

PLAN ESPECIAL DE USO HOTELERO PLAZA DE LAS DESCALZAS, 3 DE MADRID.



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

28 de junio de 2018

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado el Plan Especial para construir un hotel de lujo en el edificio situado en la plaza de las Descalzas, 3, donde se situaba el Monte de Piedad. El Plan General clasifica la parcela nº 1 como suelo urbano, asignándole para su ordenación las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, grado 1º, nivel de usos D. El uso cualificado es el residencial, sin embargo, el edificio está destinado desde su construcción al uso Terciario Oficinas. Respecto a la parcela nº 2 el Plan General califica la parcela urbanística de la que forma parte como Dotacional Zona Verde Básica (A03242). Si bien el edificio objeto del Plan Especial se construyó conforme al planeamiento vigente en los años 70, la aprobación definitiva del Plan General en 1997 conlleva que desde entonces el edificio quede sometido a las determinaciones previstas en el Capítulo 23 sobre situaciones preexistentes. Así, en aplicación del art. 2.3.2. de las NN.UU. la parte del edificio contenida en la parcela nº 2 está en situación de fuera de ordenación absoluta, al ocupar suelo afecto a dotaciones públicas, y el resto del edificio, ubicado sobre la parcela nº 1, está en situación de fuera de ordenación relativa, al haberse materializado más edificabilidad que la permitida por el nuevo Plan y, además, desarrollarse parte fuera del área de movimiento de la edificación, es decir, en el interior del patio de manzana.

En diciembre de 2016, KKH Property Investors adquirió el inmueble histórico a la Fundación Montemadrid. El inmueble, situado frente al Monasterio de las Descalzas Reales en un área que es Bien de Interés Cultural, cuenta con una superficie de 27.000 metros cuadrados y dos plantas de aparcamiento subterráneo. La intención de los propietarios es crear 180 habitaciones y suites de lujo, además de grandes zonas abiertas al público y una variada oferta de restauración y espacios para conferencias y actos sociales.



MADRID

desarrollo urbano
sostenible

Fecha de Iniciación

17/2/2017

Referencias complementarias

Fecha de Finalización

--

Expediente

711/2017/03632

Tipo

PL001 - PLANEAMIENTO

Objeto

PLAN ESPECIAL - PECUAU

Dependencia

42290000 DEPARTAMENTO DE
ORDENACION

Situación

PLAZA DE LAS DESCALZAS, 3. DISTRITO CENTRO

Asunto

**PLAN URBANÍSTICO Y AMBIENTAL DE USOS PARA EDIFICIO EN LA PLAZA DE LAS
DESCALZAS, 3. DISTRITO CENTRO.**

Titular

FUNDACION OBRA SOCIAL Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

PLAZA SAN MARTIN 1

28013 MADRID (MADRID)

Telf.-

Observaciones

--

**ARCHIVO
ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

711/2017/03632

SIGNATURA:

Antecedente

--



185

Acta: 13/2017

Sesión: 21.04.2017

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la reunión de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.), dictaminándose lo siguiente en el Acta de la Sesión de encabezamiento:

4. 711/2017/03632
PLAZA DE LAS DESCALZAS, 3
FUND. O.S. Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

Se informa **favorablemente** la propuesta de Plan Especial relativo a edificio sin catalogación.

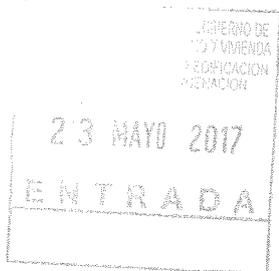
El objeto del Plan Especial es:

- Autorizar las obras necesarias para cambiar la clase de uso de terciario de oficinas a terciario hotelero en la zona de la edificación principal fuera del área de movimiento de la edificación (incluida dentro de patio de manzana).
- Dar calificaciones urbanísticas diferenciadas sobre y bajo rasante para que mediante un complejo inmobiliario se pueda solucionar la situación existente de la zona verde sobre rasante con tres plantas construidas bajo rasante de uso privado.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Cristina Goncer Ortega





Acta: 14/2017

Sesión: 28.04.2017

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía de la Comunidad de Madrid, dictaminándose lo siguiente según figura en el Acta de la Sesión de encabezamiento:

- 24. 711/2017/03632
PLAZA DE LAS DESCALZAS, 3
FUND. O.S. Y MONTE PIEDAD MADRID

Se **retira** el expediente.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Cristina Gocer

Fdo.: Cristina Gocer Ortega



11 de diciembre de 2017

Exp nº: 711/2017/03632

ASUNTO: INFORME TÉCNICO-JURÍDICO Y PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL PARA EL EDIFICIO SITO EN LA PLAZA DE LAS DESCALZAS Nº 3, EN EL BARRIO DE SOL, DEL DISTRITO CENTRO DE MADRID.

1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El **objeto** del Plan Especial para el edificio sito en la Plaza de las Descalzas número 3, también identificado como Plaza de Celenque nº 2, del barrio de Sol, en el Distrito de Centro, promovido conjuntamente por Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid (FMM) y la sociedad SOL HTL, es:

- Autorizar las obras necesarias para cambiar la clase de uso de terciario de oficinas a terciario hospedaje (hotel) en la zona de la edificación principal situada fuera del área de movimiento de la edificación (incluida dentro de patio de manzana).
- Dar calificaciones urbanísticas diferenciadas sobre y bajo rasante para que mediante un complejo inmobiliario se pueda solucionar la situación existente de la parcela de zona verde pendiente de cesión que tiene tres plantas construidas bajo rasante de uso privado.

El **ámbito** del Plan Especial es el **edificio existente**, construido en los años 70 según proyecto de D. Manuel Cabanyes i Mata, con **licencia conforme al planeamiento vigente** en aquel momento, concedida el **10 de julio de 1968** (exp. 520/1967/05838), y que ha venido siendo utilizado desde entonces como oficinas para los servicios centrales de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

El edificio consta de dos sótanos bajo rasante, una planta semisótano (a cota de calle en las fachadas de las calles San Martín y Maestro Victoria), una planta baja (a cota de la plaza de las Descalzas), y cinco plantas de piso. Las plantas cuarta y quinta responden a una volumetría notablemente inferior que las plantas tipo, por lo que se generan dos cubiertas planas: una sobre la planta tercera y otra sobre la planta quinta, situándose sobre esta última actualmente el casetón de instalaciones.

Parte del edificio se encuentra construido fuera del área de movimiento de la edificación, es decir, dentro del patio de manzana.

Este edificio se ubica sobre **dos parcelas urbanísticas** que identificamos a los efectos de este informe como:

- **Parcela nº 1:** ubicada en la Plaza de las Descalzas número 3, y que está ocupada por el edificio construido de seis plantas sobre rasante (B+V) y por parte de las tres plantas construidas bajo rasante (SS+ST1+ST2); y
- **Parcela nº 2:** ubicada en parte de la Plaza de las Descalzas, y que está ocupada por el resto de las tres plantas del edificio ubicadas bajo rasante (SS+ST1+ST2).



El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado en 1997 (en adelante, Plan General) clasifica la **parcela nº 1** como suelo urbano, incluido en el ámbito del **Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) y dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II**, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales. El Plan le asigna para su ordenación las condiciones particulares de la **Norma Zonal 1, grado 1º, nivel de usos D** (Plano de Ordenación O-66/8). El uso cualificado es el residencial, sin embargo, el edificio está destinado desde su construcción al uso **Terciario Oficinas**.

Según lo dispuesto en el Plano de Condiciones de la Edificación CE-66/8, esta parcela tiene definido un patio de manzana de tal forma que parte de la edificación existente se encuentra dentro del área de movimiento de la edificación y parte fuera de ella, esto es, ocupando el citado patio de manzana.

La parcela **no** está incluida en el Catálogo General de Edificios Protegidos, pero **sí** cuenta con un elemento incluido en el Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares, la **Portada Caja de Ahorros y Monte de Piedad**, ubicada en la Plaza de las Descalzas, obra de Pedro de Ribera, del siglo XVIII, con protección Histórico-Artística (nº catálogo 40587-1).

Respecto a la **parcela nº 2** es una parte (319,68 m² respecto a 930 m²) de la que el Plan General califica como **Dotacional Zona Verde Básica** (A03242). Además, esta zona verde se incluye en el Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés como parte del **Jardín de Interés Nivel 3 "Plaza de las Descalzas y San Martín"** (Nº de catálogo 53034) por su valor como Elemento Urbano Singular Histórico Artístico.

Respecto a la obtención de la misma, si bien se identifica en el Plan General toda ella como existente, no se puede acreditar tal cuestión puesto que se comprueba que no se encuentra incluida en el *Inventario de Vías Públicas y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid*. A la vista de la documentación registral incorporada a este expediente sí se puede afirmar que no se ha producido la cesión a este Ayuntamiento de la parte de dicha parcela de zona verde incluida en el ámbito del presente Plan Especial y que hemos identificado como parcela nº2.

Según lo dispuesto en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, **ambas parcelas** están incluidas:

- en el ámbito del Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico "**Recinto de la Villa de Madrid**", según Decreto 41/1995 de 27 de abril;
- en el ámbito del Bien de Interés Cultural en la categoría de **Zona Arqueológica "Recinto Histórico de Madrid"**, según Decreto 61/1993, de 20 de mayo;
- y en el **Entorno del Bien Cultural "Caja de Ahorros y Monte de Piedad (Casa de las Alhajas)"**, según Orden 538/2011, de 29 de marzo.

En la parcela situada en la Plaza de las Descalzas nº 1 se ubica el Monasterio de las Descalzas Reales, declarado BIC en su categoría de Monumento, pero sin afección directa a las parcelas objeto de este Plan Especial, puesto que en su declaración no se delimitó entorno.

Catastralmente el ámbito del Plan Especial se corresponde con una **única parcela**, la existente en la Plaza de Celenque nº 2 (Referencia Catastral 0145601VK4704E0001UJ).

Registralmente también se correspondía **en origen** con una **única finca**, la Finca Registral nº 25.958, del Registro de la propiedad de Madrid nº 46, tomo 2860, folio 221, inscripción 6ª.

En documento privado de fecha 27 de julio de 2016 la FMM, propietaria del edificio, acordó vender a la sociedad SOL HTL una parte del edificio, manteniendo la propiedad de un local de 2.467,15 m² en la esquina noroeste del edificio, de los que 933,80 m² están en la planta baja (dentro de la parcela nº 1) y 1.533,35 m² están en la planta semisótano (parte en la parcela nº 1 y parte en la parcela nº 2).

El contrato previó que la escritura pública de compraventa se produjese una vez constituido el edificio en régimen de propiedad horizontal y consecuentemente la división del edificio en dos fincas registrales, una que permanece siendo de FMM y otra de SOL HTL. Dicha división horizontal se ha producido en el año 2017 generando **dos nuevas fincas registrales** y una inscripción 7ª en la finca de origen en la que figuran los Estatutos de la Comunidad:

- **Finca propiedad de Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid:**
Finca Registral nº 56.169, del Registro de la propiedad de Madrid nº 4, tomo 2879, libro 195 folio 6, inscripción 1ª.
- **Finca propiedad de SOL HL PROJECT, S.L.:**
Finca Registral nº 56.167, del Registro de la propiedad de Madrid nº 4, tomo 2879, libro 195 folio 6, inscripción 1ª.

La suma de las dos parcelas antes descritas tiene forma irregular y cuenta con una superficie total de 3.995,57 m² (3.675,89 m² pertenecientes a la parcela nº 1 y 319,68 m² pertenecientes a la parcela nº 2), con los siguientes linderos:

- Norte: con la plaza de las Descalzas y la calle Misericordia, en línea quebrada de varios tramos de 100,70 m en total.
- Este: con la plaza de Celenque y la calle Maestro Victoria, en línea recta de dimensión 64,63 m.
- Sur: con patio propio y con las medianeras de los edificios residenciales que tienen entrada por la calle Arenal, en línea quebrada de varios tramos de dimensión total 100,52 m.
- Oeste: con la calle San Martín, en línea recta de dimensión 48,30 m.

Catastral y registralmente la finca **no está coordinada**, por lo que en el primer caso se indica que la superficie de parcela es de 3.609 m² y la superficie construida 24.794 m²c, mientras que registralmente se indica que la parcela tiene una superficie de 3.995,57 m² y una superficie total edificada de 28.126,59 m²c.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En la parte del edificio propiedad de SOL HTL se plantea un programa para la **implantación de un hotel con un mínimo de 160 habitaciones** (sujeto a posibles variaciones que se concretarán en la licencia), una vivienda para el director del hotel, dotación de aparcamiento, un spa y centro de wellness, un centro de

convenciones, un bar-bistro, un restaurante, un café, un local comercial, un bar con terraza, una terraza con piscina, las áreas privadas de los empleados del hotel y las instalaciones propias del edificio.

El uso de la parte del edificio propiedad de FMM seguirá siendo el propio de Monte de Piedad.

Las actuaciones propuestas para el cambio de clase de uso solicitado fuera del área de movimiento se circunscriben a dos ámbitos, las referentes a la superficie del patio trasero y las de reconfiguración del volumen de las plantas cuarta, quinta y cubierta.

Para alcanzar la consecución de dicho objetivo se plantean **obras de conservación, obras de rehabilitación** (acondicionamiento, reestructuración puntual y reestructuración parcial), **obras exteriores y obras de reconfiguración**.

Al respecto de las **obras a autorizar** en el presente Plan Especial para cambiar la clase de uso y mejorar las condiciones del patio de manzana, se concretan en las siguientes:

- Ampliación de la superficie del patio por la demolición de dos cuerpos ubicados en los laterales del patio y pertenecientes al edificio principal, ocupados por núcleos de escaleras en toda su altura, incluyendo zonas situadas dentro del área de movimiento, lo que conlleva un incremento de la superficie del patio conjunto (patio de parcela y patio de manzana) del orden del 42% (pasa de una superficie actual de aproximadamente 194 m² a una superficie total de 277 m²).
- En la fachada del cuerpo principal al patio, se proyecta el retranqueo de las ventanas del edificio y la creación de terrazas de las habitaciones en el cuerpo del edificio existente.
- La demolición del cuarto de maquinaria y las toberas de ventilación construidos en el patio.
- La eliminación de las chimeneas y otras instalaciones existentes en la fachada del edificio al patio.
- El ajardinamiento del patio.
- Regularización del volumen del cuerpo que constituyen las plantas cuarta y quinta y eliminación de los impactos negativos existentes, todo ello sin afectar a un volumen superior al 10 % del total del inmueble.
- Regularización del casetón de instalaciones existente sobre la cubierta de la planta quinta, lo que conlleva también su retranqueo respecto a la posición actual, de tal forma que dejará de ser visible desde la Plaza de las Descalzas.



El Plan Especial plantea, además, como **segundo objetivo**, la definición de un complejo inmobiliario en la zona correspondiente a la parcela nº 2. Así, **otorga calificaciones diferenciadas superpuestas**, de tal forma que el futuro complejo inmobiliario estará constituido por dos fincas superpuestas: una finca de titularidad privada ubicada sobre una parcela a la que el Plan General asigna la norma zonal 1, grado 1, nivel D; y por otra finca que debe cederse al Ayuntamiento y que el Plan General califica como Dotacional Zona Verde Básica.

Esta segunda finca, de cesión al Ayuntamiento, estará constituida por dos volúmenes:

- uno constituido por un prisma poligonal recto con base en el plano situado sobre la impermeabilización del forjado que soporta el espacio calificado como zona verde y sentido de generación ascendente, que integra subsuelo, rasante y vuelo,
- y otro prisma poligonal recto con base en el plano de apoyo de la cimentación del edificio y sentido de generación descendente, que integra solo subsuelo.

Entre ambos volúmenes se encuentran las tres plantas del edificio bajo la rasante de la Plaza de las Descalzas que pertenecen a la finca de propiedad privada.

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS CON INCIDENCIA EN ESTE EXPEDIENTE

Consultados los archivos municipales, se han encontrado los siguientes expedientes de interés con relación a la intervención que se propone:

- **Exp. 520/1967/05838: licencia de obras para construcción de edificio**, concedida por Decreto del Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha **10 de julio de 1968**.
- **Exp. 529/1975/60750: licencia para la actividad de Oficinas** concedida mediante Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha **14 de noviembre de 1989**, reconociéndose una **superficie total construida de 27.721 m²** (19.893 m² sobre rasante distribuida en 6 plantas (B+V), y 7.828 m² bajo rasante, distribuida en tres plantas (SS-S1-S2)). Acta de funcionamiento con fecha de decreto 23 de junio de 1992.
- **Exp. 714/2003/06509: licencia de obras y actividad** que modifican las anteriores, concedida por Decreto de 21 de junio de 2004 de la Gerente Municipal de Urbanismo. Se llevan a cabo obras de acondicionamiento y reestructuración puntual en las plantas semisótano, baja y primera del edificio
- **Exp. 500/2017/02121:** Declaración responsable presentada el 22 de febrero de 2017 ante la Agencia de Actividades, para ejecutar obras de independización necesarias para dividir horizontalmente el edificio.

4. TRAMITACIÓN

- Con fecha 15 de febrero de 2017, D. José Guirao Cabrera, en representación de Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid (FMM) presenta en el Registro del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible documentación para la tramitación de Plan Especial objeto de este informe (folios 2 a 182 del expediente).
- Por la naturaleza, ámbito y objeto del presente Plan Especial y según lo especificado en el art. 4.11.1 de las NN.UU. es **preceptivo** el dictamen de la **Comisión Institucional para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural** con carácter previo a su aprobación.

A su vez, el Decreto de la Alcaldesa de Madrid de fecha 27 de enero de 2016 por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la CPPHAN, establece en su art. 16 la función de la **Ponencia Técnica**, determinando que es un órgano auxiliar

de la CPPHAN al que le corresponde examinar previamente todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los asuntos contemplados en el artículo 4.2 del Decreto, así como la elaboración de los informes técnicos relativos a los asuntos que deban ser debatidos en la Comisión.

A tal efecto, el expediente fue incluido en el Orden del Día de la Ponencia Técnica de fecha 17 de abril de 2017, y elevado directamente a la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, que en sesión de fecha **21 de abril de 2017**, emitió el siguiente **dictamen** según consta en el Acta 13/2017:

" *Se informa **favorablemente** la propuesta de Plan Especial relativo a edificio sin catalogación.*

El objeto del Plan Especial es:

- *Autorizar las obras necesarias para cambiar la clase de uso de terciario de oficinas a terciario hotelero en la zona de la edificación principal fuera del área de movimiento de la edificación (incluida dentro de patio de manzana).*
- *Dar calificaciones urbanísticas diferenciadas sobre y bajo rasante para que mediante un complejo inmobiliario se pueda solucionar la situación existente de la zona verde sobre rasante con tres plantas construidas bajo rasante de uso privado.*

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

- Por otra parte, y también consecuencia de la naturaleza, objeto y ámbito del presente Plan Especial, y según lo indicado en el art. 4.1.1 de las NN.UU., con carácter previo a su aprobación definitiva es preceptivo informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid**.

Así, el art. 16 de la *Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid* establece que la Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Finalmente, el art. 7 del *Decreto 53/2003 que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid* establece entre sus competencias la de elevar propuestas a la Dirección General de Patrimonio Histórico, para que sean tenidas en cuenta en los informes determinantes que ésta deba emitir con carácter previo a la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, de todos los instrumentos de planeamiento.

En cumplimiento de todo lo anterior la documentación del Plan Especial fue examinada por la **Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid** de la *Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía de la Comunidad de Madrid* (C.L.P.H) en la sesión del **5 de mayo de 2017**, según consta en Acta 15/2017, dictaminándose lo siguiente:

" *Se informa **favorablemente** la propuesta de Plan Especial relativo a edificio sin catalogación.*

El objeto del Plan Especial es:



- *Autorizar las obras necesarias para cambiar la clase de uso de terciario de oficinas a terciario hotelero en la zona de la edificación principal fuera del área de movimiento de la edificación (incluida dentro de patio de manzana).*
- *Dar calificaciones urbanísticas diferenciadas sobre y bajo rasante para que mediante un complejo inmobiliario se pueda solucionar la situación existente de la zona verde sobre rasante con tres plantas construidas bajo rasante de uso privado.*

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

- Con fecha 16 de mayo de 2017 la **Directora General de Patrimonio Cultural** de la *Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid* **ratifica el acuerdo de la CLPH** en su sesión de fecha 5 de mayo de 2017 relativa al presente expediente.
- Con fecha 12 de junio de 2017, la Directora General de Control de la Edificación, adopta la Resolución de *Admitir a Trámite, con simultáneo requerimiento*, el Plan Especial objeto de este informe.
- Con fecha 15 de septiembre de 2017 el interesado aporta documentación como contestación al anterior requerimiento (folios 237 a 396 del expediente, que anulan y sustituyen a los folios 2 a 182).
- Analizada esta documentación, se comprueba que no da cumplimiento en su totalidad a lo requerido, por lo que con fecha 21 de noviembre de 2017 se reitera al interesado la corrección de las cuestiones pendientes.
- Con fecha 29 de noviembre de 2017 el interesado presenta documentación completa (folios 408 a 569, que anulan y sustituyen a los folios 237 a 396).
- La documentación que se somete a Aprobación Inicial es la compuesta por los folios 409 a 569 del expediente.

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Como hemos indicado en el apartado 1 de este informe el Plan General clasifica la **parcela nº 1** como suelo urbano, asignándole para su ordenación las condiciones particulares de la **Norma Zonal 1, grado 1º, nivel de usos D**. El uso cualificado es el residencial, sin embargo, el edificio está destinado desde su construcción al uso **Terciario Oficinas**.

Respecto a la **parcela nº 2** el Plan General califica la parcela urbanística de la que forma parte como **Dotacional Zona Verde Básica (A03242)**.

5.1. Situación de fuera de ordenación

Si bien el edificio objeto del Plan Especial se construyó conforme al planeamiento vigente en los años 70, la aprobación definitiva del Plan General en 1997 conlleva que desde entonces el edificio quede sometido a las determinaciones previstas en el **Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes**. Así, en aplicación del art. 2.3.2. de las NN.UU. la parte del edificio contenida en la parcela nº 2 está en situación de **fuera de ordenación absoluta**, al ocupar suelo afecto a dotaciones públicas, y el

resto del edificio, ubicado sobre la parcela nº 1, está en situación de **fuera de ordenación relativa**, al haberse materializado más edificabilidad que la permitida por el nuevo Plan y, además, desarrollarse parte fuera del área de movimiento de la edificación, es decir, en el interior del patio de manzana.

Respecto a la **parte del edificio en situación de fuera de ordenación absoluta**, se plantea en el Plan Especial, como solución a dicha situación sobrevenida tras la aprobación del Plan General, la constitución de un complejo inmobiliario que permita la cesión de la verde prevista por el PGOUM.

Respecto a **la parte del edificio que se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa**, el nuevo uso terciario hospedaje en edificio exclusivo se admite por la Norma Zonal de aplicación (art. 8.1.30 de las NN.UU.) como Uso Compatible – Alternativo, y las obras de reestructuración precisas no afectan a más del 50% de la superficie edificada del edificio (límite establecido en el art. 2.3.3.2 de las NN.UU.), por lo que no hay obstáculo a la nueva implantación.

Sí es preciso aclarar que el conjunto de usos compatibles (asociados y complementarios) no podrá superar en ningún caso los porcentajes respecto a la superficie edificada total del edificio establecidos en el art. 7.2.8. de las NN.UU.

También es preciso aclarar que las obras permitidas sin necesidad de Plan Especial se describen en el Plan Especial a los efectos de un mejor entendimiento de la propuesta en su conjunto, pero no son objeto de valoración en el presente expediente, debiendo ser valorados en el correspondiente procedimiento de licencia.

5.2. Actuaciones autorizables para la recuperación del patio de manzana

Sí son objeto de valoración expresa en el presente Plan Especial las obras en las construcciones existentes en patio de manzana, ya que al presente edificio le son de aplicación las condiciones especificadas en la **Sección Quinta "Recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres"** que comprende los artículos 8.1.22 al 8.1.28 de las Normas Urbanísticas (en su vigente redacción tras la modificación del PGOUM 00.325, aprobada definitivamente el 8 de mayo de 2008).

Según el artículo **8.1.28 "Condiciones para la actuación en espacios libres"**, apartado 4 "**Actuaciones autorizables**":

*"Mediante la aprobación de un **Plan Especial** que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los **procedimientos ambientales** en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para **cambiar su clase de uso**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación **mejore las actuales condiciones del patio de manzana**:*

- 4.1. *Condiciones relativas a la edificación cuyo uso se pretende transformar.- La edificación que se pretenda transformar debe encontrarse en posesión de las correspondientes **licencias urbanísticas** que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.*

579

4.2. *Condiciones aplicables a las **edificaciones principales**.—En la parte de las edificaciones incluidas en el apartado a) del artículo 8.1.22/1, que ocupen el patio de manzana, se autorizará el cambio de su clase de uso con sujeción a las siguientes condiciones:*

- a) *La modificación de la clase de uso afectará a la **totalidad del edificio situado por encima de la planta baja**, no admitiéndose modificaciones parciales.*
- b) *Los usos deberán estar comprendidos entre los **compatibles**, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.*
- c) *Si la propuesta de cambio de uso llevara implícito el mantenimiento total o parcial de la edificación situada fuera del área de movimiento de la manzana (que se encuentra en la situación de fuera de ordenación), se tramitará conjuntamente con el Plan Especial un **Convenio Urbanístico** que justifique y regule el reparto de las plusvalías generadas por el cambio de uso y, en su caso, las compensaciones susceptibles de acordarse en virtud de la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística, que mantendrán los límites de edificabilidad prevista por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01.*

(.../...)"

Analizamos a continuación cada uno de los **requisitos** expuestos:

- El Plan General regula el uso de **Servicios Terciarios** en el Capítulo 7.6. de las NN.UU. definiéndose entre sus **clases** tanto el hospedaje (art. 7.6.1.2.a) como las oficinas (art. 7.6.1.2.c), estamos, por tanto, ante un **cambio de clase uso**.
- Como ha quedado expuesto en el apartado 1 de este informe, la edificación que se pretende transformar se encuentra en posesión de las correspondientes **licencias** urbanísticas que permiten identificar claramente el edificio en el que se pretende actuar y el uso a modificar.
- La actuación **supone una mejora respecto a las actuales condiciones del patio de manzana**, al eliminarse construcciones irregulares, conductos de instalaciones y otros elementos residuales, y mejorarse la estética del conjunto, incluyendo ajardinamiento.
- De los tres supuestos que se describen en el citado artículo 8.1.22, la edificación que nos ocupa es una **"Edificación Principal"**:

"a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

- *Su fachada será coincidente con la alineación oficial o estará retranqueada de la misma, sin que medien obstáculos entre ellas.*
- *Su acceso directo se realizará siempre desde la vía pública.*
- *Su edificabilidad se desarrollará parte en la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo de edificación, y parte fuera de estos límites, es decir, en el interior del patio de manzana.*
- *Por lo general con varias plantas de altura."*

- La modificación de la clase de uso **afecta a la totalidad del edificio** situado por encima de la planta baja.
- El artículo 8.1.30 de las NN.UU. del Plan General, **contempla como uso Compatible - Alternativo el hospedaje en edificio exclusivo**, para las parcelas reguladas en el Nivel D, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8 que se refieren a edificios catalogados en los Niveles 1 y 2 de protección, por lo que dichas salvedades no son de aplicación al presente caso.
- Respecto a la **exigencia de convenio** por cambio de uso, dado que la propuesta se refiere a un **cambio de clase de uso, no se tramitará tipo alguno de convenio** de cesión de plusvalías, ya que este tipo de actuaciones no se corresponden con las Actuaciones de Dotación de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Respecto a los **usos permitidos bajo rasante** y en situación enteramente subterránea en los espacios libres de parcela que forman el patio de manzana, **se cumple lo dispuesto en el art. 8.1.26** de las NN.UU., esto es, se destinan a usos compatibles (terciario hospedaje) y a garaje-aparcamiento.

Finalmente señalar que **no se da ninguna de las circunstancias expresamente prohibidas** en el art. 8.1.28.2 *Actuaciones no permitidas* de las NN.UU.:

- Para el cambio de clase de uso se cumple lo dispuesto en el art. 8.1.28.4, como se ha argumentado en párrafos anteriores.
- No se incrementa la superficie construida sino que se reduce, como se acredita en el siguiente cuadro de superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS			
PLANTA	PROYECTO DE OBRAS LICENCIA 529/75/60750	ESTADO ACTUAL USO TERCIARIO OFICINAS (Inscripción registral)	ESTADO REFORMADO USO TERCIARIO HOSPEDAJE
SÓTANO -2	3.914,00	3.996,61	3.932,14
SÓTANO -1	3.914,00	3.996,61	3.932,14
SEMISÓTANO	3.914,00	3.996,61	3.940,85
BAJA	3.557,00	3.663,19	3.340,11
PRIMERA	3.386,00	3.407,19	3.267,22
SEGUNDA	3.386,00	3.407,19	3.342,52
TERCERA	3.386,00	3.407,19	3.342,52
CUARTA	1.132,00	1.126,00	1.109,57
QUINTA	1.132,00	1.126,00	1.002,31
CUBIERTA	0,00	0,00	0,00
TOTAL	27.721,00	28.126,59	27.209,38

- Se modifica la envolvente con la finalidad de reducir el volumen construido.
- No se lleva a cabo construcción de nuevos forjados o ampliación de los existentes, tanto sobre como bajo rasante.

Valoración del cambio de clase de uso terciario oficinas a terciario hospedaje

El documento "*La oferta de alojamiento turístico en Madrid*" elaborado por la Subdirección General de Análisis Urbano y Sistemas de Información de la Dirección General de Estrategia Urbana del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, documento finalizado en Mayo de 2016, y cuyo objetivo es analizar y aportar datos que permitan conocer las características de la oferta de alojamiento turístico de Madrid y su organización espacial, considerándola en relación con el conjunto de la oferta turística existente en la ciudad, concreta que, con diferencia, el distrito Centro es el que acoge mayor número de establecimientos, 476, con 18.500 habitaciones, lo que supone un 34% del total de las disponibles en la ciudad. Los barrios de Sol y Cortes son los que concentran mayor número de habitaciones, en torno a las 4.700 habitaciones (cerca de la capacidad de un distrito completo como el de Salamanca).

La aglomeración más intensa de establecimientos se localiza en un área limitada al norte por el eje de la Gran Vía y sus calles adyacentes y la calle Atocha al Sur, en una suerte de elipse de 2,2 kms de largo y 1 km de ancho, con una superficie aproximada de 185 hectáreas. La parcela objeto de este Plan Especial se encuentra localizada en este área.

Así, y aunque en dicho estudio se plantea esta zona como la de aglomeración más intensa, **se valora en el documento que, en este caso concreto, la afección al entorno por la implantación del uso terciario hospedaje, no conlleva las implicaciones derivadas de un cambio de uso, puesto que el edificio en la actualidad ya está dedicado al uso terciario, pero en su clase de oficinas.** De hecho puede entenderse como una mejora para el entorno urbano del edificio respecto al actual uso de oficinas. Es decir, no se produce terciarización puesto que el edificio siempre ha estado destinado al uso terciario.

Se indica que el uso hotelero se integra armónicamente con el uso residencial predominante y evita la actividad por flujos periódicos ligados a la jornada de trabajo, que sobrecarga el entorno de actividad en horas de trabajo y lo desertiza cuando ésta cesa, con la consecuencia de empobrecimiento de la vida de la ciudad y el asentamiento de marginalidad nocturna, dinámica bien conocida consecuencia de la terciarización de los cascos históricos.

Asimismo, se reduce el flujo de vehículos que acceden considerando tanto el derivado de los trabajadores como el de las visitas generadas por una oficina, concentradas en horas de jornada laboral, frente a las que genera un hotel.

Actividades asociadas al uso Terciario Hospedaje

Toda vez que el Plan Especial en tramitación prevé la implantación de actividades asociadas o complementarias al terciario hospedaje que **sí** están comprendidas en el *Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba de Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid* debe tenerse en cuenta lo prescrito en el **Plan Zonal Específico correspondiente a la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) del Distrito Centro**, aprobada por Acuerdo del Pleno de fecha 26 de septiembre de 2012 y modificada por el mismo Órgano en su sesión extraordinaria y urgente celebrada el 27 de septiembre de 2017.

De acuerdo con la ZPAE del Distrito Centro la fachada a la calle de San Martín está situada en una zona de contaminación acústica moderada, mientras que el resto de fachadas del edificio están situadas en una zona de contaminación acústica baja. Así, atendiendo a lo dispuesto en el art. 5 del Plan Zonal Específico, el régimen normativo a aplicar en el caso de los locales que tengan fachadas a zonas de distinta clasificación del grado de contaminación, será el correspondiente a la zona más restrictiva, que en el caso del edificio del Plan Especial, será la **zona de contaminación acústica moderada**.

Atendiendo a la nueva redacción del art. 11 Régimen de limitaciones de aplicación a las Zonas de Contaminación Acústica Moderada, y al régimen de los usos compatibles establecido en el art. 8.1.30 de las NN.UU., se han incluido en las NN.UU. del Plan Especial las siguientes precisiones:

- "Los usos terciarios recreativos Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas en situación de planta baja e inferior a la baja serán Tipo II -Clase V- Categoría 10 - Subcategoría 10.6 Bares y restaurantes de hoteles.
- No se permite la implantación en el inmueble de Bares de copas (Clase V - Categoría 9- Subcategoría 9.1 Bares especiales).
- El bar (y su terraza) propuesto en la última planta será un uso Compatible-Asociado."

5.3. Plazas de aparcamiento

Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento, el artículo 7.5.35 "Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares" de las NN.UU., en su apartado 2 establece la dotación mínima exigida en función de los diferentes usos:

"(.../...)

c) Uso de servicios terciarios de *hospedaje*

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.
- Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una (1) plaza para carga y descarga.

(.../...)

e) Uso de servicios terciarios de *oficinas*

- En el ámbito interior a la M-30, se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.
- En resto del municipio, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

(.../...)"



La proporción de plazas de aparcamiento es la **misma para ambos usos**, existente y futuro, **salvo que el número de plazas en función del número de habitaciones del hotel a disponer resulte superior**, hecho que no podrá comprobarse hasta el momento en que se tramite la correspondiente licencia y se defina de forma concreta en el correspondiente proyecto.

En todo caso, el **artículo 7.5.8 "Criterios de excepcionalidad"** indica: *"El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal."*

5.4. Definición del complejo inmobiliario

La definición de complejos inmobiliarios se encuentra regulada en el art. 26 "Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La finalidad del Plan Especial es **otorgar calificaciones superpuestas en la parcela nº 2 que permitan a posteriori la definición de un complejo inmobiliario** que permita llevar a cabo la cesión de la zona verde prevista por el Plan General.

El edificio, propiedad de SOL HTL y de la FMM, está constituido en régimen de propiedad horizontal con dos fincas registrales, finca A y finca B.

Una vez aprobado el Plan Especial podrá constituirse un Complejo Inmobiliario, integrado por las dos fincas registrales existentes, finca A y finca B, y la finca C destinada en subsuelo, rasante y sobre rasante a zona verde.

La finca C adopta la forma de dos volúmenes prismáticos rectos, volumen A y volumen B con base en los planos A y B respectivamente y sentidos de generación del prisma ascendente sobre el plano A y descendente bajo en plano B. Ambos planos A y B, con tres de sus lindes rectas y la cuarta adaptada a la portada barroca de Pedro de Ribera, tienen una superficie en proyección plana de 319,68 m².

En la documentación (Memoria y plano A23) se definen geoméricamente cada uno de los planos que limitan la finca C de cesión al Ayuntamiento.

Este Plan Especial establece la calificación de zona verde de la finca C a ceder al Ayuntamiento, en coherencia con la calificación establecida por el Plan General, y otra calificación diferenciada al volumen comprendido

entre los dos planos que delimitan dicha finca C con asignación de la Norma Zonal 1, grado 1, nivel D, de propiedad privada. En este volumen se encuentran las tres plantas del edificio bajo la rasante de la Plaza de las Descalzas que pertenecen a las fincas de propiedad privada A y B.

La regulación de las relaciones entre los copropietarios del complejo inmobiliario se definirá en la escritura de constitución y en los estatutos del complejo inmobiliario.

6. INFORMES SECTORIALES

6.1. Evaluación ambiental en el ámbito de la Comunidad de Madrid

En la Comunidad de Madrid, la regulación de los procedimientos que permiten garantizar una adecuada protección del medio ambiente se establece en la *Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental*. Dicha norma se ha visto afectada por la *Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas*. Asimismo, la *Disposición Transitoria Primera* de esta Ley de Medidas establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en el ámbito de la Comunidad de Madrid, remitiéndolo a la *Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* y a la parte no derogada de la *Ley 2/2002*.

Del análisis de dichos preceptos se concluye que el presente Plan Especial en virtud de su objeto, contenido y alcance no debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (ni ordinaria ni simplificada) ya que no se da ninguno de los supuestos establecidos en el art. 6 de la *Ley 21/2013*.

Por otra parte, la actividad pretendida tampoco se encuentra entre las incluidas en el aún vigente Anexo Quinto de la *Ley 2/2002* (actividades o proyectos con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades en la Comunidad de Madrid) ni en la *Ordenanza sobre Evaluación Ambiental y Actividades del Ayuntamiento de Madrid*.

6.2. Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual

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*,
- y en 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.

6.3. Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia

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

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

se informa 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.

6.4. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas

En cumplimiento de lo dispuesto en la *Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid*, 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.

7. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Se analizan a continuación las consideraciones de carácter jurídico que inciden en la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

El **ámbito** del Plan Especial es el **edificio existente**, construido, según consta en el apartado 1 del presente informe, con proyecto de D. Manuel Cabanyes i Mata, con **licencia conforme al planeamiento vigente** en aquel momento, concedida el **10 de julio de 1968** (exp. 520/1967/05838), y que ha venido siendo utilizado desde entonces como oficinas para los servicios centrales de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

Este edificio se ubica sobre **dos parcelas urbanísticas** que se identifican como:

- **Parcela nº 1:** ubicada en la Plaza de las Descalzas número 3, y que está ocupada por el edificio construido de seis plantas sobre rasante (B+V) y por parte de las tres plantas construidas bajo rasante (SS+ST1+ST2); y
- **Parcela nº 2:** ubicada en parte de la Plaza de las Descalzas, y que está ocupada por el resto de las tres plantas del edificio ubicadas bajo rasante (SS+ST1+ST2).

Calificación

Respecto a la **parcela nº 1** El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 clasifica la misma como suelo urbano, incluido en el ámbito del **Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) y dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II**.

El Plan le asigna para su ordenación las condiciones particulares de la **Norma Zonal 1, grado 1º, nivel de usos D**

El uso cualificado es el residencial, sin embargo, el edificio está destinado desde su construcción al uso **Terciario Oficinas**.

Esta parcela tiene definido un patio de manzana de tal forma que parte de la edificación existente se encuentra dentro del área de movimiento de la edificación y parte fuera de ella, esto es, ocupando el citado patio de manzana.

La parcela **no** está incluida en el Catálogo General de Edificios Protegidos, pero **sí** cuenta con un elemento incluido en el Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares, la **Portada Caja de Ahorros y Monte de Piedad**, ubicada en la Plaza de las Descalzas

Respecto a la **parcela nº 2** es una parte de la parcela que el Plan General califica como **Dotacional Zona Verde Básica**. Además, esta zona verde se incluye en el Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés como parte del **Jardín de Interés Nivel 3 "Plaza de las Descalzas y San Martín"**.

El **objeto** del Plan Especial para el edificio sito en la Plaza de las Descalzas número 3, también identificado como Plaza de Celenque nº 2, promovido conjuntamente por Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid (FMM) y la sociedad SOL

HTL, es:

- **Autorizar las obras necesarias para cambiar la clase de uso de terciario de oficinas a terciario hospedaje (hotel) en la zona de la edificación principal situada fuera del área de movimiento de la edificación (incluida dentro de patio de manzana).**
- **Dar calificaciones urbanísticas diferenciadas sobre y bajo rasante para que mediante un complejo inmobiliario se pueda solucionar la situación existente de la parcela de zona verde pendiente de cesión que tiene tres plantas construidas bajo rasante de uso privado.**

La definición de complejos inmobiliarios se encuentra regulada en el art. 26 "Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La finalidad del Plan Especial es **otorgar calificaciones superpuestas** en la parcela nº 2 que permitan a posteriori la definición de un complejo inmobiliario que permita llevar a cabo la cesión de la zona verde prevista por el Plan General.

Una vez aprobado el Plan Especial podrá constituirse un Complejo Inmobiliario, integrado por las dos fincas registrales existentes, finca A y finca B, y la finca C destinada en subsuelo, rasante y sobre rasante a zona verde.

La regulación del Complejo Inmobiliario, las relaciones entre los distintos copropietarios y demás particularidades deberán definirse en el Instrumento Jurídico de Constitución y Estatutos, una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial

La intervención del Departamento Jurídico de Edificación dentro del presente procedimiento viene referida al preceptivo control de los aspectos que de esta índole integran el Plan Especial que nos ocupa y ello con independencia de cualesquiera otros que sea preciso considerar para su tramitación y, en su caso, aprobación.

7.1. MARCO LEGAL DEL PLAN ESPECIAL

El artículo 50 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala, en sus distintos apartados, las funciones que tienen atribuidas los Planes Especiales como instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Tendrán la consideración de Instrumentos de planeamiento, según el Artículo 1.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

"Los Planes Especiales para suelo urbano común cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo."

La Ordenación Urbanística municipal, según establece el artículo 34 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, estará constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento, y posteriormente, en su punto b) del Apartado 2 localiza a los Planes Especiales como instrumentos subordinados del planeamiento urbanístico.

En el presente supuesto y tras analizar del contenido y objeto se concluye que el Plan Especial, una vez ha sido subsanado en su documentación, cumple las determinaciones establecidas en el artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normativa jurídica de aplicación.

7.2. DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Especial ha sido formalizado con los documentos que son adecuados a su fines concretos y objeto, y con la precisión suficiente para cumplir con su finalidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ha quedado incorporado al expediente Documento privado de fecha 27 de julio de 2016 en el que FMM, propietaria del edificio, acordó vender a la sociedad SOL HTL una parte del edificio, manteniendo la propiedad de un local de 2.467,15 m² en la esquina noroeste del edificio, de los que 933,80 m² están en la planta baja (dentro de la parcela nº 1) y 1.533,35 m² están en la planta semisótano (parte en la parcela nº 1 y parte en la parcela nº 2).

El contrato privado señaló que la escritura pública de compraventa se formalizaría una vez quedara el edificio constituido en régimen de propiedad horizontal y consecuentemente dividido en dos fincas registrales, una que permanece siendo de FMM y otra de SOL HTL.

Dicha división horizontal se ha producido en el año 2017 generando **dos nuevas fincas registrales** y una inscripción 7ª en la finca de origen en la que figuran los Estatutos de la Comunidad:

- **Finca propiedad de Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid:**
Finca Registral nº 56.169, del Registro de la propiedad de Madrid nº 4, tomo 2879, libro 195 folio 6, inscripción 1ª.
- **Finca propiedad de SOL HL PROJECT, S.L.:**
Finca Registral nº 56.167, del Registro de la propiedad de Madrid nº 4, tomo 2879, libro 195 folio 6, inscripción 1ª.

Se ha incorporado la documentación solicitada en el Acuerdo de Admisión a trámite con requerimiento simultaneo del Plan Especial, entendiéndose, según se manifiesta en la parte técnica del presente informe, cumplimentado este aspecto.

La documentación que se somete a Aprobación Inicial, después de sucesivas aportaciones es la compuesta por los folios. 409 a 569 del expediente.

Consta asimismo ACTA 13/2017 de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid, que en sesión de fecha 21 de abril de 2017, emitió el dictamen favorable a la propuesta de Plan Especial relativo a edificio sin catalogación para :

-Autorizar las obras necesarias para cambiar la clase de uso de terciario de oficinas a terciario hotelero en la zona de la edificación principal fuera del area de movimiento de la edificación(incluida dentro de patio de manzana)

-Dar calificaciones urbanísticas diferenciadas sobre y bajo rasante para que mediante un Complejo Inmobiliario se pueda solucionar la situación existente de la zona verde sobre raante con tras plantas construidas bajo rasante de uso privado l.

Consta asimismo, en el expediente, Acta 15/2017 adoptada en sesión de 5 de mayo de 2017 por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía de la Comunidad de Madrid , con informe favorable a la propuesta de Plan Especial en los mismos términos anteriormente expresados

7.3. TRAMITACIÓN PROCEDIMENTAL

Aprobación inicial

Mediante Resolución de la Directora General de Control de la Edificación de fecha 12 de junio de 2017, se acordó **la Admisión a trámite con simultaneo requerimiento el Plan Especial para el edificio sito en la Plaza de las Descalzas nº 3 en el Distrito Centro de Madrid** , de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, dándole traslado del informe técnico del Departamento de Ordenación de la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración, para que, en el plazo de un mes, incorporara la documentación requerida y subsanase las deficiencias señaladas.

Esta competencia de tramitación resulta atribuida a la Dirección General de Control de la Edificación, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de Organización y Estructura del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, apartado NOVENO

Cumplimentado en plazo el requerimiento de carácter técnico, examinado el mismo y valorado desde el punto de vista técnico, procede la adopción, por el órgano competente de la resolución que proceda.

La aprobación del Plan Especial se realiza conforme a lo establecido en el Art. 59.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, según el cual, cuando se trata de Planes Especiales de iniciativa particular,

"El alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º.- Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale.

3º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística."

En el ámbito del Ayuntamiento de Madrid, y de conformidad con la Ley 22/2006, de 4 de Julio, de Capitalidad y Régimen Especial se ha establecido en el artículo 17.1.d) que:

- **La Junta de Gobierno Local, es el órgano competente para las aprobaciones de instrumentos de planeamiento no atribuidas expresamente al Pleno.**

El Art. 11.1.j) de la Ley 22/2006 de 4 de julio dispone que corresponde al **Pleno:**

"la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes y demás instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística"

no estando incluida por tanto entre sus competencias la aprobación inicial de los Planes Especiales , lo que se concluye que es la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el órgano competente para su a aprobación inicial

A su vez, en el apartado 2 del mismo artículo 17 se señala que:

"La Junta de Gobierno podrá delegar o desconcentrar en alguno de sus miembros, en los demás concejales y, en su caso, en los órganos directivos, las funciones enumeradas en el apartado anterior, con excepción de las previstas en los párrafos a)b)c)d)h)i)".

En el ámbito del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 29 de octubre de 2015 la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid adoptó Acuerdo por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

El apartado NOVENO, dentro de las competencias específicas de la Dirección General de Control de la Edificación, se señalan las siguientes:

"1.7. Tramitar e informar los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana cuando se refieran a las actuaciones prevista sen el Anexo I, los Planes Especiales previstos en el artículo 4.3.20 y en los Capítulos 4.10 y 8.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, los Planes Especiales de transferencia de edificabilidad entre parcelas en el Área de Ordenación Especial 00.07 Ciudad Universitaria y los Estudios de Detalle.

1.8. Resolver la admisión a trámite, con requerimiento de subsanación de deficiencias, de los instrumentos señalados en el punto 1.7, cuando sean de iniciativa particular”.

Información pública

Conforme el Art. 60.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, una vez aprobado inicialmente el Plan Especial procede la información pública del mismo por un periodo de un treinta días.

La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de los derechos afectados y de los ciudadanos en general.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39 /2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas , los actos administrativos será objeto de publicación cuando así lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando o aconsejen razones de interés publico apreciadas por el órgano competente .Si el acto o acuerdo va dirigido a una pluralidad indeterminada de ciudadanos, su publicación deberá realizarse mediante anuncio en el BOCM y en un diario de gran difusión de la misma, al objeto de que durante el plazo de treinta días puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas.

Notificación personal

A su vez, el artículo 59.4 b.1º de la Ley 9/2001 establece que *la aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.*

En términos similares se pronuncian los artículos 139 y 140 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, así como el Art. 54.1 del R.D. 1346/1976.

Al respecto, han de considerarse como tales únicamente quienes sean propietarios, poseedores o titulares de un derecho real en el ámbito dentro del cual se va a ejecutar la presente figura de planeamiento. En consecuencia, será exclusivamente a estas personas (sean físicas o jurídicas) a quienes deba practicarse la referida notificación individualizada, quedando garantizados los derechos de cualesquiera otros afectados y de los ciudadanos en general con la información pública que al respecto debe practicarse y a la cual se ha hecho alusión en el apartado precedente.

Aprobación definitiva

Una vez aprobado inicialmente, superados los periodos de información pública y notificaciones, el Plan Especial deberá ser objeto de aprobación definitiva.

Según lo establecido en el apartado 4 del artículo 61 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Pleno del Ayuntamiento, será el órgano

El artículo 11.1.j) de la Ley 22/2006 de 4 de julio de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid atribuye al Pleno :

"La aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística ."

Suspensión de licencias

El artículo 70.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2159/78 de 23 de junio establece:

"La aprobación inicial de un proyecto de Plan Especial o de sus reformas o modificaciones, determinará por si sola la suspensión del otorgamiento de licencias que, incluidas en el ámbito comprendido en esta figura de planeamiento tengan relación directa con el objeto del Plan especial "

Dicha suspensión será efectiva hasta la aprobación definitiva del Plan Especial y según lo establecido en el último párrafo del artículo 70.4 de la Ley 9/2001, la medida cautelar de suspensión, con motivo de la tramitación del Plan Especial , no podrá exceder de un año, pudiendo ser ampliado a otro año más.

8. CONCLUSIONES Y PROPUESTA

A la vista de lo anteriormente expuesto, una vez emitido el correspondiente informe de carácter técnico y jurídico y, en su caso, los informes sectoriales que resultan preceptivos, se estima que el contenido del presente Plan Especial se ajusta a las determinaciones del Plan General y a la legislación urbanística vigente, razón por la cual, previa consideración y conformidad de la Directora General de Control de la Edificación y si así lo estima conveniente el Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, se eleve a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, para su aprobación, si procede, la siguiente

593



PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar Inicialmente el **Plan Especial para el edificio sito en la Plaza de las Descalzas nº 3, en el Distrito Centro de Madrid, presentado por D. José Guirao Cabrera, en representación de Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 57 de la misma Ley.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión.

TERCERO.- Notificar individualmente a todos los propietarios afectados el presente Acuerdo.

CUARTO.- Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Plan Especial, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE ORDENACIÓN

Fdo.: Raquel Pascual Torres

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO
JURÍDICO DE EDIFICACIÓN

Fdo.: Yolanda Sancho Peinado

Enterado y conforme:
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE EDIFICACIÓN
Y AYUDAS A LA REGENERACIÓN

Fdo.: M^a José Piccio-Marchetti Prado

121 DIC 2017
VºBº

LA DIRECTORA GENERAL DE
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN



Fdo.: Ana Perpiñá Carrera



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR (PERI)





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Plan especial.

Capítulo 1. Precisiones en las relaciones entre instrumentos del planeamiento.

- 1. Principios básicos del planeamiento.**
- 2. ¿Qué es el planeamiento de desarrollo?**
 - a. Planes especiales.
 - b. Estudios de detalle.
 - c. Proyecto de urbanización.
 - d. Catálogos
- 3. La relación del plan especial con otros instrumentos de planeamiento.**
- 4. Relación entre el plan especial y la clasificación del suelo.**
- 6. Diferencias entre Planes parciales y Planes especiales.**
 - a. El Plan Parcial de Ordenación
 - b. Los Planes Especiales. El Plan Especial de Reforma Interior.
- 7. ¿Por qué los planes especiales son un cajón de sastre?**
- 8. ¿Cuándo es necesario acudir al plan especial?**
- 9. Limitaciones impuestas a los Planes especiales**
- 10. ¿Qué requisitos se exige al Plan Especial en de Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General?**

TALLER DE TRABAJO

La memoria de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación (art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

- 1. Dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones urbanización, se debe de incluir un informe o Memoria de Sostenibilidad Económica.**
- 2. Contenido del documento.**
 - a. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas
 - A) Determinación de las Administraciones afectadas
 - B) Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación
 - a) Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización
 - b) Indicación de los servicios públicos resultantes de la actuación
 - C) Valoración de las infraestructuras y servicios
 - a) Esquema (fichas guía) para la valoración o cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios.
 - b) Métodos para la cuantificación o valoración económica
 - D) Determinación de los ingresos que devienen de la actuación para la Administración
 - E) Análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.
 - b. La adecuación del suelo a usos productivos



TALLER DE TRABAJO

Modelo de memoria. Caso real de memoria de sostenibilidad económica de una urbanización.

1. Antecedentes

2. Objeto

3. Sostenibilidad, económica en las infraestructuras y servicios resultantes

- A) Identificación de las Administraciones afectadas:
- B) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:
- D) Previsión de ingresos de la administración por el sector:
- E) Cuadro resumen de la valoración.
- F) Impacto de la actuación:

4. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos.

ANEXOS

TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales y los planes parciales.

1. Las relaciones entre los instrumentos de planeamiento.

2. Objeto y naturaleza de los planes especiales.

TALLER DE TRABAJO.

¿Hasta dónde puede llegar un plan especial?

TALLER DE TRABAJO

El caso del plan especial al que se le cambia el PGOU.

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber de un Plan Parcial.

1. ¿Qué es un Plan Parcial?

2. ¿Para qué necesito un Plan Parcial?

3. ¿Qué debe tener un Plan Parcial?

4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?

- a. Memoria
- b. Planos de información
- c. Planos de proyecto
- d. Ordenanzas
- e. Plan de etapas
- f. Estudio económico-financiero

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber de un Plan Especial.

1. ¿Qué es un Plan especial?

2. ¿Es verdad que hay planes especiales de diferentes clases?

4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?



CHECK-LIST

- 1. Diferencia entre plan parcial y plan especial.**
- 2. Clases de planes especiales.**
 - Plan Especial de Renovación Urbana
 - Plan Especial de Protección y Conservación
- 3. Características de los planes especiales.**
 - Plan Especial en suelo no urbanizable
 - Plan Especial de Ordenación Urbana

Capítulo 2. Los Planes Especiales desde la perspectiva estatal.

- 1. Concepto.**
- 2. Objeto y naturaleza del Plan Especial.**
- 3. Características.**
- 4. Contenido**

Capítulo 3. Clases de planes.

- 1. Planes de Ordenación que desarrollan previsiones contenidas en el planeamiento territorial y general municipal**
- 2. Planes de ejecución**
- 3. Planes Especiales Autónomos o independientes**
- 4. Clasificación en función de la determinación.**
- 5. Planes especiales de protección del patrimonio histórico-artístico o natural.**
- 6. Planes especiales para la protección del paisaje y conservación**
- 7. Planes especiales para la protección del orden urbanístico de las vías de comunicación**
- 8. Planes especiales para protección de huertos, cultivos y espacios forestales**
- 9. Planes especiales para mejora del medio urbano y rural**
- 10. Planes especiales de ordenación portuaria**
- 11. Planes especiales de reforma interior (PERI)**
- 12. Planes especiales de saneamiento**
- 13. Planes especiales de centros de interés turístico**
- 14. Planes especiales de equipamiento**

TALLER DE TRABAJO.

Clases de Planes especiales.

- 1. Por el ámbito territorial al que afectan.**
- 2. Por el sujeto que lo formula.**
- 3. Por el tipo del suelo en el que se desarrollan.**
- 4. Por el objeto o finalidad del Plan Especial.**



5. Por su relación con el planeamiento territorial o urbanístico.

TALLER DE TRABAJO

Planes especiales de infraestructuras.

1. Delimitación y concreción del concepto de infraestructuras.

2. Tipos de infraestructuras

- a. Funcionalidad de las infraestructuras.
- b. Delimitación territorial.
- c. Tipo de suelo afectado por las infraestructuras.
- d. Titularidad pública o privada.

3. Naturaleza, finalidad y infraestructuras.

4. Tramitación de los planes especiales de infraestructuras.

Capítulo 4. Documentación del plan especial.

1. Documentación

2. La memoria.

3. Estudios complementarios

4. Normativa urbanística a anexar.

5. Documentos gráficos: planos.

6. Catálogos

7. Registros de bienes catalogados

TALLER DE TRABAJO

Caso real: modelo completo de Plan especial con memoria y planos.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: normas urbanísticas incluidas en un plan especial.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan especial del área equipamental. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

La ordenación pormenorizada del plan especial define las parcelas dotacionales calificadas pormenorizadamente como equipamientos colectivos de titularidad pública, vía pública peatonal y de circulación rodada y equipamiento.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan especial de infraestructuras.

- 1. Disposiciones generales.**
- 2. Proyectos de urbanización de viales.**
- 3. Proyectos de urbanización de las manzanas.**
- 4. Proyectos de obras.**
- 5. Gestión y ejecución.**
- 6. Regularización de las infraestructuras.**



TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan especial urbanístico de infraestructuras. Procedimiento en caso de varios ayuntamientos.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan Especial de Infraestructuras Comunes a Sectores del ensanche de una ciudad. Sistema hidráulico previsto por el Plan Especial. El Plan Especial prevé el cálculo de la contribución económica que corresponde a cada sector de suelo urbanizable para la ejecución de las infraestructuras planificadas.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural

- 1 Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- 2 Fundamento jurídico.
- 3 Alcance del Plan Especial.
- 4 Gestión del Plan Especial.
- 5 Criterios y objetivos de la ordenación: Normas Generales.
- 6 Criterios y objetivos de la ordenación: Espacios de Catálogo.
- 7 La estructura del Plan.
- 8 Participación pública.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan Especial sobre un entorno clasificado como suelo no urbanizable especial (SNU).

Legislación urbanística general.
Planes urbanísticos especiales.

1. Naturaleza jurídica. 2. Tramitación. 3. Informes previos. 4. Contenido. Documentación. Régimen sancionador. Supuesto de actuaciones reguladoras de recursos naturales.

Capítulo 5. Competencia y procedimiento de aprobación.

1. Aspectos generales.

2. Competencia.

TALLER DE TRABAJO

Determinaciones, contenido y límites de los Planes especiales.

TALLER DE TRABAJO

Comparativas de formulación, tramitación y aprobación planes especiales en las Comunidades Autónomas.

1. Comparativa por el alcance del Plan Especial, en relación con el Planeamiento General, planeamiento territorial o con la normativa sectorial.

2. Comparativa por el derecho de formulación de los Planes Especiales.

3. Comparativa de procedimiento de tramitación y aprobación.

- a. Actos preparatorios
- b. Aprobación inicial
- c. Información pública y solicitud de informes sectoriales.
- d. Resolución de las alegaciones e incorporación de las consideraciones de los informes sectoriales y en su caso, aprobación provisional.
- e. Aprobación definitiva.



Competencia
Plazos y efectos del silencio
Publicidad
Vigencia
Efectos de la aprobación

TALLER DE TRABAJO.

Pasos procesales para la aprobación de los Planes Especiales.

CHECK-LIST

- 1. ¿Qué es un plan especial?**
- 2. ¿Cómo se aprueban los planes especiales?**
- 3. ¿Cuáles son las relaciones entre el planeamiento general y los planes especiales en el derecho autonómico?**
- 4. ¿Cuáles son las clases de planes especiales?**
 - Los Planes Especiales como instrumentos de ordenación territorial.
 - Los Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
 - Planes Especiales de Reforma interior.
 - Planes especiales de protección medio urbano y rural.
 - Planes Especiales para la protección del patrimonio natural, del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio
 - Planes Especiales de Protección del Patrimonio Cultural.
 - Planes Especiales de protección del orden urbanístico de las vías de comunicación.
 - Planes Especiales de saneamiento.
- 5. ¿Cuál es la documentación del Plan especial?**
- 6. ¿Cuál es el procedimiento de aprobación de un plan especial?**

PARTE SEGUNDA.

Plan especial de reforma interior (PERI).

Capítulo 6. Plan especial de reforma interior (PERI).

- 1. Introducción.**
- 2. Antecedentes y regulación**
- 3. Finalidad del Plan Especial de Reforma Interior (PERI).**
- 4. Sólo para suelo urbano.**
- 5. Características.**
- 6. Sin medios, no hay PERI.**
- 7. Clases de Planes de Reforma Interior (PERI)**
- 8. ¿Cómo se documenta un PERI?**
- 9. Procedimiento.**
 - a. Fase de información.
 - b. Propuesta.
 - c. Tramitación del procedimiento.
- 10. El P.E.R.I. y las Fichas de Normativa Urbanística**



11. Check-list final del PERI.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de variación sustancial del PGOU.

Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001

TALLER DE TRABAJO

Caso real: modificación de un Plan especial de reforma interior (PERI) con memoria y documentación modificada.

Caso real: Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) del Casco Viejo de una ciudad.

El suelo integrado en el A.R.I. del Casco Viejo tiene en su totalidad la clasificación de suelo urbano incluyendo las dotaciones constitutivas de los sistemas generales de espacio libre y equipamiento comunitario.

PARTE TERCERA.

Planes especiales y normativa autonómica.

Capítulo 7. Los planes especiales en la normativa autonómica.

Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Proyectos y obras de urbanización en Andalucía.

- 1. Los proyectos de urbanización.**
- 2. Documentación de los proyectos de urbanización.**
- 3. Técnicos competentes para la redacción de los documentos de urbanización.**
- 4. Tramitación en la aprobación de los proyectos de urbanización.**
 - a. Competencia
 - b. Procedimiento
- 5. Obligaciones urbanizadoras**
- 6. Conservación y recepción de las obras.**
 - a. El deber de conservación de las obras de urbanización.
 - b. La recepción de las obras de urbanización.
- 7. Los gastos de urbanización.**
- 8. Las garantías urbanizadoras.**
- 9. Ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.**

Aragón.
Asturias.
Baleares.

TALLER DE TRABAJO

Planes especiales en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

- 1. Concepto de planes especiales.**
- 2. Objeto de los planes especiales.**
- 3. Determinaciones de los planes especiales.**
- 4. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.**



TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Los planes especiales.
- Disposiciones generales.
- Objeto de los planes especiales y efectos específicos.
- Planes especiales y planeamiento general.
- Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.
- Determinaciones específicas de los distintos planes especiales.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.
- Determinaciones específicas de los planes especiales reguladores de actuaciones urbanísticas.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de zonas de servicios portuarios.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo de instrumentos de ordenación territorial.
- Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural.
- Documentación integrante de los planes especiales.
- Documentación de los planes especiales.
- Los planes especiales de reforma interior.
- Planes especiales de reforma interior.
- Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.
- Documentación de los planes especiales de reforma interior.
- Canarias.

TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- Cantabria.
- Castilla La Mancha.

Castilla y León.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas del planeamiento urbanístico de Castilla León.

- Cataluña.

- 1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.**
- 2. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.**

TALLER DE TRABAJO

Planes especiales urbanísticos en Cataluña.

- 1. Planes especiales urbanísticos en Cataluña.**
- 2. Determinaciones de los planes especiales urbanísticos en Cataluña.**



3. Tramitación de los planes especiales urbanísticos en Cataluña.

Extremadura

TALLER DE TRABAJO

Decreto 7/2007, de 23 de enero, que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Galicia.

TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en Galicia. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Madrid.

TALLER DE TRABAJO

La Comisión de Urbanismo en la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

Murcia.

TALLER DE TRABAJO.

Planes especiales en Murcia. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Navarra.

TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Planes Especiales.

2. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana).

TALLER DE TRABAJO

Los Planes Especiales en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Planes Especiales

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra

Procedimiento de elaboración de los planes especiales de desarrollo: fases.

País Vasco.

Rioja.

C. Valenciana.

PARTE CUARTA.

Esquemas de procedimientos de planes especiales.

1. Concepto del plan especial.

2. Tipología de los planes especiales.



3. Normativa que regula la materia con carácter general.

4. Procedimiento.

5. Terminación

6. Notificación y Publicación

7. Traslados

PARTE QUINTA

Formularios de Planes especiales. PERI.

1. Elección del modelo de expediente.

2. Exposición pública de los trabajos previos para la confección del Plan Especial de Reforma Interior

3. Anuncios necesarios.

4. Aprobación inicial

5. Anuncio

6. Caso práctico. Redacción de Plan Especial con Memoria Justificativa y explicativa.

7. Acuerdo de impulsión del procedimiento aprobatorio. Suspensión cautelar de licencias

8. Acuerdo de aprobación inicial, apertura del trámite de información pública y suspensión de licencias. Anuncio

Modelo núm. 1

Modelo núm. 2

Modelo núm. 3

Modelo núm. 4

Modelo núm. 5

9. Escritos de alegaciones

Modelo núm. 1

Modelo núm. 2

Modelo núm. 3

Modelo núm. 4

Modelo núm. 5

Modelo núm. 6

Modelo núm. 7

10. Informe de las alegaciones presentadas.

11. Acto de aprobación provisional

12. Petición de informe o aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.

13. Aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial

Modelo 1

Modelo 2

Modelo 3

14. Acuerdo de aprobación definitiva: Anuncio

Modelo 1

Promovido de oficio.

Modelo núm. 2

Modelo núm. 3



Modelo núm. 4

Modelo núm. 5

15. Publicación de la aprobación definitiva

16. Ordenanzas reguladoras del ámbito de Plan Especial de Reforma Interior



PARTE SEXTA.

Formularios de Planes especiales específicos.

1. Plan Especial de protección de ámbito histórico y medioambiental.

TOMO I: MEMORIA

TOMO II: NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA

TOMO III: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

TOMO IV: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TOMO V: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN ÁMBITO RURAL

TOMO VI: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN NÚCLEOS DE POBLACIÓN

2. Plan Especial de equipamiento

1. Red Viaria

2 .Red de saneamiento

3 .Red de agua

4 .Red de energía eléctrica

5 .Red de telefonía y telecomunicaciones

7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

8. ORDENANZAS REGULADORAS

PARTE SÉPTIMA

Formularios de modificaciones de planes especiales.

1. Caso real. Expediente de Modificación Plan Especial Reforma Interior (PERI).

2. Caso real. Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de mejora.





¿QUÉ APRENDERÁ?



- ¿Qué es un Plan especial?
- ¿Cómo se aprueban los planes especiales?
- ¿Cuáles son las relaciones entre el planeamiento general y los planes especiales en el derecho autonómico?
- ¿Cuáles son las clases de planes especiales?
- ¿Hasta dónde puede llegar un plan especial?
- **Planes especiales de protección del patrimonio histórico-artístico o natural.**
- **Planes especiales para la protección del paisaje y conservación.**
- **Planes especiales para la protección del orden urbanístico de las vías de comunicación.**
- **Planes especiales de reforma interior (PERI).**
- **Planes especiales de saneamiento.**
- **Planes especiales de centros de interés turístico.**
- **Planes especiales de equipamiento.**
- **Formularios de Planes especiales. PERI.**



PARTE PRIMERA.

Plan especial.

Capítulo 1. Precisiones en las relaciones entre instrumentos del planeamiento.



1. Principios básicos del planeamiento.