Memoria de Actuación

Marzo 2018

Obras de reestructuración parcial en edificio de uso residencial para su transformación en uso hotelero. c/ San Bernardo 126. Madrid

San Bernardo Desarrollos Empresariales S.L.

3 1 1 studio

Colombia 61, local B
28016 Madird

T +34 91 578 34 03
F +34 91 577 49 84

hola@tresunouno.com
w w w.tresunouno.com

INDICE

1 AGENTES

1.1 Promotor
1.2 Equipo proyectista

2 INFORMACIÓN PREVIA

2.1 Objetivo de la memoria
2.2. Estado actual del edificio
2.3 Normativa Urbanística
2.4 Antecedentes

3 NUEVA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

3.1. Viabilidad del cambio de uso
3.2. Objetivo de la propuesta
3.3. Alcance de la intervención

4 RESUMEN DE SUPERFICIES RESULTANTES

5 ANEXOS

5.1. Licencia 2009.
5.2. Documentación fotográfica del estado actual.

6 **PLANOS**

1 AGENTES

1.1 Promotor

Se redacta la presente memoria de actuación por encargo de la sociedad San Bernardo Desarrollos Empresariales S.L. con C.I.F. B-87973263 y cuyo administrador es D. Federico José González Weil con DNI nº 04235158-F

1.2 Equipo Proyectista

3 1 1 studio

311 studio gestión integral de proyectos S.L.P.
c/ Colombia, 61 Bajo. Local B - 28016 Madrid
teléfono 915783403 | fax 915774984
arquitectura@tresunouno.com
www.tresunouno.com

arquitectos asociados

Juan José García-Aranda Pez	colegiado C.O.A.M. 13.119
José Ignacio Braquehais Conesa	colegiado C.O.A.M. 12.708
Sara Solé Wert	colegiado C.O.A.M. 13.568

colaboradores

Isabel Manso Cristobal	arquitecto
Laura Cuadrillero González	arquitecto
Celia García Albertos	arquitecto
Carmen Fernández	arquitecto
Carmen Ortega	arquitecto
Inmaculada Gil	arquitecto
Marcos Jiménez	arquitecto
Pilar Canto Fuertes	auxiliar administrativa
Luis Martín Estela	arquitecto técnico
Alberto Díaz Fernández	arquitecto técnico

2 INFORMACIÓN PREVIA

2.1 Objetivo de la memoria.

El objetivo de este expediente es analizar la viabilidad de la transformación del edificio residencial actual en San Bernardo 126 a uso hotelero, así como analizar el alcance de las obras que serían necesarias para su transformación.

2.2 Estado actual del edificio.

El edificio es una construcción de 1914 y consta de una planta sótano y siete plantas sobre rasante.

La estructura es a base de muros de carga de ladrillo y forjados con viguetas metálicas.

El sótano corresponde a trasteros y almacenes de los locales comerciales. La planta baja está destinada a locales comerciales y viviendas interiores. Las seis plantas restantes son de viviendas, con 4 viviendas por planta para un total de 24 unidades.

En origen, la edificación presenta una distribución de viviendas muy condicionada por la longitud del fondo edificable, con tres patios interiores de pequeñas dimensiones y largos pasillos de distribución muy típicos de viviendas de clase media de los años 20 y 30.

En la actualidad el edificio presenta un grado de deterioro normal debido al tiempo transcurrido desde su construcción, sin que se aprecien intervenciones significativas en su arquitectura general.

2.3 Normativa Urbanística.

El edificio pertenece a la Norma Zonal 1, grado 3. Está catalogado por el Ayuntamiento de Madrid con protección parcial, siendo los elementos protegidos la fachada, la escalera y el portal. La fachada presenta una tipología de huecos habituales en las edificaciones del ensanche de la época en que se construyó el edificio. Está bien conservada, manteniéndose las carpinterías con la decoración del proyecto original así como las contraventanas practicables de madera.

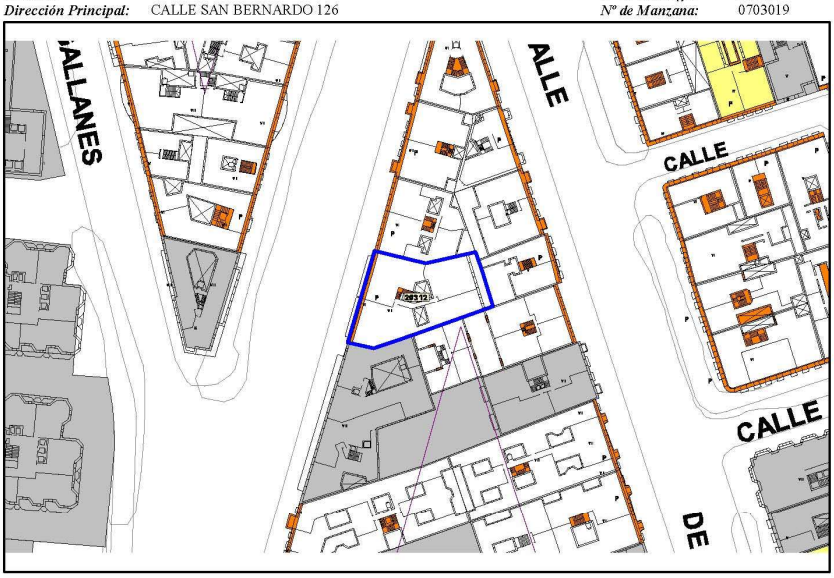
La escalera de madera presenta un trazado irregular adaptado a la geometría del solar. Cuenta con un ojo central ocupado por un ascensor que no es original. El anteportal incomprensiblemente está protegido. De reducida dimensión, presenta zócalos de mármol en mal estado y molduras de escayola en techo.

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin caracter 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 Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: -
Dirección Principal: CALLE SAN BERNARDO 126
Nº de Catálogo: 26312
Nº de Manzana: 0703019



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 66/2 (559/4-4/2)
Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 66C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Parcial
Protecciones en otros Catálogos:
Establecimientos comerciales:
Elementos singulares:
Parques y Jardines:
Conjunto Homogeneo:
Protecciones Normativas: Conjunto Histórico de la Villa de Madrid
de Rango Superior: -
Protección Arqueológica: -

CONDICIONES PARTICULARES

Se prohibe la modificación de los huecos de planta baja, siendo de aplicación lo dispuesto en el Art. 4.3.13-5 de las Normas Urbanísticas.

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: Norma Zonal 1 Grado 3º
Nivel: Nivel C

Superficie Estimada de la Parcela: 507,54 m²
Area de reparto: AUC 07-1/1
Aprovechamiento Tipo: 3,93 m² c.u.c./m² s
Uso y Tipología Característica: Residencial Norma Zonal 1
Constante de Asunción de Cargas: 0,98

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coeficiente Z: 7
Coeficiente C: 0,90
Ocupación Máxima: S= 507,54 m² , según Condiciones de Fondo Máximo Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coeficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	3.197,53 m²	6,30 m²/m²
Aprovechamiento Patrimonizable:	3.131,55 m²	-

Observaciones

INT_APP: 131004

Antecedentes.

En el año 2.009 nuestro estudio de arquitectura desarrolló un Proyecto Básico de Reestructuración General del inmueble, que obtuvo licencia de obra (se adjunta en Anexo 1). Este proyecto contemplaba una ambiciosa intervención que se resume en los siguientes apartados:

-Demolición integral de la edificación, manteniéndose la fachada y desmontándose la escalera para su posterior reutilización.

-Ejecución de un garaje robotizado con capacidad para 60 plazas.

-Ejecución de una edificación de obra nueva, mancomunando el patio trasero con la finca colindante por la calle Fuencarral, de forma que pudieran dar viviendas en exclusiva al patio de manzana resultante y resolver de esta forma el excesivo fondo edificable existente.

-Ampliación de la volumetría con una planta adicional retranqueada, hasta agotar la edificabilidad permitida.

-Intensificación de uso para un total de 31 viviendas.

Esta licencia caducó en el año 2012.

Para la obtención de la licencia anterior, se mancomunó con la finca colindante de Fuencarral 43 los patios de ambas fincas. Este acuerdo sigue vigente toda vez que está escriturado y registrado.

3 NUEVA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

3.1 Viabilidad del cambio de uso

Como se observa en la ficha urbanística, el edificio se encuentra en Norma Zonal 1, grado 3º, nivel C, con un uso cualificado característico residencial.

En Norma Zonal 1, nivel C, está permitido como uso Alternativo el Terciario Hospedaje en edificio exclusivo (art. 8.1.30). Dado que la protección del inmueble es Parcial (grado 3), no resulta de aplicación la salvedad de que para los grados de protección 1 y 2 se requiere un Plan Especial de cambio de uso.

A este respecto del cambio de uso ha surgido recientemente una moratoria por parte del Ayuntamiento de Madrid que persigue una regulación pormenorizada de los cambios de uso de residencial a hotelero en edificios existentes. Dicha moratoria tal y como se ha publicado afecta a los edificios ubicados en el distrito de Centro, por lo que no sería de aplicación al inmueble de San Bernardo 126.

3.2 Objetivo de la propuesta

En la documentación gráfica adjunta, se estudia de forma esquemática la opción de implantar un establecimiento hotelero en el edificio.

Esta posibilidad se enmarcaría en un nivel de obras de Reestructuración o bien Puntual o Parcial, evitando la consideración de obra nueva a efectos de licencia.

Con esta premisa, hemos planteado una intervención que recoge aquellos aspectos más significativos del proyecto que se autorizaron con la licencia del año 2009 pero evitando demoler el edificio y por tanto enmarcando las obras en un grado de Reestructuración Parcial.

A modo de resumen, la propuesta se desglosa en las siguientes intervenciones:

-Mantenimiento de la estructura del inmueble, con demoliciones parciales en el fondo de la planta, incluyendo el tapado de los dos patios interiores existentes y la apertura para tres ascensores enfrentados a la caja de escalera existente, ejecución de una nueva escalera de servicio y evacuación y nuevos patinillos de distribución vertical de instalaciones.

-Ampliación de una planta retranqueada e instalación de cubierta estancial con piscina exterior.

-Reestructuración del sótano de la finca, incluyendo un garaje en ese nivel para una dotación de 17 plazas, incorporando un sistema mecanizado para estacionamiento en dos alturas.

-Reestructuración de las plantas de viviendas al uso hotelero, resolviendo la siguiente dotación:

- Planta tipo (1 a 5): 11 habitaciones dobles por planta.
- Planta 6 (actual ático) 9 habitaciones dobles (2 suites).
- Planta 7 (planta de ampliación) 7 habitaciones dobles (2 suites).

-Planta baja resolviendo vestíbulo-recepción, zonas comunes y espacios de servicio.

-Planta de cubierta, con piscina y zona de chill out y área de instalaciones comunes del edificio.

La distribución resultante por niveles se adjunta en la documentación gráfica.

3.3 Alcance de la intervención

Demoliciones:

- Demolición completa de la albañilería y acabados existentes.
- Levantado integral de todas las instalaciones.
- Eliminación del ascensor.
- Demolición parcial de forjados en fondo de parcela en todas las plantas.

Estructura:

- Ejecución de nuevos tramos de forjados y cubrición de patios.
- Ejecución de nueva planta adicional.
- Apeos y refuerzos en muros portantes, mediante la incorporación de pilares y vigas metálicas en toda la vertical hasta nueva cimentación.
- Refuerzo de forjados existentes.
- Refuerzos en cimentación mediante micropilotajes.

Albañilería y acabados:

- Redistribución interior completa
- Ejecución de nueva fachada en frente a patio de manzana.
- Acabados integrales.

Instalaciones:

- Nuevo tendido de instalaciones, generales e individualizadas por habitaciones, y de nueva planta de garaje.
- Instalación de piscina en planta de cubiertas.
- Instalación de cuarto general de equipos de instalaciones térmicas colectivas en cubierta.
- Ejecución de nuevo núcleo de ascensores, con tres unidades.

4 RESUMEN DE SUPERFICIES RESULTANTES

PLANTA	SUP. COMPUTABLES	SUP. CONSTRUIDAS
AZOTEA	-	22,20
PLANTA SÉPTIMA	311,61	311,61
PLANTA SEXTA	350,78	350,78
PLANTA QUINTA	387,66	387,66
PLANTA CUARTA	387,66	387,66
PLANTA TERCERA	387,66	387,66
PLANTA SEGUNDA	387,66	387,66
PLANTA PRIMERA	406,96	406,96
PLANTA BAJA	333,51	401,31
SÓTANO -1	-	465,18
	2953,50 m²	**3508,68 m²**

En Madrid, a 2 de Marzo de 2018

Los arquitectos:

Juan José García-Aranda Pez colegiado C.O.A.M. 13.119

José Ignacio Braquehais Conesa colegiado C.O.A.M. 12.708

Sara Solé Wert colegiado C.O.A.M. 13.568

5. ANEXOS

5.1 Licencia año 2009

¡MADRID! ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE EJECUCIÓN Y
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN
C/GUATEMALA, 13 - 28016

LICENCIA URBANÍSTICA

Interesado	Objeto de la Licencia		
LOCALES COLUMELA S.L. CALLE DE VELAZQUEZ N 94 28006 MADRID (MADRID)	3.1.4.4.2 Reestructuración General		
	Dependencia		
	42230500 DLECP UNIDAD TECNICA LICENCIAS 4		
	Fecha	Número de expediente	
	11/08/2009	711/2008/17947	1/6

Emplazamiento

CALLE DE SAN BERNARDO, 126

DATOS GENERALES DE LA LICENCIA

OBJETOS DE LA LICENCIA (principal / secundario)	3.1.4.4.2 Rehabilitación con Reestruct. General 3.3.3 Obras de Nueva edificación por Ampliación		
DISTRITO	07 - CHAMBERI	BARRIO	3 - TRAFALGAR
ÁMBITO URBANÍSTICO	NZ.01-3º - ZONA 1 GRADO 3º		
PRESUPUESTO	169090.00	DURACIÓN PREVISTA OBRAS (MESES)	18
SUPERFICIE PARCELA	468.81		
SUPERFICIE AFECTADA (3.1.4.4.2 Rehabilitación con Reestruct. General)			3264.76
SUPERFICIE AFECTADA (3.3.3 Obras de Nueva edificación por Ampliación)			2091.99

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

ALTAS

EDIFICIO	Nº:1	Nº DE PORTALES 1
DESCRIPCIÓN	SAN BERNARDO 126	

PORTAL: Nº1 **DIRECCIÓN:** CALLE SAN BERNARDO 126

Planta	Uso - Descripción	Nº unidades	S. Construida	S. Computa.	S. No Computa.
S5	GPD-P. Garaje-aparcamiento privado dotacional	15	417.42	0.00	417.42
S4	GPD-P. Garaje-aparcamiento privado dotacional	15	417.42	0.00	417.42
S3	GPD-P. Garaje-aparcamiento privado dotacional	15	417.42	0.00	417.42
S2	GPD-P. Garaje-aparcamiento privado dotacional	15	417.42	0.00	417.42
S1	COM-Elementos Comunes	1	468.81	51.21	417.60
PB	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	6	428.03	348.84	79.19
P1	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	5	445.80	414.37	31.43
P2	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	5	409.95	378.52	31.43
P3	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	5	409.95	378.52	31.43
P4	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	5	409.95	378.52	31.43
P5	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	5	409.95	378.53	31.42
P6	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	4	353.59	332.83	20.76
P7	RVCL-Vivienda Colectiva Libre	4	304.24	292.17	12.07
TO	COM-Elementos Comunes	1	46.80	0.00	46.80

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DPTO. JURÍDICO DE EDIFICACIÓN

P_P0120.doc

LICENCIA URBANÍSTICA

Interesado	Objeto de la licencia
LOCALES COLUMELA S.L. CALLE DE VELAZQUEZ N 94 28006 MADRID (MADRID)	3.1.4.4.2 Reestructuración General
	Departamento: 42230500 DLECP UNIDAD TECNICA LICENCIAS 4
	Fecha: 11/08/2009 — Exp.: 711/2008/17947 — Hoja: 2/6

Emplazamiento: CALLE DE SAN BERNARDO, 126

TOTAL PORTAL							
Usos						**Nº unidades**	
COM-Elementos Comunes						1	
GPD-P. Garaje-aparcamiento privado dotacional						60	
RVCL-Vivienda Colectiva Libre						31	
Nº Plantas		**S. Construida**		**S. Computa.**		**S. No Computa.**	
S.R.	9	S.R.	3218.26	S.R.	2902.30	S.R.	315.96
B.R.	5	B.R.	2138.49	B.R.	51.21	B.R.	2087.28
Total	14	Total	5356.75	Total	2953.51	Total	2403.24

SISTEMA CAPTACIÓN SOLAR PARA USOS TÉRMICOS							
Sup. Captación(m^2)	26.29	Volumen acumulación (litros)	1500.00	Nº paneles	11	Torres refrigeración (S/N)	N

RESUMEN DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN				
		Superficie construida (m^2)	**Superficie computable (m^2)**	**Superficie no computable (m^2)**
Sobre rasante		3218.26	2902.30	315.96
Bajo rasante		2138.49	51.21	2087.28
Total		5356.75	2953.51	2403.24
T. viviendas	**T. garajes dotacionales**	**T. locales industriales**	**T. locales terciarios**	**T. locales dotacionales**
39	8			

DETALLE DE SUPERFICIE NO COMPUTABLE						
Garajes, rampas, carga y descarga	**Tendederos Miradores Balcones**	**Instalaciones generales/Centros transfor./Patinillos**	**Huecos aparatos elevadores**	**Trasteros**	**Zonas comunitarias**	**Otros**
1720.85	79.45	179.81	141.55	152.02	96.92	32.64
Total superficie no computable		2403.24				

OTROS DATOS

VALLAS/ANDAMIOS/CASETAS					
	Saliente (m)	**Longitud (m)**	**Duración (meses)**	**Altura (m)**	**Situación**
Vallas	1.00	21.92	18.00	3.00	CALLE SAN BERNARDO 126
Andamios, plataformas, etc	1.00	21.92	8.00	20.86	CALLE SAN BERNARDO 126

ÁREA DE GOBIERNO
DPTO. JURÍDICO
DE EDIFICACIÓN

LICENCIA URBANÍSTICA

Interesado	Objeto de la licencia		
LOCALES COLUMELA S.L. CALLE DE VELAZQUEZ N 94 28006 MADRID (MADRID)	3.1.4.4.2 Reestructuración General		
	Unidad tramitadora		
	42230500 DLECP UNIDAD TECNICA LICENCIAS 4		
	Fecha	Número	Hoja
	11/08/2009	711/2008/17947	3/6
Emplazamiento			
CALLE DE SAN BERNARDO, 126			

DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA

Obras de reestructuración general y ampliación en edificio catalogado con protección parcial, consistentes en:

- Demolición del edificio con mantenimiento de la fachada principal y zaguán del portal.
- Desmontaje de escalera para su reconstrucción en la nueva posición.
- Reposición de la edificación con ocho alturas sobre rasante y cinco alturas bajo rasante, destinado a vivienda colectiva (31 unidades), locales de uso terciario (5 unidades) y garaje-aparcamiento (60 unidades), distribuido de la siguiente forma:
    - P. Sótano 2, 3, 4 y 5: Garaje-aparcamiento robotizado con 15 plazas de tamaño grande en cada planta.
    - P. Sótano 1: Núcleos de comunicación vertical, Cuartos de instalaciones, Cuarto comunitario (50 m2) y 31 Trasteros individuales, parte de un local terciario con acceso por planta baja.
    - P. Baja: Portal protegido, acceso al aparcamiento, núcleos de comunicación vertical, cuarto de instalaciones y tres locales terciarios.
    - P. 1ª: Tres viviendas, dos oficinas y patio posterior.
    - P. 2ª, 3ª, 4ª y 5ª: Cinco viviendas y patio mancomunado.
    - P. 6ª: Tres viviendas y un estudio.
    - P. 7ª: Tres viviendas y un estudio.
    - Torreón: Escalera, cuartos de instalaciones y azotea.

- Existe una Mancomunidad del Patio trasero de 152,47 m2 con la finca del testero, c/ Fuencarral, 153, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 27 de Madrid.
- Las obras cuentan con dictamen favorable de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural de fecha 06-03-2009.
- Las actuaciones descritas en la presente licencia de obras corresponden con las que constan en el proyecto presentado para su tramitación, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con fecha 29/07/2008; documentación complementaria aportada el 9/07/2009, así como los documentos integrantes del expediente de licencia y que constituyen condición material de la misma (art. 38 de la OTLU).

PRESCRIPCIONES DE LAS OBRAS

- El titular de la licencia comunicará a la Unidad Técnica de Licencias de 1ª Ocupación y Funcionamiento de la Subdirección General para la Gestión Privada la fecha del inicio de las obras a los efectos del control de su ejecución, según dispone la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas en su Art. 30.7 (y 59-8 cuando corresponda).
- No podrán iniciarse las obras hasta tanto se cuente con el correspondiente Proyecto de Ejecución y Plan de Seguridad y Salud, aprobado por su coordinador.

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DPTO. JURÍDICO DE EDIFICACIÓN

- Deberá minimizarse la producción y dispersión del polvo generado. Durante la ejecución de los trabajos se estará a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 28-02-07, respecto a los ruidos, maquinaria, horario de trabajo, comunicaciones pertinentes, etc.
- Se recuperarán las puertas originales de acceso a las viviendas y se añadirán las restantes en cada planta reproduciendo su diseño.
- La totalidad de las zonas comunitarias deberán quedar vinculadas a la titularidad de las viviendas, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad tal vinculación, junto con la declaración de obra nueva (art. 7.3.4-2.e de las NNUU del PGOUM)
- Cada vivienda llevará como uso asociado uno de los trasteros en concreto, y así constara en el Registro de la Propiedad (art.7.3.4-2.d.VI).
- Respecto al Anejo de Saneamiento del proyecto, existe informe preceptivo del Departamento de Alcantarillado del 23-04-2009 conforme establece el art. 49.4 de la Ordenanza del Agua. Se ha remitido nuevamente a ese Departamento el 15-07-09, quedando el titular de la presente licencia obligado a subsanar los defectos que respecto al Anejo de Saneamiento y documentación complementaria posterior le informe el órgano competente municipal en materia de saneamiento.
- Deberá solicitar la correspondiente licencia de acometida al saneamiento municipal, al Canal de Isabel II, como ente gestor de la red de alcantarillado publico antes de iniciar las obras de acometida
- Previo a la puesta en servicio de los edificios deberán estar ejecutadas las Acometidas Definitivas para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 59.1 de la citada O.M.T.L.U.

PRESCRIPCIONES DE LA INSTLACIÓN DE LA ACTIVIDAD

- Aparcamiento Robotizado: Para 60 uds de Automóvil Grande.
- Instalación de energía eléctrica, con una potencia de 205,65 kW.
- Instalación de gas natural, con una potencia de 237,00 kW
- Instalación centralizada de calefacción y ACS con una caldera de baja temperatura a gas natural, de potencia 85-120 kW y una caldera mixta modulante a gas natural de potencia 126 kW, Distribución por suelo radiante.
- Instalación de captación de energía solar para ACS con 11 paneles de superficie total de captación de 26,29 m2 (19.480,89 kW/año). Contribución: 75,3 %.
- Instalación de dos ascensores eléctricos con capacidad de carga de 450 kg, 9 paradas, velocidad 1/0,25 m/s. Aptos para personas discapacitadas. Potencia 5 kW cada uno.
- Instalación de Infraestructura de telecomunicaciones.
- Instalación de interfonía, videoportero.
- Instalación de climatización individual (bomba de calor) condensado por aire, sistema partido con unidades exteriores en azotea. 17 Uds de 2,79 kW y 16 Uds de 3,91 kW. Potencia total: 109,99.
- Grupo electrógeno en casetón de azotea.
- Sistema de extracción de humos del garaje-aparcamiento.
- Sistema de detección y alarma de incendios en el garaje-aparcamiento.

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DPTO. JURÍDICO DE EDIFICACIÓN

- Sistema de extinción automática de agua presurizada del garaje-aparcamiento.

OTRAS DOTACIONES DEL EDIFICIO		
Tipo de Instalación	Descripción	Total Potencia (kW)
Extracción	2 Uds de 3 kW 2 Uds de 1,1 kW 1 Ud de 0,75 kW	8,95
Motor Puerta Garaje	0,55 kW	0,55
Maquinaria Aparcamiento Robotizado	7,36 kW	7,36
Grupo de Presión Agua Fria	2,20 kW	2,20
Grupo de Presión Agua Caliente Sanitaria	2,20 kW	2,20
Grupo de Presión P.C.I.	60 kW	60,00
Bomba de Achique	2,20 kW	2,20
Bomba Ins. Captación Solar	2,20 kW	2,20

- Las actuaciones descritas en la presente licencia de Instalación de Actividad corresponden con las que constan en el proyecto presentado para su tramitación, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid con fecha 23-06-2008 y documentación complementaria aportada el 2-07-2009; así como los documentos integrantes del expediente de licencia y que constituyen condición material de la misma (art. 38 de la OTLU).

MEDIDAS CORRECTORAS Y ELEMENTOS AUTORIZADOS

- Son las que constan en el proyecto y su documentación complementaria.
- Toda la instalación eléctrica estará protegida de manera que se impida tanto la iniciación de un incendio, como la propagación a través de la misma. Así mismo todos aquellos elementos o maquinaria en los que exista la posibilidad de genera electricidad estática, deberá disponer de toma de tierra.
- Las instalaciones de protección contra incendios se deberán realizar y mantener conforme a lo establecido en el RD 1942/1993 (Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendios), la Orden que lo desarrolla (16-4-98), y Normas UNE ó EN de aplicación.
- La capacidad del aljibe será el necesario para que las instalaciones de extinción cumplan su función en el tiempo determinado por la normativa de aplicación.

AREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DPTO. JURÍDICO DE EDIFICACIÓN

LICENCIA URBANÍSTICA

Interesado	Objeto de la Licencia		
LOCALES COLUMELA S.L. CALLE DE VELAZQUEZ N 94 28006 MADRID (MADRID)	3.1.4.4.2 Reestructuración General		
	Dependencia		
	42230500 DLECP UNIDAD TECNICA LICENCIAS 4		
	Fecha	Número de Expediente	
	11/08/2009	711/2008/17947	6/6

Emplazamiento

CALLE DE SAN BERNARDO, 126

- El nivel de ruidos y vibraciones transmitidos tanto al exterior como al interior de los locales y colindantes, no podrá superar los límites establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- Las expulsiones de aire viciado y/o enrarecido, así como los generadores de calor y las chimeneas para evacuación de polvos, gases, vapores y humos deberán cumplir con lo especificado en los Títulos II y III del Libro I de la OGPMAU.
- Todos los recintos y locales dispondrán de ventilación reglamentaria ajustada a las disposiciones de la normativa de aplicación.
- La zona de aparcamiento deberá disponer de una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y lodos previo a la acometida a la red de alcantarillado.
- Deberá proveerse de las autorizaciones necesarias por parte de la Administración municipal, autonómica o estatal que le sean de aplicación.

El Sr. Director General de Ejecución y Control de la Edificación por su resolución de 10 de agosto del 2009, ha concedido al titular de la licencia que se describe previo abono de las exacciones correspondientes, y sin perjuicio de que, en su momento, se practique la liquidación definitiva.

EL DIRECTOR GENERAL DE EJECUCIÓN
Y CONTROL DE LA EDIFICACIÓN,
P.D. LA ADJUNTA AL DPTO. JURÍDICIO DE EDIFICACIÓN,

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DPTO. JURÍDICO DE EDIFICACIÓN

Fdo. Carmen Raso García.

5.2 Documentación fotográfica del estado actual.

Emplazamiento

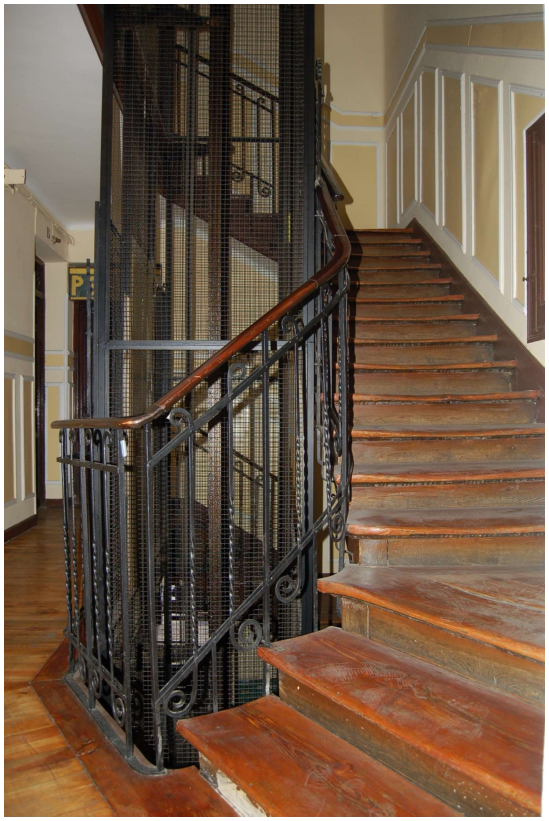
Fachada San Bernardo 126

Detalle de huecos y balcones de fachada

Portal protegido

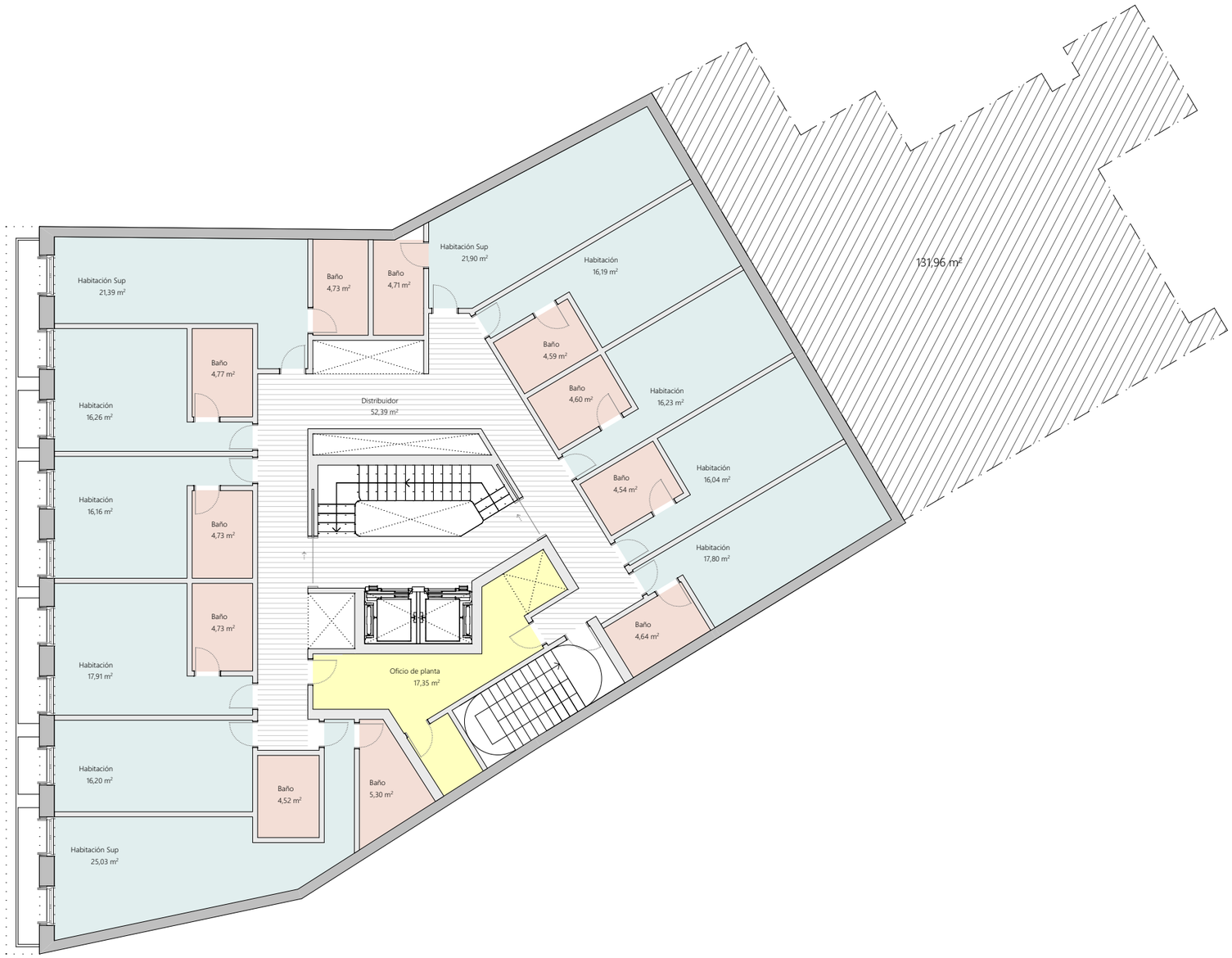
Vista fachada trasera

Patio mancomunado con Fuencarral 143



Escalera protegida

6 PLANOS



AZOTEA CHILL OUT

PISCINA
ZONA DE CHILL OUT

PLANTA ÁTICO

TOTAL: 7 HABITACIONES
2 SUITES
1 HABITACIÓN SUPERIOR
4 HABITACIONES DOBLES

PLANTA 6ª

TOTAL: 9 HABITACIONES
2 SUITES
1 HABITACIÓN SUPERIOR
6 HABITACIONES DOBLES

PLANTA TIPO (1ª-5ª)

TOTAL: 11 HABITACIONES POR PLANTA
3 HABITACIONES SUPERIORES
8 HABITACIONES DOBLES
UN OFICIO POR PLANTA

PLANTA BAJA

RECEPCIÓN
ZONAS COMUNES
ZONAS DE SERVICIO

PLANTA SÓTANO

16 PLAZAS DE GARAJE

Planta tipo
1:150

A.02

enero 2018

3 1 1 studio

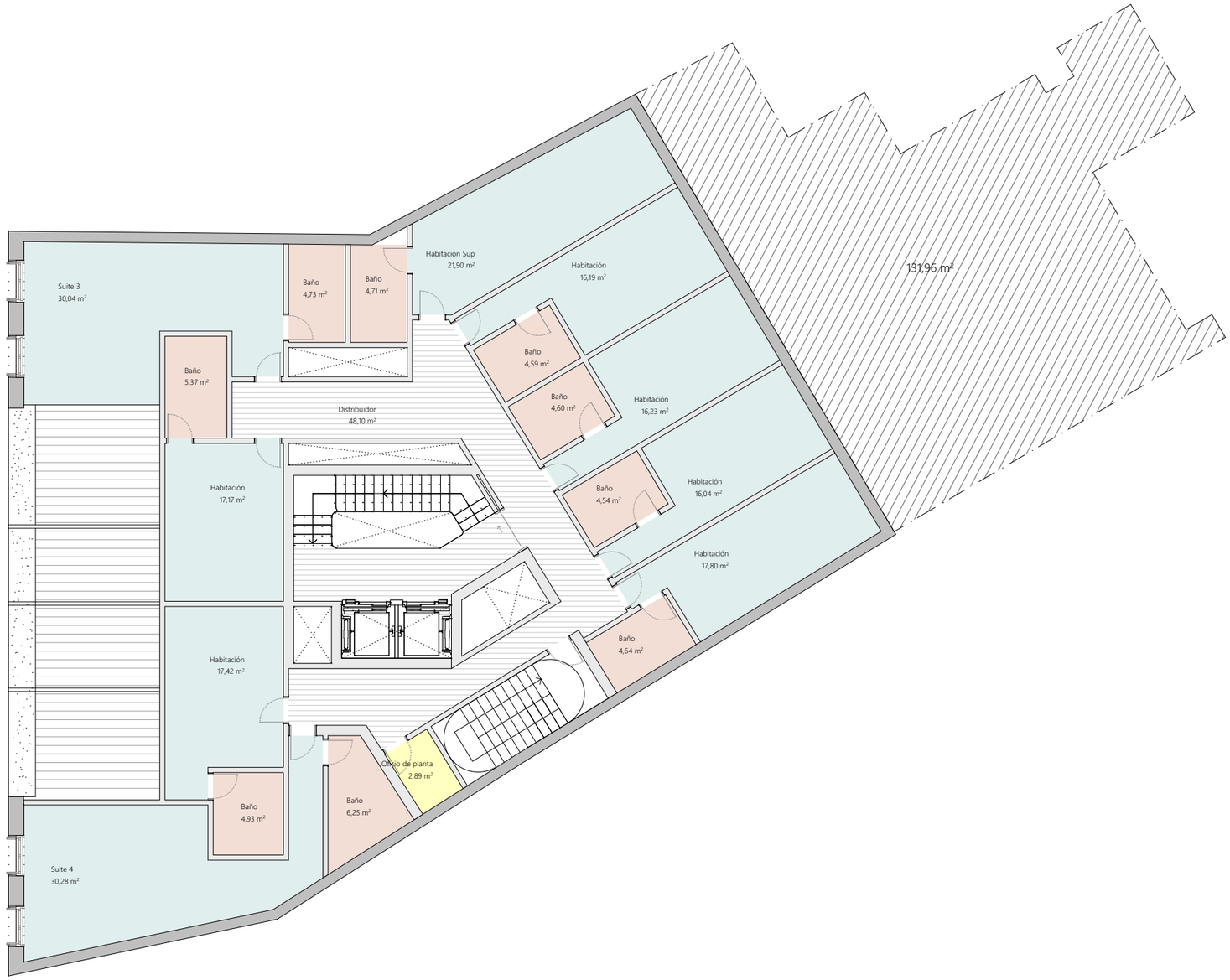
Colombia 61, esc. dcha, local b
28016 Madrid

T +34 91 578 34 03
F +34 91 577 49 84

hola@tresunouno.com
w w w.tresunouno.com

ESTUDIO PARA USO HOTELERO EN CALLE SAN BERNARDO 126 .

Madrid.



AZOTEA CHILL OUT

PISCINA
ZONA DE CHILL OUT

PLANTA ÁTICO

TOTAL: 7 HABITACIONES
2 SUITES
1 HABITACIÓN SUPERIOR
4 HABITACIONES DOBLES

PLANTA 6ª

TOTAL: 9 HABITACIONES
2 SUITES
1 HABITACIÓN SUPERIOR
6 HABITACIONES DOBLES

PLANTA TIPO (1ª-5ª)

TOTAL: 11 HABITACIONES POR PLANTA
3 HABITACIONES SUPERIORES
8 HABITACIONES DOBLES
UN OFICIO POR PLANTA

PLANTA BAJA

RECEPCIÓN
ZONAS COMUNES
ZONAS DE SERVICIO

PLANTA SÓTANO

16 PLAZAS DE GARAJE

Planta 6ª
1:150

A.03

enero 2018

3 1 1 studio

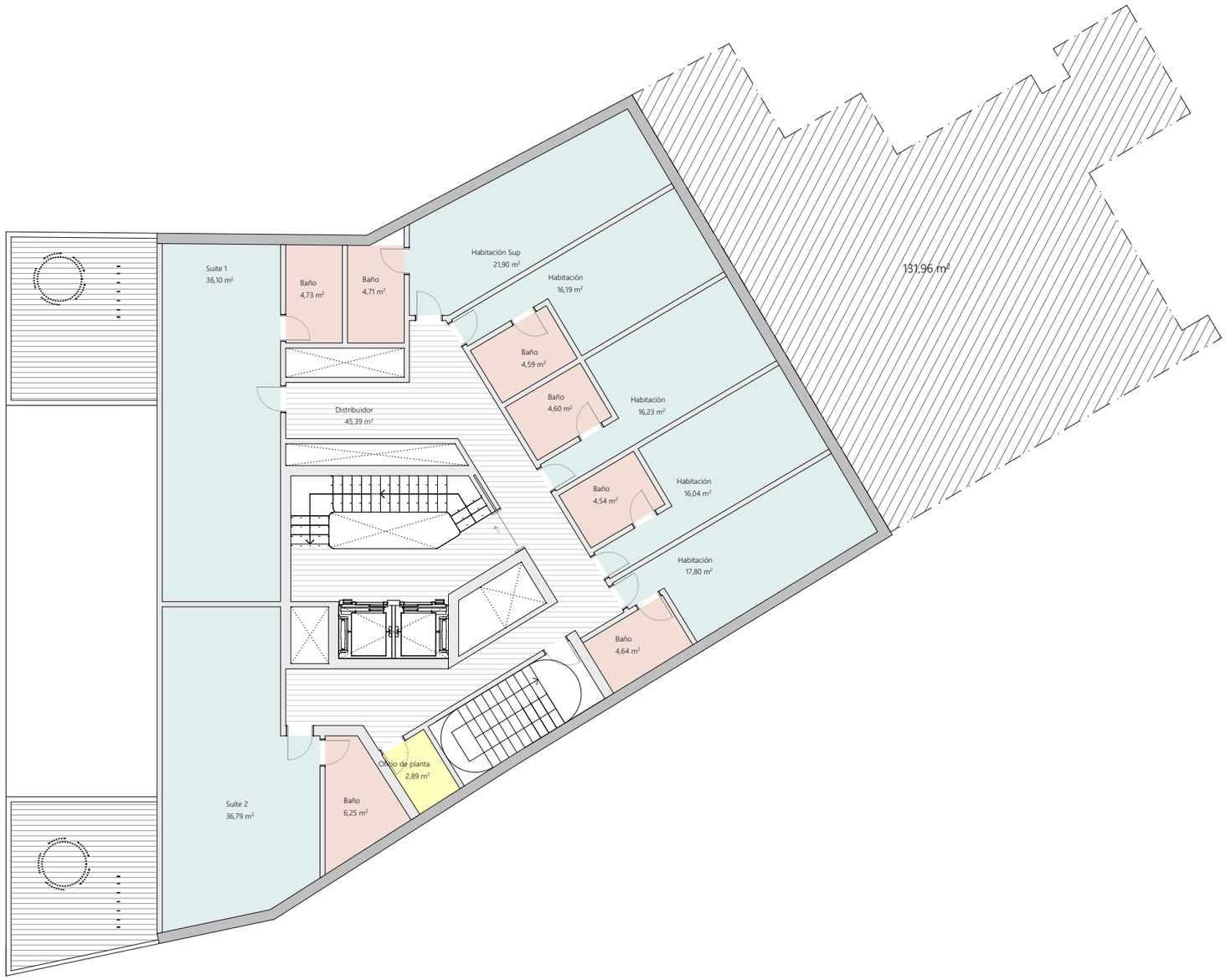
Colombia 61, esc. dcha, local b
28016 Madrid

T +34 91 578 34 03
F +34 91 577 49 84

hola@tresunouno.com
w w w.tresunouno.com

ESTUDIO PARA USO HOTELERO EN CALLE SAN BERNARDO 126 .

Madrid.



AZOTEA CHILL OUT

PISCINA
ZONA DE CHILL OUT

PLANTA ÁTICO

TOTAL: 7 HABITACIONES
2 SUITES
1 HABITACIÓN SUPERIOR
4 HABITACIONES DOBLES

PLANTA 6ª

TOTAL: 9 HABITACIONES
2 SUITES
1 HABITACIÓN SUPERIOR
6 HABITACIONES DOBLES

PLANTA TIPO (1ª-5ª)

TOTAL: 11 HABITACIONES POR PLANTA
3 HABITACIONES SUPERIORES
8 HABITACIONES DOBLES
UN OFICIO POR PLANTA

PLANTA BAJA

RECEPCIÓN
ZONAS COMUNES
ZONAS DE SERVICIO

PLANTA SÓTANO

16 PLAZAS DE GARAJE

Planta Ático
1:150

A.04

enero 2018

3 1 1 studio

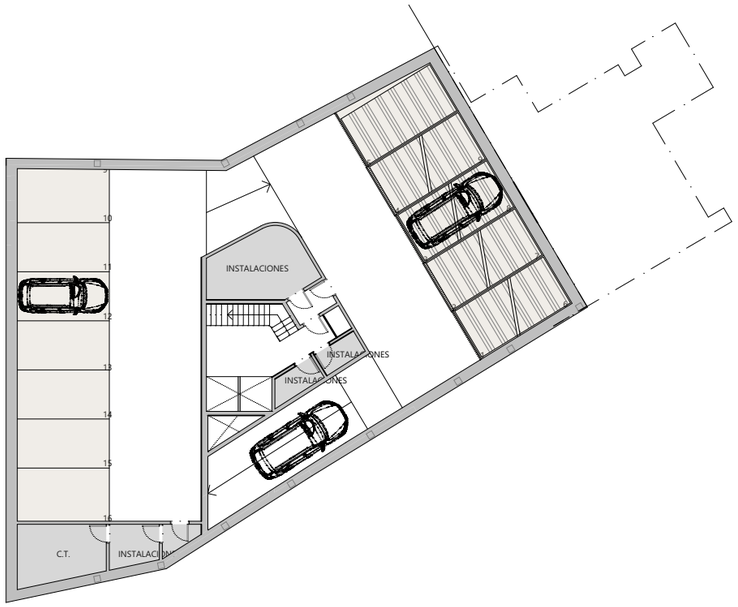
Colombia 61, esc. dcha, local b
28016 Madrid

T +34 91 578 34 03
F +34 91 577 49 84

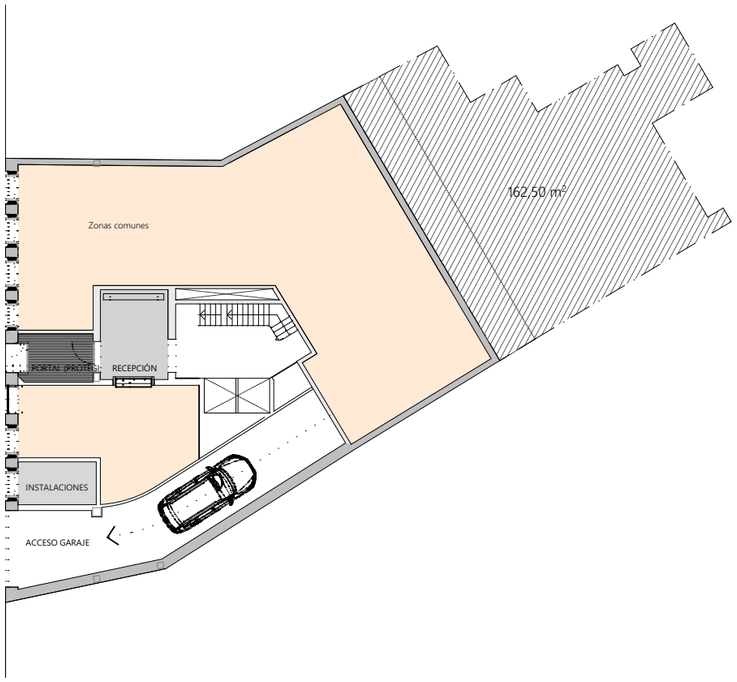
hola@tresunouno.com
w w w.tresunouno.com

ESTUDIO PARA USO HOTELERO EN CALLE SAN BERNARDO 126 .

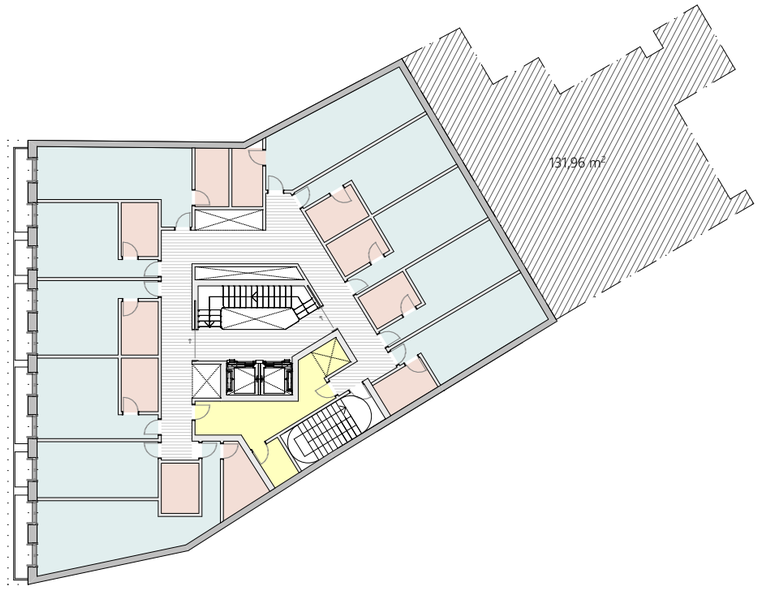
Madrid.



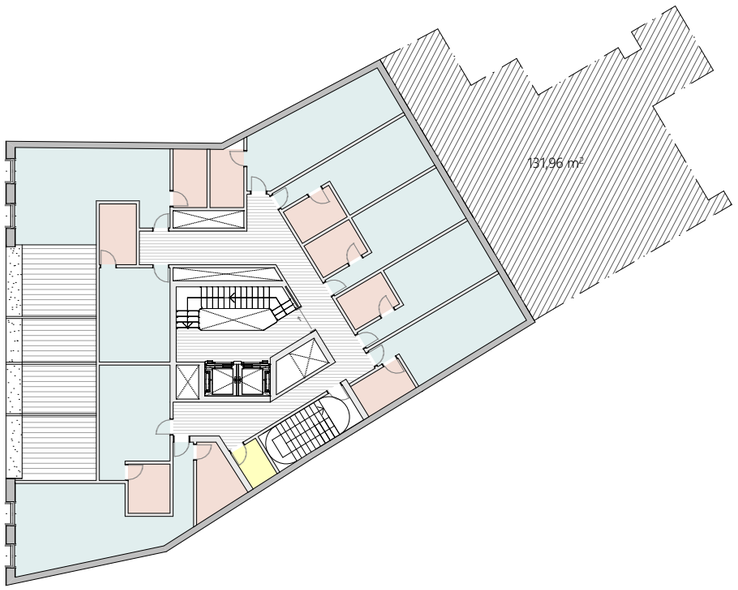
Planta Sótano



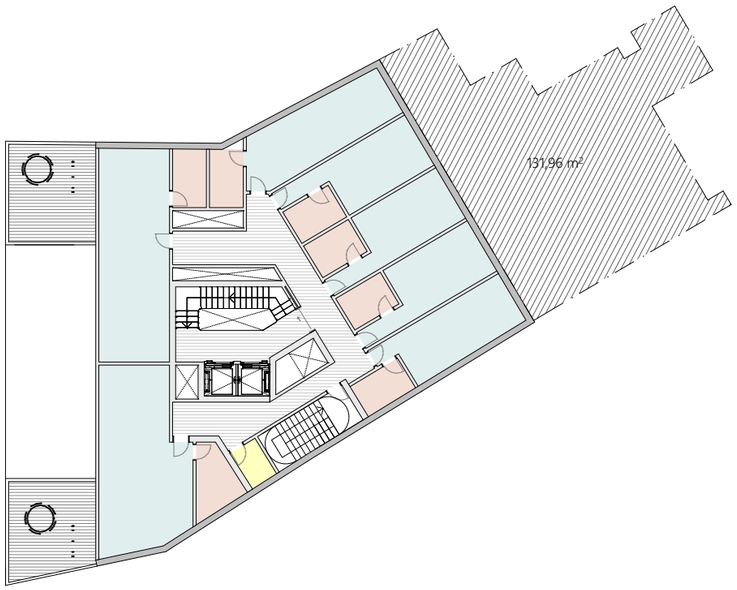
Planta Baja



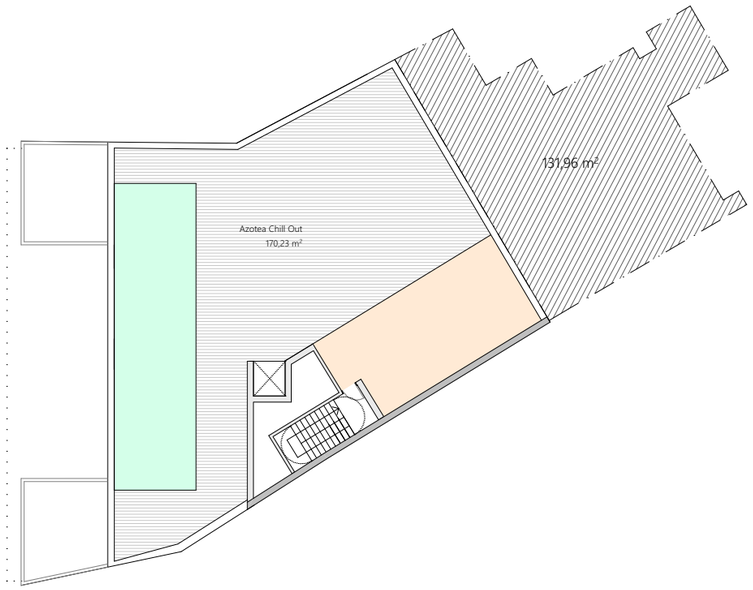
Planta Tipo



Planta 6ª



Ático



Azotea

enero 2018

Resumen de plantas

1:300

A.01

3 1 1 studio

Colombia 61, esc. dcha, local b
28016 Madrid

T +34 91 578 34 03
F +34 91 577 49 84

hola@tresunouno.com
w w w.tresunouno.com

ESTUDIO PARA USO HOTELERO EN CALLE SAN BERNARDO 126 .

Madrid.