

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

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.

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 centrarse 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 posibili-

dad 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, la decisión discrecional exige, como inseparable de ella, la motivación, que es la que garantiza que se ha actuado racionalmente, no arbitrariamente, y la que permite un adecuado control de los actos discrecionales, exigiéndose así una motivación "suficiente" que al menos exprese su apoyo en razones que permitan conocer cuales han sido los criterios esenciales fundamentales de la decisión.

Por ello, con el objeto de establecer una motivación, lo más uniforme posible entre los técnicos municipales, se hace necesario establecer unos criterios adecuados para evitar los efectos negativos que pudiera ocasionar la implantación del uso terciario de oficinas en el ámbito del Centro Histórico.

Por todo cuanto antecede, y en el uso de la competencia que me ha sido conferida, de conformidad con lo dispuesto en el apartado c) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en adoptar la siguiente

INSTRUCCIÓN

Con el objeto de evitar los efectos negativos que pudiera ocasionar la implantación de los usos terciarios, en su clase de oficinas en edificio exclusivo, en el ámbito de la Norma Zonal 1, se establecen a continuación una serie de criterios que deberán ser tenidos en cuenta por los Departamentos que tramiten los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, tanto del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda como de las Juntas Municipales de Distrito, a la hora de evaluar las repercusiones ambientales, contempladas en el artículo 5.2.8 de las NN.UU.

En primer lugar, y como paso previo al examen y, en su caso, admisión a trámite de la solicitud se deberá valorar el impacto sobre las condiciones del entorno urbano donde vaya a realizarse la transformación, a cuyos efectos se deben estudiar los usos de las edificaciones próximas a la actuación con particular incidencia en las situadas en el mismo tramo de la calle o manzana. Dicho estudio ponderará la intensidad del uso de oficina de los edificios del entorno valorando la incidencia de la transformación que se pretende con la finalidad de evitar posibles efectos nocivos en las condiciones de habitabilidad del entorno, evitándose en la manera de lo posible:

- Las transformaciones que alteren el equilibrio de usos en un entorno próximo por ser el uso residencial y sus complementarios los mayoritarios en el ámbito.

- La acumulación de usos de oficinas que contribuyan al despoblamiento de una parte concreta de la ciudad en determinados horarios, con pérdida de los usos complementarios que dificulten la recuperación del residencial, propiciando la inseguridad ciudadana y el deterioro en las condiciones generales de habitabilidad.

Una vez apreciado que no existen repercusiones nocivas para los usos del entorno, se procederá a estudiar la documentación presentada debiéndose cumplir las siguientes premisas:

1.- Con el objeto de que la implantación del uso terciario de oficinas sea efectiva en situación de edificio exclusivo, será necesario que

el promotor del PECUAU aporte el acuerdo, adoptado por unanimidad de todos los propietarios y moradores de las viviendas que pudieran existir en la finca.

2.- A fin de evitar que se produzca un incremento en la demanda de plazas de aparcamiento en superficie, tanto de los usuarios habituales como de los visitantes ocasionales, el promotor deberá justificar plenamente que la finca cumple con la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la propia parcela, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NN.UU., no admitiéndose ninguna de las excepciones reguladas en el artículo 7.5.8 de las NN.UU.

3.- A fin de valorar los efectos que sobre el tráfico de la zona produce la implantación de oficinas, se aportará un estudio de tráfico, que deberá ser informado favorablemente por el Área de Movilidad.

4.- A los efectos de poder valorar favorablemente la incidencia sobre el tráfico de la zona, la finca deberá dar frente como mínimo a una red viaria local con una anchura de 12,50 metros entre alineaciones.

5.- Con el propósito de evitar que determinados usos terciarios positivos para el uso residencial (comercial, alimentario, salas de reunión, etc.) se transformen en oficinas perdiendo con ello el deseable equilibrio entre los distintos usos de un barrio, sólo se tendrá en cuenta, en el cómputo de la superficie autorizada por las licencias vigentes concedidas de conformidad con anterior planeamiento, la superficie destinada al uso terciario de oficinas.

Además, la actividad amparada por estas licencias deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Actual mantenimiento de la actividad en el momento de solicitar el PECUAU. En el caso de no acreditarse, se iniciarán de oficio los trámites para declarar la caducidad de la licencia.

- b) Ser conforme al planeamiento con arreglo al que fueron concedidas. Caso de no cumplirse, se iniciaría de oficio la revisión de la misma.

- c) La superficie autorizada por la licencia deberá hacer referencia exacta al local o piso en que se ejerce la actividad para el uso terciario de oficinas.

6.- En los edificios catalogados, el proyecto de PECUAU no podrá alterar los elementos catalogados o considerados de restauración obligatoria en mayor medida de la que sea necesaria para mantener o implantar el uso residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4.3.8 de las NN.UU.

Por último, una vez aprobado el correspondiente PECUAU deberá solicitarse en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, la correspondiente licencia que autorice la implantación del uso terciario en su clase de oficinas en edificio exclusivo, debiendo en caso contrario tramitarse un nuevo PECUAU a efectos de valorar nuevamente las condiciones ambientales y urbanísticas del entorno.

La valoración de los requisitos contenidos en la presente Instrucción, se aplicarán a los expedientes actualmente en tramitación, y sobre los que no haya recaído resolución definitiva, así como, a todas las solicitudes de Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, que se presenten a partir de su aprobación.

Madrid, a 23 de diciembre de 2009.- La Coordinadora General de Urbanismo, Beatriz Lobón Cerviá.