

Ref: CU 53-15

ASUNTO: Consulta urbanística formulada por el Distrito de Moncloa en la cual se plantea la posibilidad de modificar el uso de la edificación existente sita en el nº 1A del Paseo del Pintor Rosales e interior al Parque del Oeste, destinada originariamente, en régimen de concesión, al uso terciario recreativo (restaurante)

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Verde. Equipamiento cultural y educativo. Protección del patrimonio. Autorizaciones.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM)

Normativa:

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)

HECHOS:

Interior al Parque del Oeste, en el nº 1A del Paseo del Pintor Rosales, se emplaza una edificación existente de titularidad municipal, que en el pasado se destinó, en régimen de concesión, al uso terciario recreativo en su categoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas (Restaurante “Los Porches”) Esta edificación, incluida en el apartado de instalaciones de restauración del subepígrafe de concesiones y autorizaciones del Inventario Separado de Vías Públicas y Zonas Verdes, revirtió al Ayuntamiento de Madrid al expirar el plazo de 10 años de la concesión otorgada por Acuerdo Plenario de 25 de abril de 1997, más la ampliación de 5 años acordada por Acuerdo de 29 de septiembre de 1999. La edificación, con una superficie construida aproximada de 1.200 m², se desarrolla en tres plantas (sótano, baja y primera) y se sitúa dentro de un recinto vallado de 2.000 m² de superficie aproximada, en el cual se disponen, además de la edificación principal, una terraza de veladores y otras construcciones auxiliares. Desde la reversión, el edificio carece de actividad, por lo que el Distrito de Moncloa se ha planteado la posibilidad de destinarla a actividades dotacionales educativas o culturales o a escuela de teatro con representaciones con público y actividades relacionadas.

El Parque del Oeste, en el cual se sitúa la edificación en estudio, está calificado por el PGOUM como uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde y nivel de implantación singular. Las condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular se recogen en el artículo 7.8.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Aunque la edificación en sí no cuenta con protección arquitectónica alguna, el Parque del Oeste, en el cual se emplaza, está incluido en el Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés del PGOUM con la clase de Parque Histórico y Nivel de Protección 1, regulándose sus condiciones en los artículos 4.6.5 y 4.6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. En el apartado 1 del artículo 4.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se establece que a los parques históricos se les aplicarán, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional zona verde y en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, las que se fijen en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión que debe redactarse sobre cada uno de ellos, que, para el Parque del Oeste, no ha sido aun formulado y aprobado. En los apartados 3, 4 y 5 del citado precepto normativo se recogen, con un marcado carácter restrictivo, aquellas actuaciones y usos permitidos en los parques históricos en tanto no se redacten los previstos Planes Especiales. Estas restricciones motivan que el Distrito interese el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la viabilidad urbanística del cambio de uso de la edificación existente pretendido y, en su caso, la tramitación necesaria y los órganos municipales que deberían informar la actuación deseada.

CONSIDERACIONES:

Los usos admisibles en el Parque del Oeste, desde la perspectiva de la calificación urbanística como zona verde singular, se especifican en el apartado 2.a del artículo 7.8.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; para parques con superficie superior a cinco hectáreas (el Parque del Oeste cuenta con una superficie de 846.650 m² –84.66 ha-) se permiten como usos asociados instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento cultural y educativo, con una ocupación máxima del uno por ciento (1%) de la superficie del parque y una edificabilidad de 2 decímetros cuadrados por metro cuadrado (0,02 m²/m²), que requerirán informe de los organismos municipales competentes (se entiende que del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad). Además, en el apartado 3.b del citado artículo normativo, como uso autorizable se contempla el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima de 0,25 por cien (0,25%) y una edificabilidad de 50 centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,005 m²/m²), limitadas ambas a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²); no obstante, como el uso terciario-recreativo es el existente de la edificación,

según lo previsto en el apartado 2.c del artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, pasaría a admitirse directamente con el carácter de uso alternativo; además, como uso existente, podría mantenerse conforme con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Como Jardín Histórico que no dispone de Plan Especial de Protección, Usos y Gestión aprobado, las actuaciones y usos permitidos en el Parque del Oeste se limitan, con un carácter rigurosamente restrictivo, a las actuaciones de conservación de los jardines y a los usos relacionados con el ocio pasivo que se listan en los apartados 3 y 4 del artículo 4.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Estas restricciones pretenden preservar inalteradas las cualidades y valores del espacio físico ajardinado del parque y de sus elementos complementarios (cerramientos, caminos y paseos, mobiliario, elementos ornamentales, etc.) hasta que el correspondiente Plan Especial, después de un estudio pormenorizado de las características del parque histórico en concreto, establezca el régimen específico de aplicación. Siendo así, las referidas restricciones no deben aplicarse a la edificación existente en estudio, puesto que su cambio de uso en nada afectaría a los valores del parque que se pretenden preservar. Consiguientemente, se estima que, además del existente, los usos a los que puede destinarse la edificación son los compatibles regulados en el artículo 7.8.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM en función de su calificación urbanística como zona verde singular.

Entre los posibles destinos de la edificación analizada, el Distrito baraja actividades dotacionales educativas o culturales o escuela de teatro con representaciones para el público. Como se ha visto, aquellas actividades que se encuadren dentro del uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento cultural o educativo serían admisibles en la edificación en estudio. En el caso concreto de la actividad de escuela de teatro con representaciones para el público, ésta resultaría permitida, puesto que puede encuadrarse tanto en el uso compatible dotacional de equipamiento cultural (según definición del apartado 1.b del artículo 7.10.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) como en la clase de espectáculos del existente uso terciario recreativo (según definición del apartado 2.d.iii del artículo 7.6.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

Al respecto de las obras necesarias para implantar la nueva actividad en la edificación existente, debemos observar si le afecta alguna limitación por razón de protección arquitectónica o de situación de fuera de ordenación. En cuanto a la protección arquitectónica, la edificación carece de ella, luego no surge limitación de obras por este motivo. Sobre la posible situación de fuera de ordenación de la edificación, la situación de fuera de ordenación absoluta se descartaría al destinar la edificación a alguno de los usos compatibles del artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; también sería descartable, al menos en principio, la situación de fuera de ordenación relativa, conforme a los datos facilitados a esta Secretaría Permanente, puesto que las ocupaciones y edificabilidades establecidas en el citado artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, son lo suficientemente altas para presuponer que no se superan con las edificaciones existentes en el Parque del Oeste. Concluido que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta o relativa (no obstante, este extremo deberá confirmarse en su momento por los Servicios Técnicos del Distrito) y que carece de protección arquitectónica, podrán realizarse en ella todas las obras en los edificios reguladas en el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. En cuanto a posibles obras de nueva edificación por ampliación, éstas sí se verían condicionadas por las restricciones del artículo 4.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por lo que se consideran inadmisibles.

La implantación de la nueva actividad, tanto si se prevé su gestión directa por el Ayuntamiento como si ésta se pretende en régimen de concesión o autorización administrativa, necesitará informe favorable del Área de Gobierno de Medio Ambiente y de Movilidad (artículo 7.8.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) y dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico

Artístico de la Ciudad de Madrid (artículo 4.11.1 de las Normas Urbanísticas de PGOUM) En el caso de gestión directa por el Ayuntamiento, el acuerdo que apruebe la actuación estará sujeto y producirá los mismos efectos que la licencia municipal (artículo 4 de la OMTLU), mientras que en el supuesto de concesión o autorización administrativa, si se tienen en cuenta el proyecto técnico o los documentos requeridos y se cumplen los trámites exigidos, la licencia se entenderá otorgada por el propio acuerdo que otorgue la concesión o autorización (apartado 2 del artículo 8 de la OMTLU)

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto, en relación con la posibilidad de implantación de nuevas actividades en la edificación de titularidad municipal emplazada en el nº 1A del Paseo del Pintor Rosales e interior al Parque del Oeste, originariamente destinada a restaurante en régimen de concesión administrativa, se considera que:

- Sería admisible implantar en la edificación las actividades interesadas por el Distrito de Moncloa, las cuales se encuadran dentro del uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento cultural o educativo; en concreto, resulta permisible la actividad de escuela de teatro con representaciones para el público.
- La implantación de la nueva actividad necesitará informe favorable del Área de Gobierno de Medio Ambiente y de Movilidad y dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico de la Ciudad de Madrid.
- Para la implantación de la nueva actividad podrán realizarse en la edificación cualquiera de las obras en los edificios definidas en el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Madrid, 17 de noviembre de 2015