar las condiciones de habitabilidad y el uso efectivo.

2. Cuando el Ayuntamiento de Madrid ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de rehabilitación cuyo importe rebase la mitad del valor del edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, los propietarios podrán requerir al Ayuntamiento que sufrague el exceso.

Artículo 13. Actuaciones de rehabilitación.

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios y construcciones para recuperar o mejorar las condiciones de:

a.) Seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro en los términos señalados por el artículo 7 de la presente Ordenanza, y además los relativos a la seguridad contra incendios.

b.) Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, mediante la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que el itinerario sea accesible y permita su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la vía pública.

c.) Las instalaciones comunitarias del edificio (energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.) por presentar unos materiales obsoletos o que carezcan del dimensionado suficiente para su adaptación a la normativa técnica vigente o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio (paneles solares u otros sistemas alternativos que fomenten el ahorro energético o reduzcan la emisión de CO₂).

d.) Comportamiento térmico del edificio, disminuyendo su demanda energética mediante actuaciones de mejora del aislamiento, inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar de su envolvente.

Con respecto a las condiciones especiales del **régimen de obras**, a continuación, se transcribe los artículos que regulan dicho régimen, así como las obras admitidas conforme al grado de protección estructural.

Se detalla a continuación la limitación de las obras admitidas en grado estructural

Artículo 4.3.13 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 2 de protección 168

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas, el límite general de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 2 de catalogación serán:

1. Edificios con protección nivel 2 en grado estructural:

Se establece con carácter general el Límite de Intervención III b) Reestructuración Parcial.

Excepcionalmente, y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan este límite hasta el de intervención III c) de Reestructuración General, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límites de intervención I, que deberán mantenerse.

(...)

3. Para ambos grados del nivel 2 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que no lo permita la ficha de catálogo, mediante tramitación y aprobación previa de plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:

a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con

- la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límites de intervención más restrictivos señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.*
- b) *En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:*
- i) *Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).*
- ii) *Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.*
- c) *En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:*
- i) *La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%) y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.*
- ii) *La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.*
- En el caso de parcelas calificadas como dotacionales fuera del APE 00.01 la superficie de parcela ocupada por jardines catalogados quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad. Los aumentos de superficie edificada admisibles deberán destinarse a uso dotacional.*
- d) *La CPPHAN podrá limitar los porcentajes fijados en los apartados b) y c) cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.*
- e) *La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 2, en ambos grados, que puedan autorizarse mediante el correspondiente plan especial, requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.*
- f) *No será necesario plan especial para las ampliaciones en los edificios incluidos en las Colonias Históricas catalogados en nivel 2 que sean necesarias para su adaptación al modelo tipológico impuesto por las condiciones de modificación controlada que establezca la documentación del correspondiente APE.*
- g) *No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.*
4. *Para ambos grados de nivel 2 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.*

4.7 DOTACIÓN DE GARAJE APARCAMIENTO

Con respecto a la posibilidad de realización de obras de construcción en garaje aparcamiento, dicho artículo limita dichas obras para el nivel 2 de protección. En cualquier caso, al tratarse de un edificio declarado en zona de Protección Arqueológica, en el Área del Centro histórico, y en caso de pertenecer al área A, **quedaría prohibida la construcción de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje aparcamientos en bajo las zonas edificadas.**

Actualmente se carece del dato de área al que pertenece, conociéndose que es el nº 487 de Bien declarado en zona ZPA.(RD 61/1993 DE 20.05.1993, BOE DE 21.01.1994)

No obstante, y en relación a la dotación y obligación de plazas de aparcamiento, se estaría a lo dispuesto en las especificaciones de la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, considerando además de la dotación obligatoria del 7.5.35 entre otros, con los criterios de excepcionalidad en base a la protección de la edificación, y según las determinaciones de la CPPHAN.

Además de las normas exigibles por la situación de protección estructural de la edificación, también se serán de aplicación las condiciones que se especifican en la sección 4 del mencionado Título 4 del

PGOUM “áreas de planeamiento Especifico para protección de Cascos “, en nuestro caso referentes al Centro histórico.

4.8 CONDICIONANTES DOTACIONALES DE SERVICIOS Y GARAJE APARCAMIENTO

En Relación a las condiciones de dotaciones de servicio de los edificios, se estará a lo dispuesto en el cap. 6.8 de las NNUU, del PGOUM, siendo las dotaciones obligatorias las que se enumeran a continuación:

Abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, Calefacción, Agua caliente Sanitaria, Servicios higiénicos, Saneamiento, Evacuación de residuos sólidos urbanos y Aparcamiento, evacuación de gases humos y polvos, dotación de servicio de comunicaciones y dotación de servicio de aparatos elevadores.

El edificio, dispone de todos los servicios obligatorios enumerados anteriormente, a excepción de la dotación de plazas de aparcamiento, debido entre otras a que, en el momento de la construcción del mismo, no era necesaria dotación alguna. En aplicación del art. 6.8.2 el ámbito de aplicación de las mencionadas dotaciones, es necesaria en los inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general.

Con respecto a la **dotación de Garaje aparcamiento**, se estará a lo dispuesto por el art. 7.5.35 “Estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios”, que, por ejemplo, en el pto i) del art. 7.5.35, se especifica que el uso Dotacional, servicios colectivos en la clase de administración pública, la dotación de plazas de aparcamiento se regula de igual forma que en el uso Terciario en categoría oficinas, la cual se fija en 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada

En cualquier caso, al tratarse de un edificio construido en 1860, de uso residencial, en el que no era exigible la dotación de garaje aparcamiento, se estaría a lo dispuesto en las especificaciones de la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, considerando además de la dotación obligatoria del 7.5.35 entre otros, con los criterios de excepcionalidad en base a la protección de la edificación, y según las determinaciones de la CPPHAN.

Dado que según los estándares establecidos en el art 7.5.35, para el uso residencial, coincide con el uso terciario oficinas en el ámbito interior a la M30, **se podría eximir al edificio de la dotación obligatoria**, según detalla la instrucción 1/2012, y que se resalta a continuación. Además de ello, hay que considerar que el edificio se encuentra catalogado en nivel 2.

Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento Marginal ANM 2012\23. Fecha de disposición 19.01.2012. BOAM 09.02.2012 nº 6611

2.- Condiciones especiales para actuaciones que impliquen intensificación de uso, cambio de uso, reestructuración, aumento de superficie edificada y obras de nueva edificación de ampliación

En solicitudes de licencia urbanística para actuaciones que impliquen una intensificación de uso, cambio de uso, aumento de superficie edificada, así como en obras de nueva edificación de ampliación, se deberá hacer una estimación de la dotación de plazas que le corresponde al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, conforme a los estándares establecidos en el art. 7.5.35 de las NN.UU. En función del resultado obtenido se procederá de la siguiente forma:

a) Si el número de plazas que correspondería a la nueva situación es coincidente o inferior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, podrá eximirse al edificio de esta dotación obligatoria.

- b) *En el caso de que el número de plazas que correspondería a la nueva situación sea superior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, será exigible este incremento de plazas que se deberá resolver en la propia parcela siempre que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.5.8 de las NN.UU. no concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento.*
- c) *En el supuesto de que no se pueda resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela, ésta se podrá resolver en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio.*

En los supuestos en que la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se resuelva en aparcamientos privados, el modo de acreditar la disponibilidad de estas plazas de libre disposición se realizará mediante el correspondiente documento válido en Derecho (contrato de alquiler, escritura de compraventa o escritura de opción a compra). Este aspecto se incorporará como prescripción en la licencia indicando que la disponibilidad deberá mantenerse durante toda la vigencia de la actividad. Asimismo, por parte de los servicios municipales deberá realizarse los trámites que sean necesarios para que exista una vinculación entre el nuevo expediente y el de la licencia urbanística del garaje-aparcamiento que proporciona la dotación de plazas de aparcamiento a la actuación solicitada, para indicar la transformación del carácter de esas plazas a plazas de aparcamiento de dotación obligatoria.

En el caso de tratarse de edificios o locales para implantar actividades concretas, la dotación de aparcamiento exigido conforme al artículo 7.5.35 de las NN.UU., se podrá resolver tanto en aparcamientos públicos como privados, y cuando se trate de actividades de espectáculos públicos y recreativas ubicadas en una Zona de Actuación Acústica o Ambientalmente Protegida, la distancia establecida en el párrafo anterior de 200 metros estará condicionada a la establecida en su caso, en las normas reguladoras correspondientes. En este supuesto, el titular o promotor de la actuación deberá acreditar, con el correspondiente documento válido en derecho la disponibilidad de esas plazas. Dicha disponibilidad deberá mantenerse de forma indefinida hasta el cese de la actividad, dado el carácter operativo, el cual origina una relación continuada entre el sujeto autorizado y la Administración.

4.9 Situación de Fuera de Ordenación relativa

El edificio objeto de estudio, fue construido en el año 1860, anterior al planeamiento urbanístico actual, y resultando disconforme con el mismo, en base a la ocupación, viéndose afectado por exceso de ocupación en la alineación interior, respecto a la recuperación de patios.

Basándonos en la catalogación del edificio en el nivel 2, el apartado 3 del artículo 4.3.5 de la Normas urbanísticas establece que “la protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación”. En ese mismo criterio, el acuerdo de la comisión de seguimiento del pgoum, nº366 (interpretación de la aplicación de la normativa sobre recuperación de los patios de manzana y espacios libres de la norma zonal 1 a los edificios catalogados), detalla que en el nivel 2 de protección los edificios **no se encuentran afectados por la normativa de recuperación de los patios de manzana, por la imposibilidad de demolición**.

Como no se puede demoler por el 4.3.5, no sería posible acogerse a las condiciones de recuperación de patio.

4.10 OBRAS DE ADECUACION AL CTE, OBRAS DE CONSERVACION Y AUTORIZACIONES

Tal y como se ha especificado anteriormente, de este informe, y de acuerdo con los documentos gráficos de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid el local se ubica dentro de la Norma Zonal 1 grado 1º nivel A y está protegido como declarado en la categoría de Conjunto histórico_ recinto de la villa de Madrid “Protección del Patrimonio Histórico”,

APE.00.01. así como bien protegido, declarado en la Categoría de zonas de protección Arqueológica (ZPA RECINTO HISTORICO). También pertenece al entorno del bien protegido de interés cultural (BIC) “Ateneo de Madrid”, declarado en la categoría de Monumento.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

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

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

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

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 1º
Nivel: Nivel A

Superficie Estimada de la Parcela: 747,54 m²
Área de reparto: AUC 01-4/1
Aprovechamiento Tipo: 2,95 m² c.u.c./m² s
Uso y Tipología Característica: Residencial Norma Zonal 1
Constante de Asunción de Cargas: 0,98

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: 0 / 4
Coefficiente C: 0,88
Ocupación Máxima: S= 498,02 m² , según Condiciones de Fondo Máximo Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable	1.741,77 m ²	2,33 m ² /m ²
Aprovechamiento Patrimonizable	1.704,39 m ²	-

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

Imagen 7 Ficha de Condiciones Urbanísticas

Así mismo el edificio tiene protección urbanística estando catalogado con nivel 2 de protección en el grado Estructural, y nº de catálogo 03989 “Banco Exterior Argentaria”.

Según el plano de catálogo de edificios, para el nº de catálogo 3889, se le aplican las condiciones particulares siguientes:

- Se prohíbe la modificación de los huecos de planta baja, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 4.3.13-5 de las normas urbanísticas, aunque se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio. LA CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios protegidos.

El edificio se encuentra dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Al ser un edificio catalogado con nivel 2 de protección en grado estructural, en base al capítulo 4.3 de las NNUU del PGOUM-97, se transcriben a continuación las normas y circunstancias urbanísticas relevantes en el edificio objeto del informe:

Los edificios con nivel 2 de protección no podrán ser objeto de orden o Licencia de Demolición, siendo obligatorio su conservación.

En cualquier caso, y dado que la actividad desarrollada en la edificación está afectado por la normativa sectorial, será necesario el realizar las obras de acondicionamiento necesarias para el cumplimiento de dicha normativa, atendiendo especialmente al cumplimiento del CTE en sus documentos básicos que afecten a la seguridad, salubridad y accesibilidad de la edificación, concretamente el DB_S1, (Seguridad en caso de incendios) , DB_SUA (Seguridad de utilización y

accesibilidad), DB-he (Ahorro de energía), y DB_HS (Salubridad). Con respecto a la accesibilidad, se considerará el documento de Apoyo DA DBSUA/2 para la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

Asimismo, será necesaria adecuar las instalaciones de riesgo y salubridad, como pueden ser la instalación eléctrica, y la instalación de climatización a la reglamentación vigente, concretamente El reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RD 1027/2007 y RD 178/2021 que modifica el anterior reglamento de instalaciones térmicas), y el Reglamento electrotécnico para baja tensión e ITC (actualización publicada del 16 de marzo 2022 del RD 842/2002).

Desde el punto de vista de la OCRERE, (ordenanza de conservación, rehabilitación y estado Ruinoso de la edificación), el propietario está obligado a realizar las obras de acondicionamiento y rehabilitación necesarias para la conservación de la edificación catalogada.

Ante la reciente aprobación de la ordenanza 6/2022 de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, (OLDRUM, BOCM 17/05/2022), se deroga entre otras la anterior ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas (OMLU).

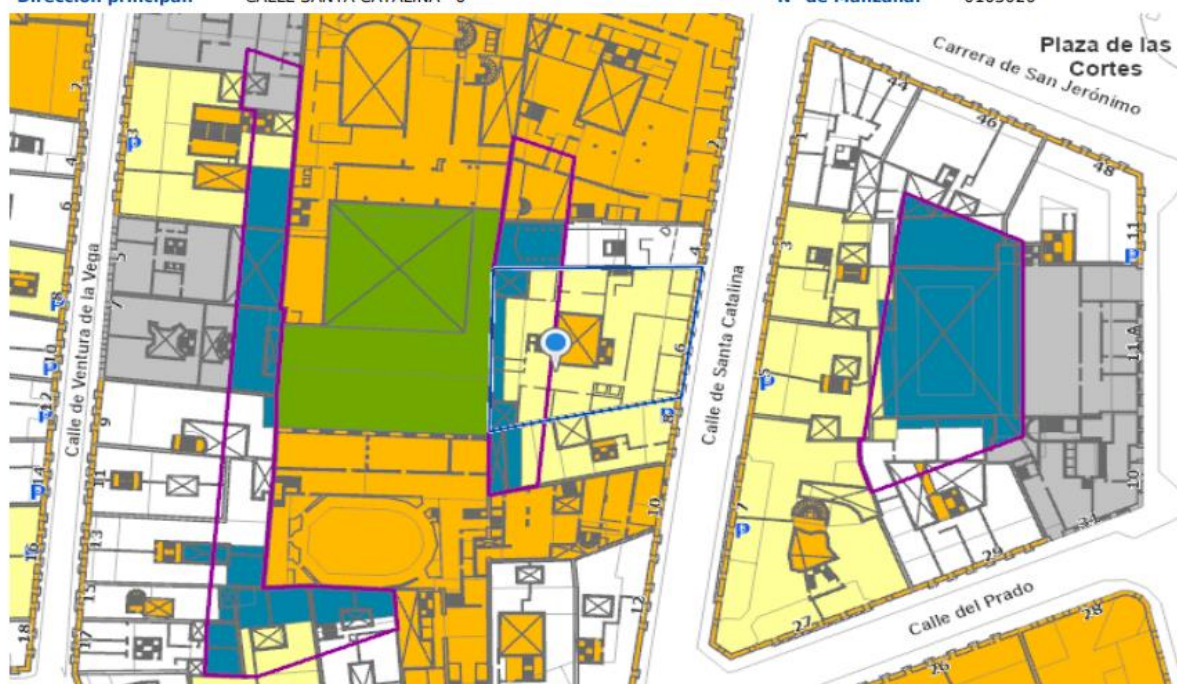
FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

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

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: Banco Exterior Argentaria
Dirección principal: CALLE SANTA CATALINA 6

Nº de Catálogo: 03989
Nº de Manzana: 0103020



Hoja Plan General: 073/3 (559/4-5/3)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 76C

Escala: 1:1000

Imagen 8 Plano de Condiciones Urbanísticas

5 ETIQUETA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

El edificio, tiene una calificación energética D, con un consumo de energía de 137 kWh/m²año y unas emisiones de 23,27 kg CO₂/m²año.

Según se desprende del certificado energético, se puede obtener un ahorro superior al 30%, con la implementación de estas estrategias:

- -mejora de la envolvente térmica, con sistema SATE
- -sustitución del sistema de iluminación por tecnología LED
- -instalación de fotovoltaica en cubierta.
- -mejora de las carpinterías
- -renovación del sistema de climatización, incluyendo ventilación

Dado que es un edificio que cuenta con nivel de protección estructural, y se encuentra enclavado dentro de la cerca de Felipe II, se han realizado las preceptivas consultas Urbanísticas Especial, con la Comisión de Patrimonio, en referencia a la implantación de estas medidas (instalación de sistema SATE, e implementación de ESF en cubierta) con resultado favorable.

Se cuenta con licencia para la instalación del sistema SATE de 10 cm en las fachadas que no están protegidas.

La sustitución de la instalación de climatización y ventilación, supondría un ahorro adicional del 20%, con lo que el ahorro sería del 50%.

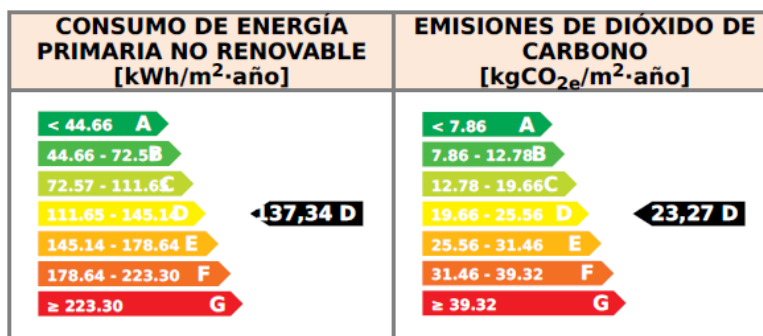


Imagen 9 Certificado Energético en el estado actual

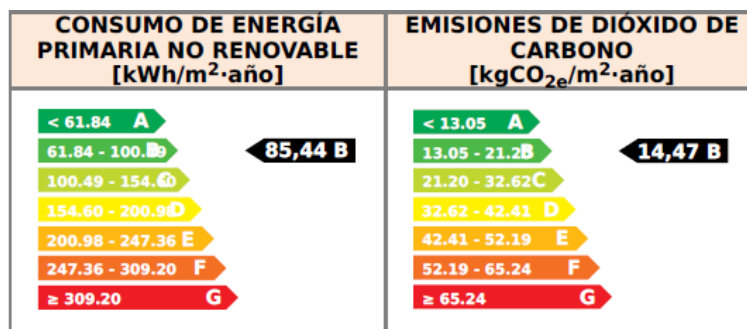


Imagen 10 Certificado Energético con las medidas implantadas

6 ANEXOS.

- 6.1 PLANOS ARQUITECTÓNICOS ACTUALIZADOS**
- 6.2 ARCHIVO FOTOGRÁFICO**
- 6.3 FICHA Y DOCUMENTACION GRÁFICA CATASTRAL**
- 6.4 DOCUMENTACION URBANÍSTICA**
- 6.5 LICENCIAS VIGENTES**
- 6.6 NOTA SIMPLE Y ESCRITURA DE COMPRAVENTA**
- 6.7 PROYECTOS PREVIOS HISTÓRICOS**
- 6.8 AUDITORÍA ENERGÉTICA**