

Ref: c.u. 01/2011

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Edificación relativa a la interpretación de la Instrucción 8/2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Normas Zonal 1.**

Con fecha 14 de enero 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Edificación relativa a la aplicabilidad de la Instrucción 8/2009 en el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos en tramitación, con nº de expediente 711/2009/1639, para implantar el uso terciario en régimen de edificio exclusivo para varias clases de usos terciarios en el edificio sito en la c/ Gran Vía, 39.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES.**

### Planeamiento:

- Plan Especial en tramitación, con nº de expediente 711/2009/1639 para el edificio sito en la c/ Gran Vía, 39, cuyo objeto es regular el régimen de obras a seguir en el edificio incluido en el Catalogo de Edificios Protegidos con un Nivel 1 de Protección, Grado Integral y la implantación en la totalidad del edificio del uso autorizable terciario.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997.

### Normativa:

- Instrucción 8/2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Normas Zonal 1, (en adelante Instrucción 8/2009).

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Normas Regulatoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid.
- DECRETO 53/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Decreto del Alcalde de 31 de mayo de 2005, (modificado por Decreto de 3 de abril de 2008), por el que se crea la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
- Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la contaminación por formas de Energía.
- Delimitación de áreas acústicas de la ciudad de Madrid, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009.

## **CONSIDERACIONES**

Conforme se indica en la consulta, con fecha 21.01.2009 se presenta documentación para la tramitación de un Plan Especial para la finca sita en c/ Gran Vía número 39, cuyo objeto es doble: por un lado, regular el régimen de obras a seguir en el edificio incluido en el Catalogo de Edificios Protegidos con un Nivel 1 de Protección, Grado Integral y por otro, la implantación en la totalidad del edificio del uso autorizable terciario.

El edificio objeto del Plan Especial se ubica dentro del área de suelo urbano común regulada por la Norma Zonal 1, grado 5º, nivel de usos D. Además este edificio está incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con un Nivel 1 de Protección, Grado Integral.

De acuerdo con el Art. 8.1.31 de las NN.UU, para el nivel D de usos se puede implantar el uso terciario, como uso autorizable, en régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

Tal y como se indica en la consulta y en la propuesta de admisión a trámite y aprobación inicial, el edificio, que en su origen compartía los usos de vivienda y

terciarios, ha venido siendo paulatinamente ocupado por la actividad terciaria mediante sucesivas licencias, hasta llegar a un porcentaje del 72,82 % (22,51% comercial y 50,31% oficinas) de la superficie edificada total del edificio

La documentación del Plan Especial referido, en la fase de análisis de la viabilidad urbanística del uso pretendido, fue examinada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H), según consta en Acta 09/2009, Sesión 6.03.2009, indicándose lo siguiente:

*“Se informa favorablemente la propuesta de Plan Especial para obras de acondicionamiento y reestructuración puntual de edificio de catalogación Integral, implantación del uso de oficina, traslado de las instalaciones ubicadas en la terraza al espacio bajo cubierta, así como para resolver el problema de acceso de minusválidos, con la mínima afección al zaguán del inmueble e instalación del ascensor de planta baja a primera..*

*(...)”*

También fue examinado por la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, en la sesión del 06.03.2008, según consta en Acta 9-BIS/2009, dándose por enterada del dictamen emitido por la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

Coincidiendo con la tramitación de este Plan Especial se aprueba Instrucción 8/2009, publicada en el BOAM nº 6.093 de 4 de enero de 2010. En esta Instrucción se establecen una serie de criterios que deben ser tenidos en cuenta a la hora de evaluar las repercusiones ambientales contempladas en el artículo 5.2.8 de las NN.UU., a fin 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 del Área de Planeamiento Específico denominado APE 00.01 "Centro Histórico", en detrimento del uso cualificado residencial. Con ello se pretende garantizar la calidad de vida en el entorno urbano, evitando impactos negativos por nuevas demandas de servicios, emisión de humos, ruidos y problemas análogos.

En aplicación de lo dispuesto en el último párrafo de la Instrucción, *“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”*, se realiza requerimiento de aporte de documentación para que se justifique el cumplimiento de las condiciones especificadas en la misma, al cual se contesta el 19/02/2010. En base a la documentación aportada, el Plan Especial es nuevamente presentado a la C.L.P.H y C.P.P.H.A.N para que dicho órgano ratifique, si procede, el acta 09/2009 y 9-Bis/2009 de la sesión del 06/03/2009, teniendo en cuenta que el Plan Especial no se ajusta estrictamente a la totalidad de las determinaciones especificadas en la instrucción 8/2009 antes citada, dictaminándose en la sesión del 17/09/2010, según consta en acta 31/2010, lo siguiente:

*“La Comisión, en su anterior dictamen (Acta 9/2009) informaba favorablemente la propuesta de Plan Especial para obras de acondicionamiento y reestructuración puntual de edificio de catalogación Integral, para la implantación del uso de oficinas en la totalidad del inmueble, de uso autorizable terciario, en el cual existe ya un 72,82% de superficie destinada a dicho uso con licencias otorgadas.*

*La Comisión Local de Patrimonio Histórico, en el ámbito de sus competencias, considera que por las características arquitectónicas del edificio de Gran Vía nº 39 y teniendo en cuenta asimismo el entorno urbano donde está enclavado y el uso actual mayoritario de oficinas del edificio, sería más coherente y contribuiría mejor al correcto mantenimiento de los valores del edificio la extensión del uso de oficinas a la totalidad de las plantas superiores, **por lo que en ese aspecto, se le exime del cumplimiento de la Instrucción 8/2009**, y se ratifica lo establecido en anterior dictamen de la Comisión (Acta 9/2009)”*

Se hace necesario señalar que, conforme a lo indicado en el Art. 4.1.1 de las NN.UU y para los ámbitos en él relacionados, incluyéndose el edificio en uno de ellos, es siempre preceptivo el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural; por lo que procede acudir a la naturaleza de los acuerdos y de las deliberaciones, especificada en el art. 8, apartados 1 y 2 del Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid,

- 1. “Con carácter general, los acuerdos de las Comisiones Locales tendrán el carácter de propuesta de resolución de las autorizaciones, informes y resoluciones que de manera preceptiva y vinculante corresponda adoptar a la Dirección General de Patrimonio Histórico, previas a la licencia o aprobación municipal”*
- 2. “Tendrán el mismo carácter los acuerdos de la Comisión relativos a los asuntos en los que la Dirección General de Patrimonio Histórico deba emitir informe o dictar resolución con carácter preceptivo y vinculante, en virtud de otras competencias derivadas de los propios instrumentos de planeamiento del municipio y de las relativas a los planeamientos específicos de protección incorporados como vinculantes al acuerdo de aprobación definitiva de los mismos”.*

Llegados a este punto en la tramitación del Plan Especial, el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de Edificación con fecha 18 de noviembre de 2010 emite informe favorable como requisito previo para elevar la propuesta de admisión a trámite con aprobación inicial. Pero dado que esta propuesta de Plan Especial no cumple la totalidad de las premisas de la Instrucción 8/2009, se traslada a esta Secretaría Permanente la problemática expuestas solicitando que se eleve a la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU a fin de conocer su criterio en lo que a este asunto se refiere.

La propuesta planteada en el Plan Especial, según se indica en la consulta, no se cumplen las siguientes premisas de la citada Instrucción 8/2009:

*Premisa nº 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.*

Sobre esta premisa se indica en la consulta y así se recoge en el informe favorable que *“en este caso no es posible justificar tal cumplimiento, ya que el edificio carece de tal garaje. Por otra parte, no es conveniente su ejecución ya que:*

- *Los valores a proteger del edificio podrían verse alterados por las obras necesarias para su construcción.*
- *Su ubicación no hace aconsejable la creación de accesos rodados atravesando las aceras de la Gran Vía o de la Plaza de Callao, de amplias dimensiones y gran circulación de peatones (Art. 7.5.11. ap. 3)”*

Además se indica que *“la Plaza del Callao ha sido declarada por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid “Escena Encendida”, lo que implica que se permiten mayores niveles de luminosidad en la publicidad y se prevé la realización de eventos multitudinarios. Esto puede suponer un inconveniente grave para recuperar los usos residenciales (vivienda u hoteleros), que son la única alternativa posible para el edificio, caso de no autorizarse el terciario oficinas.”* Todo ello, como se expone en el informe referido de fecha 18 de noviembre de 2010, con la intención de conseguir un espacio de referencia ligado al espectáculo, en el que albergar acontecimientos cinematográficos y culturales, con vocación de llegar a ser un gran foro cívico y de encuentros culturales

*Premisa nº 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.*

En el informe favorable referido se justifica que *“dado que en la actualidad hay una superficie destinada a uso terciario próxima al 75% de la total edificada, se considera innecesario un estudio de tráfico dado el pequeño porcentaje del incremento sobre lo actualmente existente.”*

Desde esta Secretaría se estima que, desde un punto de vista formal y sin tener en consideración las circunstancias concurrentes en este caso, procedería desestimar la propuesta del Plan Especial objeto de esta consulta fundamentada en el incumplimiento de la Instrucción 8/2009 al no poder obtener dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la propia parcela; toda vez que, como se dispone en la premisa 2, no se admite ninguna de las excepciones reguladas en el artículo 7.5.8

de las NN.UU. Pero no obstante, dadas las peculiaridades del emplazamiento, coincidiendo con las apreciaciones realizadas en la consulta y en el referenciado informe favorable emitido previo a elevar la propuesta de admisión a trámite con aprobación inicial, por razones de oportunidad y en atención a que:

- la obtención de plazas de aparcamiento en la propia parcela con la creación de pasos de vehículos atravesando grandes zonas peatonales altamente densificadas podría contribuir a incrementar aun mas los efectos negativos sobre los peatones o el tráfico que los que los que pudiera ocasionar aumentar la terciarización del edificio, ya terciarizado en un 72, 82 %.
- El imposibilitar la implantación de los usos terciarios planteados frente a la recuperación del uso residencial en un espacio urbano, cuyo objetivo de calidad acústica, ( $L_d$  70 dBA,  $L_e$  70 dBA y  $L_n$  65 dBA), es inferior al deseable para el uso residencial, ( $L_d$  65 dBA,  $L_e$  60 dBA y  $L_n$  55 dBA), (Delimitación de áreas acústicas de la ciudad de Madrid) , no parece que sea idóneo para el fomento de este uso en un edificio, cuyas características arquitectónicas y alto valor de protección patrimonial imposibilitan la implementación de medidas correctoras tendentes a reforzar el aislamiento acústico de sus fachadas.

Se considera que se debería eximir del cumplimiento de las referidas premisas 2 y 3 de la Instrucción 8/2009, en consonancia con lo dictaminado por la Comisión Local de Patrimonio Histórico, que además estima que sería más coherente y contribuiría mejor al correcto mantenimiento de los valores del edificio la extensión del uso de oficinas a la totalidad de las plantas.

Ante la petición de elevar la consulta a la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, se informa que, en virtud del art. 3 del Decreto del Alcalde por el que se crea la CSIOMTLU, ésta solo informa con carácter vinculante las consultas que requieran la adopción de criterios interpretativos de carácter general en la aplicación de la normativa reguladora de las licencias urbanísticas.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- Se considera que, por razones de oportunidad y en atención a las circunstancias expuestas en las consideraciones, se debería eximir del cumplimiento de las referidas premisas 2 y 3 de la Instrucción 8/2009, en consonancia con lo dictaminado por la Comisión Local de Patrimonio Histórico; que además estima que sería más coherente y contribuiría mejor al correcto mantenimiento de los valores del edificio la extensión del uso de oficinas a la totalidad de las plantas.

Madrid, 22 de febrero de 2011