

Ref: c.u.a. 27-2011

ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades referente a la calificación de las obras que se pretenden realizar en el edificio existente sito en el nº 31 del Paseo de la Castellana.

Con fecha 21 de diciembre de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en la que se plantea en que clase de obra debe encuadrarse la actuación pretendida en el edificio existente sito en el nº 31 del Paseo de la Castellana, consistente en la modificación y modernización de sus instalaciones generales, con aumento del tamaño de los patinillos por las que éstas discurren mediante el desplazamiento hacia el exterior del plano de la fachada sur, vertida al espacio libre de parcela.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.
- Área de Planeamiento Especifico APE 0.01 "Centro Histórico"

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la clase de obra en la que debe encuadrarse la actuación pretendida en el edificio existente situado en el nº 31 del Paseo de la Castellana. La edificación, de uso exclusivo terciario oficinas, se incluye en el Área de Planeamiento Especifico del Centro Histórico (APE 00.01) aunque no cuenta con ningún tipo de protección, y se regula por las condiciones del Grado 1º de la Norma Zonal 3.

La actuación que pretende llevarse a cabo en el edificio consiste en la modernización y mejora de las instalaciones generales del edificio, para lo cual es necesario incrementar las dimensiones de los patinillos por donde éstas discurren. El problema surge con los patinillos situados en la fachada sur del

edificio, vertida al espacio libre de parcela. El cerramiento actual de estos patinillos son los propios paneles metálicos que constituyen la fachada, por lo que el incremento de sus dimensiones se realiza mediante el desplazamiento de los paneles de fachada hacia el exterior, con la consiguiente, aunque mínima, alteración de la volumetría del edificio.

La actualización y mejora de las instalaciones generales del edificio son obras de acondicionamiento según la definición dada en el apartado 3.d.i del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM). Respecto de la modificación de dimensiones de los patinillos de la fachada sur, podría, en principio, calificarse como una obra de ampliación, según lo definido en el apartado 1.c del artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, pero tal calificación imposibilitaría la actuación puesto que en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, para edificios de uso exclusivo terciario solo se admiten, conforme con lo establecido en el apartado 3.c del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM las obras de ampliación en situación enteramente subterránea destinadas a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación o a garaje aparcamiento. Sin embargo, valorando la finalidad de la actuación de mejora de las instalaciones del edificio y que no implica aumento de su superficie edificada ni de su aprovechamiento urbanístico, la modificación de los patinillos puede encajarse como obras de reconfiguración que, según define el apartado 3.f del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, son: “aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes”. De esta forma, la actuación pretendida sería viable ya que el apartado 1 del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM admite en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3 todos los tipos de obras en los edificios, al igual que se hace en el texto de la Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de febrero de 2011.

El criterio expuesto se limita a la calificación de la obra pretendida, y en función de ésta a su viabilidad urbanística, con independencia y a reserva de que la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural en su preceptivo dictamen, en ejercicio de sus propias competencias, pueda imponer las condiciones y limitaciones adicionales que estime procedentes.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la actuación pretendida de modernización y mejora de las instalaciones generales del edificio situado en el nº 31 del Paseo de la Castellana, se considera que debe aplicarse el criterio siguiente:

La modificación de las dimensiones de los patinillos de instalaciones de la fachada sur del edificio mediante el desplazamiento del plano de fachada hacia el exterior, es una obra de reconfiguración admitida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, tanto en el texto vigente del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM como en el de la Modificación Puntual aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de febrero de 2011, con independencia de que la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural en su preceptivo dictamen pueda imponer las condiciones y limitaciones adicionales que estime procedentes.

Madrid, 30 de diciembre de 2011.