



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA  
**FECHA RECEPCIÓN:** 31 de enero de 2007  
**ASUNTO:** Plan especial por obras de ampliación

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se solicita de WATERLOO DEVELOPS, Licencia urbanística para ampliación de edificio exclusivo de uso Terciario de Oficinas.*

- *Para el emplazamiento de referencia, C/ Alsasua 14-16, según los planos de Ordenación del vigente P.G.O.U.M., la norma zonal de aplicación es la 8.2º.c, y según el Artº 8.8.18 del citado P.G.O.U.M., el uso de oficinas es un uso admisible como uso autorizable en edificio exclusivo.*

*El edificio actual, para el cual se solicita la ampliación de superficie para el uso de oficinas, dispone de las preceptivas Licencias de Obras (nº exp. 109/2002/4941 y nº exp. 109/2003/1237) y de Actividad (nº exp. 109/2003/1237) y Acta de Funcionamiento (nº exp. 109/2004/7463).*

*Dichas licencias fueron otorgadas previa aprobación del Plan Especial (exp. Nº 109/2000/5216) por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25.10.2001.*

*Se trata de un edificio de 3 plantas sobre rasante de uso de oficinas y una planta bajo rasante para garaje aparcamiento con una superficie total construida de 3.193,6 m<sup>2</sup>.*

*La ampliación solicitada afecta a las plantas primera y segunda con un total de 355,08 m<sup>2</sup> construidos, lo que constituye aproximadamente un incremento del 11% de la superficie construida.*

*La cuestión concreta sobre la que se solicita aclaración, es si la mencionada ampliación de superficie destinada al uso de oficinas debería tramitarse por el mismo instrumento urbanístico del Plan Especial de control urbanístico-ambiental de los usos, o bien se consideraría que una vez instaurado el uso autorizable, la ampliación de superficie estaría únicamente sujeto a los parámetros edificatorios correspondientes. Para este caso concreto no existiría inconveniente en informar favorablemente la presente solicitud de ampliación, sin tramitar una nueva solicitud de Plan especial, ya que se consideraría que las repercusiones ambientales por el uso solicitado no incidirían de modo significativo en el ámbito considerado, al situarse el edificio en una franja de terreno entre 2 vías de circulación rápidas (A-6 y M-40).*



*Por todo lo cual se estima que procedería solicitar Consulta al Servicio de Dirección General de Coordinación Territorial, según lo indicado en Instrucción 1/2005 de 28.2.05.*

## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de Licencias del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

La situación consultada, es una parcela ubicada en la norma zonal 8 grado 2º, cuyo uso cualificado es el residencial, no obstante se admite como uso autorizable el terciario oficinas en edificio exclusivo, previa aprobación del correspondiente Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental. Dicho Plan fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en el año 2001 y posteriormente se otorgó la licencia urbanística.

Según los datos del expediente, el edificio no tiene agotada la edificabilidad ya que los interesados han comprobado que la superficie de la parcela sobre la que se otorgó la licencia en su día, es inferior a la realidad existente, situación que deberá justificarse y ser comprobada por los servicios técnicos del distrito.

Los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental se encuentran regulados en la sección tercera del Título 5 de las NNUU del vigente PGOUM. El artículo 5.2.7 establece que *“con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial los siguientes usos”*, enumerando entre todos ellos los usos autorizables.

El Acuerdo 82 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM establece lo siguiente:

*“Los usos autorizables, tras superar favorablemente la tramitación del Plan Especial que posibilita su implantación, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio o conjunto edificatorio de la parcela correspondiente, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos según su desarrollo se extienda sobre parte o la totalidad de la superficie edificada”.*

El incremento de superficie edificable que admitiría la parcela, según los datos que se aportan, se materializaría aumentando la superficie del edificio existente, que según lo establecido en el Acuerdo 82 citado, tiene el carácter de uso alternativo.

Por tanto, se incrementaría un uso que ya es existente, en un edificio exclusivo y hasta agotar la edificabilidad por lo que no se está desvirtuando el uso característico de la zona. La incidencia o repercusión del uso en el medio ambiente ya se encuentra estudiada en el Plan Especial que se aprobó en su momento, por lo que se considera que no es necesaria la tramitación de un nuevo Plan Especial. Cabe la posibilidad de que el aumento de superficie del edificio y su utilización dé lugar a cierta incidencia



sobre el tráfico de la zona y en la demanda de plazas de aparcamiento, por producirse un incremento del aforo y de la dotación de plazas de aparcamiento. Esta situación debe ser estudiada e informada favorablemente antes de informar de la correspondiente licencia urbanística, que además contendrá el estudio de la normativa relativa a prevención de incendios y de las condiciones de edificación.

La situación planteada obedece a una situación concreta que no tendría el mismo tratamiento cuando se pretendiese incrementar la superficie de un edificio o local con otros edificios o locales existentes y destinados a otros usos, y fuese necesaria la tramitación de un Plan Especial por ser considerados como usos autorizables en el PGOUM.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 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 plan especial por obras de ampliación elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo de esta área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

Madrid, 16 de febrero de 2007