

Ref: c.u. 27/10 y 38/10

ASUNTO: Consultas urbanísticas que plantea el Distrito de Puente de Vallecas referentes a las actuaciones pretendidas en el Centro Cívico Comercial Madrid Sur (Avda. de Pablo Neruda nº 93, 95, 97 y 99)

Con fechas 16 de abril y 20 de mayo de 2010, se elevan consultas urbanísticas a la Secretaría Permanente, efectuadas por el Distrito de Puente de Vallecas al respecto de las actuaciones pretendidas en el Centro Cívico Comercial Madrid Sur, sito en los nº 93, 95, 97 y 99 de la Avda. de Pablo Neruda, consistentes en la sustitución de las salas de cine del Centro y en la modificación de sus fachadas.

A las consultas planteadas les son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API 13.10 “Palomeras Bajas-Madrid Sur”
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.
- Plan Especial de Reforma Interior PR 14.5 “Madrid Sur” del Plan General de 1985 (A. D. 22 de diciembre de 1988)
- Estudio de Detalle de las parcelas G3, G4, G5 y G6 del PR 14.5 (A. D. 16 de diciembre de 1992)

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 711/1994/17106, concedida por Decreto de 19 de abril de 1996.
- Licencia de modificación de nueva planta de expediente nº 711/98/9935, concedida por Decreto de 31 de julio de 1998.

Convenios:

- Convenio para el desarrollo del Centro Cívico Comercial Madrid Sur, suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Alimentaría Vallecas, S.A., en fecha 12 de abril de 1996.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Puente Vallecas ha remitido a esta Secretaría Permanente dos consultas urbanísticas distintas, referentes a las actuaciones que se pretenden realizar en el Centro Cívico Comercial Madrid Sur, sito en la Avda. de Pablo Neruda nº 93, 95, 97 y 99. La primera de ellas versa sobre la sustitución de las salas de cine del Centro por locales comerciales, con el consiguiente incremento de superficie de venta y el posible exceso sobre la máxima permitida que conllevaría. La segunda trata sobre la viabilidad de la solución constructiva propuesta para la modificación de la fachada principal del Centro. Aunque los temas planteados son diversos, puesto que afectan al mismo edificio y ambos tratan sobre sus posibilidades de actualización y modernización, se ha optado por analizarlos conjuntamente.

El Centro Cívico Comercial Madrid Sur está incluido en el Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 "Palomeras Bajas-Madrid Sur", que incorpora al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior PR 14.5 "Madrid Sur" del Plan General de 1985.

El Plan Especial PR 14.5 definió el conjunto edificatorio a realizar en sus parcelas G3, G4, G5 y G6 como un Centro Cívico Integrado que sirviera como gran foco de atracción de toda el área por la diversidad de actividades en él previstas. De esta forma, se diseñaba un edificio con uso cualificado terciario y un techo de edificabilidad de 32.000 m², que se repartía entre el terciario comercial, con un límite para su superficie de venta de 15.000 m², otras clases del uso terciario y usos dotacionales varios. Para estos usos dotacionales se establecía una reserva mínima de 2.000 m² de equipamiento cultural y de 2.000 m² de equipamiento de bienestar social, a la vez que se preveía la implantación de otros posibles equipamientos como deportivos, de ocio, etc.

En desarrollo de las determinaciones del Plan Especial PR 14.5, en fecha 16 de diciembre de 1992, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas G3, G4, G5 y G6, que contemplaba la agrupación de las cuatro parcelas y su edificación conjunta. Posteriormente, en el Convenio para el desarrollo del Centro Cívico Comercial Madrid Sur, suscrito, en fecha 12 de abril de 1996, por el Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Alimentaria Vallecas, S.A., promotora del Centro, se estableció que las dotaciones sociales previstas se llevaran a cabo mediante la construcción, con cargo a la promotora, de un centro de la tercera edad sobre una parcela de titularidad municipal del Distrito de Puente de Vallecas. Con la construcción del centro de la tercera edad y las dotaciones recogidas en el proyecto del Centro Cívico Comercial, se daban por cumplidas las prescripciones del Plan Especial PR 14.5.

El Centro Cívico Comercial Integrado construido al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 711/1994/17106 y su modificación de expediente nº 711/98/9935, conforme con las determinaciones del planeamiento y siguiendo los criterios del Convenio citado, es una edificación desarrollada en tres plantas sobre rasante, además del garaje subterráneo. El uso predominante es el terciario comercial,

con un hipermercado y una galería de alimentación en planta baja y zonas de tiendas en planta baja y primera; la reserva preceptiva de 2.000 m² para equipamiento cultural se dispone en la planta primera y la segunda planta se destina a salas de cine. En la realidad, parte de las zonas de la planta primera, recogidas en las licencias de construcción como de tiendas, se han destinado a zonas de restauración. Asimismo, también se han implantado otras actividades terciarias en locales inicialmente previstos como comerciales.

La actuación pretendida, origen de la consulta de 16 de abril de 2010, contempla la eliminación de las salas de cine de la planta segunda, disponiendo en su lugar locales comerciales. La conversión propuesta podría implicar, como es criterio del Distrito, la superación del límite establecido por el Plan Especial PR 14.5 para la superficie de venta, al contrario de lo que mantiene el solicitante, que defiende que tanto la superficie de las zonas destinadas a restauración (bares y restaurantes) como la de los locales individuales que alojan actividades encuadradas en otras clases del uso terciario distintas del comercial, deben ser excluidas del cómputo de la superficie de venta.

El artículo 7.6.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.), al definir el concepto de superficie de venta, establece que se incluirán en ella los bares y restaurantes si existieran en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Luego, en primera lectura, no sería admisible excluir las zonas de restauración de la superficie de venta. Por contra, la superficie de otros locales con actividades terciarias distintas del comercial, deberían excluirse del cómputo de la superficie de venta, puesto que ésta es un parámetro propio del uso terciario comercial.

A pesar de lo indicado, el problema planteado no puede resolverse exclusivamente mediante la directa aplicación del artículo 7.6.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., sino que requiere, teniendo en cuenta la génesis y la naturaleza urbanística del Centro Cívico Comercial, el análisis de la implicación y consecuencias que sobre ellas conlleva la actuación pretendida.

En efecto, el Centro Cívico Comercial Madrid Sur se configuró, dentro del marco normativo del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, como un Centro Integrado que alojaba, además de usos terciarios, usos dotacionales varios, entre ellos las salas de cine, encuadradas, según lo que establecía el artículo 10.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en el uso dotacional en su clase de equipamiento de ocio. Esta clase del uso dotacional ha desaparecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, que ha incluido a las salas de cine, así como al resto de actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, dentro del uso terciario en su clase de terciario recreativo. Por ello, una vez hecha la necesaria integración de usos, según los criterios de apartado 5 del artículo 3.2.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., no existe inconveniente para la sustitución directa de las salas de cine por cualquier actividad incluida en el terciario recreativo. Asimismo, sería admisible la sustitución, parcial o total, de las salas de cine por locales comerciales, si se garantiza que, en el conjunto de la edificación, la superficie de locales destinados a actividades de ocio no es inferior a la de las salas de cine eliminadas.

Por otro lado, la limitación establecida en el Plan Especial PR 14.5 a la superficie de venta pretendía acotar el volumen de la actividad puramente comercial del Centro Cívico Comercial, garantizando la necesaria reserva de espacio para el resto de usos terciarios y dotacionales previstos. Como puede verse, en este caso, a los efectos de comprobar la limitación indicada, la aplicación directa de la definición del artículo 7.6.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. resulta inoportuna, puesto que al incluir actividades de ocio, dificulta su implantación en contra de lo previsto en el planeamiento y limita de forma injustificadamente restrictiva la capacidad comercial del Centro.

En resumen, se considera que la sustitución de las salas de cine es admisible siempre que, al objeto de mantener las características propias del Centro Cívico Comercial, no implique disminución de la superficie destinada a actividades de ocio respecto de las contempladas en el Convenio de 12 de abril de 1996 y en las licencias de construcción del edificio; entendiéndose por actividades de ocio, en este caso y de acuerdo con las definiciones del artículo 7.6.1 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., todas aquellas encuadradas dentro de la clase de uso terciario recreativo. De igual forma, y a los solos efectos de la comprobación del límite establecido por el Plan Especial PR 14.5 para la superficie de venta, no deben ser computadas las superficies de los locales destinados a clases del uso terciario distintas del comercial. En su caso, si resultase imprescindible para garantizar, en el conjunto de la edificación, el límite de la capacidad comercial y el mantenimiento de la superficie destinada a actividades de ocio, podrían imponerse, en las correspondientes licencias de implantación de actividad, vinculaciones o limitaciones a clases concretas del uso terciario en los locales en que fuera necesario.

Con el mismo objetivo de modernizar y dinamizar el Centro Cívico Comercial de Madrid Sur, se pretende modificar y actualizar su fachada principal, mejorando la imagen urbana de un edificio que, desde su diseño en el planeamiento, tiene una clara vocación de singularidad. La solución propuesta incluye, además de otras actuaciones, el revestimiento mediante una lámina textil desmontable, renovable y autoiluminada, que se apoya sobre una estructura auxiliar metálica anclada al cerramiento de la fachada existente. El conjunto de estructura auxiliar y revestimiento textil se dispone, con un saliente de 60 cm, hasta la coronación del edificio desde una altura de 3,40 m sobre la rasante de la acera, formando un paño continuo. Puesto que la edificación actual tiene sus fachadas situadas sobre la alineación oficial, en la consulta de 20 de mayo de 2010, el Distrito pregunta, en base a la singularidad del Centro y del espacio urbano en el que se sitúa, sobre la admisibilidad de la solución propuesta, toda vez que no se corresponde con ninguno de los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Para resolver la cuestión planteada, como apunta el Distrito en su consulta, debe considerarse, además de la propia singularidad de la edificación del Centro Cívico Comercial, su integración en una pieza urbana de especial relevancia: la Plaza de la Asamblea, formada por la intersección de los ejes San Diego-Martínez de la Riva-Pablo Neruda y Albufera-Payaso Fofó, en la cual se sitúa, además del Centro Cívico Comercial, el edificio de la Asamblea de Madrid. La incuestionable importancia de este

espacio urbano y de las edificaciones que lo componen, justifica que se facilite, en la medida de lo posible, aquellas actuaciones que mejoran y actualizan su imagen.

Los salientes recogidos en el artículo 6.6.19 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. (balcones, balconadas, terrazas y miradores), son elementos pisables y, por ello, susceptibles de uso, lo que no sucede en el caso en estudio, en el cual el saliente es un elemento constructivo sin posibilidad de uso y aprovechamiento, por lo que su encaje normativo no puede buscarse en este artículo. Mayor similitud se encuentra con las cornisas y aleros regulados en el artículo 6.6.20 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., que son vuelos continuos, sin posibilidad de uso, a lo largo de las fachadas, con un saliente máximo respecto de la alineación oficial de 80 cm. Si tenemos en cuenta, además, que el canto de las cornisas y aleros no está limitado normativamente, la similitud de éstos con el saliente proyectado es evidente. Por otro lado, la solución propuesta respeta la altura de 3,40 m respecto de la rasante de la acera, exigida de forma general a todos los salientes en el artículo 6.6.19 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., con lo que no se produce ningún menoscabo para el uso del espacio público.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la singularidad de la edificación en estudio y del espacio urbano en el que se emplaza, se considera que la solución propuesta para la modificación y actualización de su fachada principal es admisible, asimilando el saliente que constituye a una cornisa o alero, autorizados por el artículo 6.6.20 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. No obstante, si la incorporación de los nuevos elementos de fachada modifica la altura de coronación del edificio, en ningún caso se elevarán más de 1,50 m por encima de la altura de cornisa existente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.6.11 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto respecto de las actuaciones pretendidas en el Centro Cívico Comercial Madrid Sur, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

1 – Es admisible la sustitución de las salas de cine del Centro Cívico Comercial siempre que, al objeto de mantener sus características propias, no implique disminución de la superficie destinada a actividades de ocio, respecto de las contempladas en el Convenio de 12 de abril de 1996 y en las licencias de construcción del edificio. Por actividades de ocio, en este caso y de acuerdo con las definiciones del artículo 7.6.1 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., deben entenderse todas aquellas encuadradas dentro de la clase de uso terciario recreativo.

A los efectos de la comprobación del límite establecido por el Plan Especial de Reforma Interior PR 14.5 “Madrid Sur” para la capacidad comercial del Centro Cívico Comercial, no deben ser computadas las superficies de los locales destinados a clases del uso terciario distintas del comercial.

En su caso, si resultase imprescindible para garantizar, en el conjunto de la edificación, el límite de la capacidad comercial y el mantenimiento de la superficie destinada a actividades de ocio del Centro Cívico Comercial, podrían imponerse, en las correspondientes licencias de implantación de actividad, vinculaciones o limitaciones a clases concretas del uso terciario en los locales en que fuera necesario.

2 – La solución constructiva propuesta para la modificación, actualización y mejora de la fachada principal del Centro Cívico Comercial, teniendo en cuenta la singularidad de la edificación y del espacio urbano en el que se emplaza, es admisible por asimilación del saliente que constituye a una cornisa o alero, autorizados por el artículo 6.6.20 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. Si la incorporación del nuevo elemento de fachada modifica la altura de coronación del edificio, en ningún caso se elevará más de 1,50 m por encima de la altura de cornisa existente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.6.11 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Madrid, a 18 de agosto de 2010