



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

EG/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA
FECHA RECEPCIÓN: 8 de agosto de 2007
ASUNTO: Necesidad de Plan Especial para cambio de uso en la C/
Alsasua nº 9 y 11.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Con fecha 25.7.03 el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el Plan Especial para el cambio de uso, que era de Residencial, al Terciario de Oficinas, en los números 9 y 11 de la C/ Alsasua.

El cambio de uso se realizó para dos edificios existentes, denominados A y B de 509,50 m² y 747,01 m², respectivamente.

No se llegó a solicitar licencia para materializar el cambio de uso de Residencial a Oficinas.

En el presente expediente se presenta consulta urbanística sobre la posibilidad de efectuar obras de sustitución en la parcela, para destinar el nuevo edificio (que según se indica en la consulta le correspondería una edificabilidad de 2.728 m²) al uso de oficinas sin necesidad de tramitar un nuevo Plan Especial.

Dado que la Dirección General de Coordinación Territorial informó consulta, también relativa a Plan Especial de usos, en el nº 14 de la C/ Alsasua, pero que no parece trasladable a priori, para el presente caso, se estima que procedería solicitar consulta a la Dirección General de Coordinación Territorial para la cuestión planteada en el presente expediente, sobre la necesidad de nuevo Plan Especial para el nuevo edificio.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Jefa de la Sección del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

Según el art. 5 de la Instrucción 2/2003 sobre el procedimiento de aprobación de los PECUAUs, estos tendrán una **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, debiendo incluirse dicho período de vigencia en los acuerdos de aprobación, de conformidad con lo establecido en el art. 54.3 del Texto refundido de la



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por RD 1346/1976 de 9 de abril.

En este sentido y aunque con carácter general la normativa urbanística regula los Planes Especiales como instrumentos de ordenación, la modalidad concreta de los PECUAU tiene en todo caso una finalidad específica definida en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que no es otra que la de controlar y valorar la incidencia que tiene sobre el medio ambiente urbano la implantación de determinados usos.

Este alcance limitado y específico supone por lo tanto que el contenido material de los PECUAU esté indisolublemente unido a la correspondiente licencia urbanística para la realización de las obras y la implantación concreta de una actividad lo que hace que el PECUAU sea un requisito previo para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.

Estas peculiaridades de los PECUAU son las que precisamente justifican su vigencia limitada a un año, de acuerdo con el artículo 5 de la Instrucción ya citada, con lo que se pretende garantizar que el control municipal sobre la repercusión que tiene en un determinado ámbito la implantación de una actividad con sus características específicas resulta actual, es decir, es conforme con la realidad física y urbanística existente en cada momento y adaptada a las posibles variaciones que se hubieran podido producir.

Por otra parte, y aún en el caso de que no hubiera transcurrido el periodo de vigencia de un año pero no se hubiera materializado su contenido a través de la correspondiente licencia urbanística, cualquier modificación material de las condiciones objetivas sobre las que se basó el PECUAU justificarán la necesidad de tramitación de uno nuevo que valore las condiciones ambientales y urbanísticas presentes y reales en cada momento.

El PECUAU que fue aprobado definitivamente, en sesión pública ordinaria en Pleno de fecha 25 de julio de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de La Comunidad de Madrid de fecha 17 de octubre de 2003 contemplaba el cambio de uso de residencial a terciario oficinas en edificio exclusivo situada en la calle Alasua 9 y 11 del Distrito de Moncloa Aravaca. Según las consideraciones urbanísticas para el presente PECUAU, la actividad ocuparía una superficie en el **edificio A de 509,50 m²** distribuidos en plantas baja y primera destinadas a oficinas y en el **edificio B una superficie de 653,90 m²**, distribuidos en planta semisótano destinada a garaje y planta baja destinada a oficina. Asimismo se dispondría de un total de veintidós (22) plazas de aparcamiento, ocho de ellas en planta semisótano y catorce (14) en la superficie de la parcela.

Según la consulta, este PECUAU aprobado no se materializó en su correspondiente licencia urbanística y lo que ahora se pretende es construir un nuevo edificio para uso terciario oficinas, de acuerdo con el contenido de la Norma zonal 8 grado 2 nivel C, demoliendo los edificios existentes de la parcela, por lo que las condiciones y



repercusiones medioambientales podrían haber cambiado respecto al plan anterior previsto.

En este caso, sería necesaria la tramitación de nuevo plan especial, con el objeto de estudio de las nuevas condiciones medioambientales así como que el plan especial que fue aprobado ha perdido su vigencia.

Conclusión:

El PECUAU para cambio de uso a terciario oficinas ha perdido su vigencia según art. 5 de la Instrucción 2/2003 sobre el procedimiento de aprobación de los PECUAUs.

Asimismo, y dado que se pretende edificar nuevo edificio dando el mismo uso de oficinas, se puede considerar que las repercusiones medioambientales, instalaciones o dotaciones de plazas de aparcamiento pueden variar, por lo que el procedimiento a seguir sería la solicitud de un nuevo plan especial de control urbanístico-ambiental de usos por tramitación conjunta u ordinaria.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a necesidad de plan especial para cambio de uso en la C/ Alsasua nº 9 y 11, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 27 de agosto de 2007