

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 6690 (07/06/2012)

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

1204

Resolución de 31 de mayo de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la Instrucción 8/2012 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1.

Escuchar

Descargar BOAM

Versión en PDF de este anuncio

PDF

BOAM nº 6690 (07/06/2012) - Documento completo

PDF, (185 Kbytes)

Escuchar

Con fecha 23 de diciembre de 2009 se dictó por la Coordinadora General de Urbanismo 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.

Esta instrucción fue dictada en el marco que contempla el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que prevé entre sus objetivos la recuperación del uso residencial en el centro histórico para lo cual se dictan disposiciones relativas a limitar la proliferación e implantación del uso terciario, fundamentalmente de oficinas, a unas áreas y a unas situaciones concretas y específicas.

Efectivamente, la propia Memoria del Plan General afirma que la actividad terciario-comercial mantiene las condiciones de compatibilidad que regulan las diferentes formas de su integración en la trama residencial homogeneizando las diferentes zonas y controlando las posibilidades de sustitución en edificio de uso exclusivo bajo el régimen de uso autorizable.

Esta posibilidad cobra especial significación en el ámbito de la Norma Zonal 1 debido a la fuerte incidencia que tiene el uso terciario en el ambiente urbano, regulándose diversos grados de implantación posibles (niveles C, D y E) y llegando al edificio exclusivo en casos muy concretos y excepcionales.

En el nivel C, la autorización en situación de edificio exclusivo está condicionado a la previa existencia del uso terciario en aquellos edificios con licencia concedida de conformidad con el anterior planeamiento, siempre que se hubiese autorizado un régimen de usos con un 50 % de la superficie destinada al uso terciario, por entender que esta situación ha dado lugar a una mezcla de usos indeseada.

No obstante, y tomando como valor de superior protección la conservación del medioambiente urbano, esta posible autorización para la implantación de usos terciarios en edificios exclusivos queda sometida a la tramitación y aprobación de un Plan Especial para el Control Ambiental de Usos cuyo objetivo fundamental, según establece el artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas es analizar su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación para lo que, deberá incorporar los estudios sectoriales pertinentes en relación con las características concretas del uso pretendido.

Por ello, puede afirmarse que las Normas Urbanísticas del Plan General configuran este tipo de Planes Especiales como instrumentos preventivos para la implantación de determinadas actividades ejerciendo un control tanto ambiental como urbanístico que va a permitir al Ayuntamiento realizar una apreciación motivada de las circunstancias concurrentes en cada uno de los casos.

De la misma forma, y de acuerdo con lo expuesto en otras instrucciones anteriores dictadas por la Coordinación General de Urbanismo (Instrucción 8/2009 y 5/2010), este tipo de planes se configura legalmente como verdaderos instrumentos de planeamiento lo que justifica que la apreciación y valoración que se realiza a través del mismo pueda considerarse un acto discrecional.

La discrecionalidad, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, 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.

Pero, precisamente, por presuponer el ejercicio de la potestad discrecional una opción entre varias posibles, esta exige como parte inseparable de ella la motivación, que es la que garantiza un adecuado control de los actos discrecionales, exigiéndose siempre una motivación suficiente que al menos exprese su apoyo en razones que permitan conocer cuales han sido los criterios esenciales y fundamentales de la decisión.

Por ello, y con el mismo objeto, ya expuesto en la Instrucción 8/2009, de establecer una motivación y fundamentación lo más homogénea y unívoca posible entre los técnicos municipales, se hace necesario revisar los criterios establecidos en la misma a los efectos de interpretarlos a la luz de las nuevas circunstancias económicas y sociales que afectan no solamente a nuestro entorno más próximo sino también a la globalidad.

Efectivamente, tomando como base lo prescrito por el artículo 3 de nuestro Código Civil donde se contempla que las normas se interpretarán de acuerdo con la realidad social del tiempo en que hayan de ser aplicadas, afirmación esta que ha sido refrendada por distinta jurisprudencia del Tribunal Supremo (STTS 9 de abril 1985 RJ/1985/2191) es posible llevar a cabo una adaptación, dentro de las normas delimitadoras del Plan General, de los criterios y de la forma en la que estos deben ser apreciados por los técnicos municipales con respecto a la implantación del uso terciario en cualquiera de sus clases en los supuestos y situaciones concretas que permiten las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el actual contexto de crisis económica y financiera internacional cuyas consecuencias se están dejando notar de forma muy considerable en la economía española ha sido preciso, en consonancia con las pautas marcadas por la propia Unión Europea, adoptar una serie de medidas y reformas legislativas con el objetivo de contener la merma de la actividad económica y de paliar las consecuencias de esta crisis en el ámbito económico y social. A este respecto, y dentro del marco inspirado por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los servicios en el mercado interior y su reciente transposición al ordenamiento jurídico español mediante sendas disposiciones legislativas como la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de Modificación de Diversas Leyes para su Adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio, se han ido produciendo una serie de iniciativas encaminadas a fomentar el crecimiento económico, aplicando medidas, entre otras, tendentes a remover los obstáculos que impiden o frenan el desarrollo del mercado de servicios llegándose incluso a eliminar la exigencia de licencia, en cuanto acto de control preventivo de la Administración, para la implantación y desarrollo de ciertas actividades.

En esta línea se sitúa también la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que, incluida en el marco delimitado por la estrategia de la recuperación de la economía española viene, a continuar el esfuerzo de remoción de obstáculos administrativos iniciado con la transposición de la citada directiva de servicios, asumiendo además, la necesidad de incidir en otros aspectos que actualmente resultan negativos para la situación de nuestra economía y que son susceptibles de simplificación o agilización.

En el ámbito autonómico, no podemos olvidar la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña que, alineada con la tendencia anterior, recoge diversas modificaciones legislativas con el objeto de simplificar el sector servicios teniendo siempre presente la especial incidencia que este tiene en la economía madrileña debido a su fuerte terciarización.

El urbanismo madrileño no puede ser ajeno a este contexto de liberalización de la economía mediante la simplificación administrativa y la eliminación de las barreras burocráticas que dificultan el ejercicio de actividades económicas por lo que dentro de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que actualmente se encuentra en fase de desarrollo, se prevé como uno de sus objetivos fundamentales el establecimiento de un régimen de usos compatibles más flexible que el actual con la intención de dar una mayor fluidez al ejercicio de actividades económicas. Asimismo se prevé una ampliación del régimen actual de usos alternativos y autorizables condicionado, eso sí, a la evaluación de su impacto y al cumplimiento de las medidas correspondientes para garantizar su adecuada compatibilización con el ambiente urbano. De esta forma, y evitándose siempre la distorsión de los objetivos de mezcla genérica de usos que contemplará el nuevo Plan General, se lleva a cabo una flexibilización del régimen de implantación de usos terciarios adaptándolo a los requerimientos actuales.

LINEA MADRID

CHAT ONLINE

ASISTENTE VIRTUAL

¿Te ha sido útil esta página?

Sí, muy útil

No mucho

Comunicar un error en la información

Sede Electrónica

Accesibilidad, Aviso legal, Protección de datos