Boletín Oficial del Ayuntamiento

- Búsqueda BOAM
- Suscripción al BOAM
- Qué es el BOAM
- Autenticación BOAM
- Carta de Servicios del BOAM
- Colección de boletines históricos
- Consulta de boletines
- Cómo se elabora el BOAM
- Contacta con nosotros

Cibelex. Base de Datos de Normativa Municipal

Doctrina administrativa

Tablón de Edictos Electrónico

Perfil de contratante

Código de Buenas Prácticas del Ayuntamiento de Madrid

Listas de espera para personal temporal

Buscador de Oposiciones

BOAM nº 6093 (04/01/2010) Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

Volver

4

Resolución de 23 de diciembre de 2009 de la Coordinadora General de Urbanismo por la que se hace pública la Instrucción 8/2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1.

LINEA MADRID CHAT ONLINE
ASISTENTE VIRTUAL

Escuchar

Descargar BOAM

Versión en PDF de este anuncio
PDF

BOAM nº 6093 (04/01/2010) - Documento completo
PDF, (312 Kbytes)
Escuchar

< 1 2 >

El Plan General vigente contempla entre sus objetivos la recuperación del uso residencial en el Centro Histórico, para lo cual prevé un sistema de usos compatibles por el que se limita fuertemente la implantación de aquellos que no tengan carácter complementario.

Por ello, el uso terciario de oficinas solo se autoriza en aquellas zonas inapropiadas para la vivienda, como son la planta baja e inferior a la baja y, ocasionalmente, la planta primera. Todo esto queda claramente recogido en la Memoria del Plan General, que entre los criterios y objetivos señala el "*incentivar el asentamiento del comercio tradicional y de lujo, impidiendo la proliferación del uso de oficinas, limitándolo a unas áreas muy concretas de carácter específico"* (punto 2.1.1, página 446), añadiendo al describir las características del nuevo planeamiento la de *"limitar drásticamente el uso del terciario que pueda implantarse, tanto en lo que respecta a las oficinas como a las grandes superficies comerciales, dañinas las primeras para la conservación de la población tradicional y el ambiente urbano..."* (punto 2.1.2, página 466).

Como excepción a lo dicho, se permite en áreas muy concretas la posible implantación de usos terciarios en edificio exclusivo, condicionado en la mayoría de los casos a estar en posesión de licencia para tal uso en, al menos, el 50% de su superficie *"... por entender que esta situación ha dado lugar a una mezcla de usos indeseada..."* (punto 2.1.2, apartado B, página 450) y siempre sometido a la tramitación previa de un Plan Especial para Control Ambiental de Usos, que evite los impactos negativos en el medio ambiente urbano.

En la actualidad, se está detectando un importante incremento de las solicitudes de Planes Especiales para la implantación del uso terciario en su clase de oficinas en edificio exclusivo, como uso autorizable, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico denominado APE 00.01 "Centro Histórico", en detrimento del uso cualificado residencial, lo que está provocando una *"terciarización"* no deseable del centro de la ciudad, que modifica la calidad de vida de sus habitantes.

En la Norma Zonal 1 "Protección del Patrimonio Histórico", del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), que se corresponde mayoritariamente con el ámbito de APE 00.01 "Centro Histórico", únicamente es posible la implantación del uso terciario en su clase de oficinas, en situación de edificio exclusivo, como uso autorizable, en los niveles C y D, siempre y cuando la finca de referencia reúna los requisitos señalados en los artículos 8.1.31 y 8.1.32 de las Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) modificados por el Plan Especial, PE 00.308, de 27 de enero de 2005 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 11 de marzo de 2005) y por la Modificación Puntual de Plan General, MPG 00.310, de 21 de abril de 2005 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 31 de mayo de 2005).

En concreto, los requisitos señalados en el nivel C, hacen referencia a que los edificios, en los que se pretenda implantar el uso terciario, deben contar actualmente con licencia concedida, de conformidad con el anterior planeamiento, en la que se haya autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento de su superficie destinada a uso terciario.

En el nivel D, el PGOUM no determina ningún requisito específico para la implantación del uso terciario de oficinas.

Estos requisitos tienen su razón de ser, ya que los usos autorizables fueron una incorporación novedosa en el sistema de usos compatibles del vigente PGOUM, los cuales sin estar en principio prohibidos, no deben permitirse con carácter general, sin establecer algunas cautelas que garanticen su adecuada inserción en la trama urbana circundante.

Por ello, la implantación de estos usos autorizables precisa de la aprobación de un Plan Especial en el que se analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación, según lo previsto en el apartado c del artículo 7.2.3 de las NN.UU.

Estos Planes Especiales son denominados Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (en adelante PECUAU), cuando tienen por objeto establecer un control previo a la concesión de las licencias urbanísticas en la implantación de los usos autorizables y autorizables especiales que pudieran desvirtuar las características de una zona de la ciudad atendiendo a los usos cualificados existentes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.2.7 de las NN.UU.

Los PECUAU son manifestación de la potestad discrecional de planeamiento municipal reconocida en el artículo 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las especialidades que para los planes especiales se establecen en los artículos 50 y 51 del mencionado texto legal.

No obstante, los PECUAU tienen unas peculiaridades, que ya fueron puestas de manifiesto por el Área de Coordinación Territorial en la Instrucción 2/2003 sobre el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos, tanto para su formulación y aprobación (mediante la presentación de un proyecto específico cuyo fin es la concesión de una licencia de edificación o actividad) como en su vigencia (de un año, a contar desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid).

En concreto, la vigencia limitada de un año, se justifica con el fin de garantizar el control municipal sobre la repercusión que tiene la implantación de una actividad específica, en un ámbito determinado y en un momento concreto, por lo que, si no se solicita la correspondiente licencia en dicho plazo o si la licencia modifica cualquiera de las condiciones objetivas materiales sobre las que se basó el Plan Especial, sería preciso tramitar de nuevo otro PECUAU que valorase las nuevas condiciones ambientales y urbanísticas de cada momento.

Por tanto, lo más destacable de estos instrumentos de control discrecional es la valoración que los técnicos municipales deben realizar sobre las posibles "repercusiones ambientales" y las "medidas correctoras" que proponen los promotores de los proyectos de Planes Especiales para eliminar los efectos negativos producidos como consecuencia de la implantación de un determinado uso en un espacio físico concreto.

En el supuesto que nos ocupa, dicha valoración debe centrase en los efectos que pudiera ocasionar la implantación del uso terciario en su clase de oficinas, en los términos señalados en el artículo 5.2.8 de las NN.UU. y más concretamente en la incidencia sobre el tráfico de la zona, la demanda de plazas de aparcamiento y los efectos acumulativos y sinérgicos, especialmente en las relaciones e interacciones sociales y los impactos en las condiciones estéticas del entorno.

Dicha valoración implica que la aprobación o denegación de los PECUAU es, a diferencia de la concesión o denegación de licencia urbanística, un acto discrecional, entendiendo que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la discrecionalidad parte de la posibilidad de elegir entre un mayor o menor abanico de opciones o, si se prefiere, resulta que su ejercicio permite una pluralidad de soluciones justas, es decir, es posible optar entre alternativas que sean igualmente justas o "razonables" desde el punto de vista del derecho.

< 1 2 >

¿Te ha sido útil esta página?

Sí, muy útil | No mucho | Comunicar un error en la información

CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ens Esquema Nacional de Seguridad
Categoría MEDIA
RD 311/2022