

Ref: Cu 10/2012

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación sobre los efectos de un Plan Especial cuya función es viabilizar un uso autorizable y la mejora del espacio del patio de manzana en un ámbito de la Norma Zonal 1, 3º, cuando se renuncia al uso autorizable.

Con fecha 14 de marzo de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación relativa a los efectos de un Plan Especial formulado y aprobado para la finca sita en la Plaza Luca de Tena, 2 y 3 y Pasaje Gonzalez Vallejo cuya función es viabilizar un uso autorizable y la mejora del espacio del patio de manzana en un ámbito de la Norma Zonal 1, grado 3º, nivel A, cuando se renuncia por parte del titular a promover el uso autorizable para implantar un uso amparado en el régimen de usos compatibles

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan Especial, PE.02.323, aprobado definitivamente con fecha 25 de febrero de 2011, con nº de expediente 711/2009/17739 para la finca sita en la Plaza Luca de Tena, 2 y 3 y Pasaje Gonzalez Vallejo cuya función es viabilizar un uso autorizable y la mejora del espacio del patio de manzana.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- MPG 00.325, modificación de los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 que se refieren a las condiciones para la actuación en patios de manzana y espacios libres.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Informes

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 13 de marzo de 2012, en contestación a la consulta formulada por el Departamento Jurídico de la Subdirección General de Edificación, CU 8/2012.

CONSIDERACIONES

El Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación interesa el criterio de esta Secretaría Permanente respecto a la posibilidad de implantar un uso dotacional de servicios colectivos, clase deportivo en una edificación que desarrolla la parte de su edificabilidad en el patio de manzana, para la que se ha formulado y aprobado un plan especial, PE.02.323, cuya función es viabilizar un uso autorizable y la mejora del espacio del patio de manzana, sin necesidad de formular y tramitar un nuevo plan especial, toda vez que el nuevo uso a implantar se permite como uso compatible-alternativo en situación de edificio exclusivo.

El edificio objeto de la consulta se ubica en la Plaza Luca de Tena, 2 y 3 y Pasaje Gonzalez Vallejo perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa incluida en Área de Planeamiento Especial del Centro Histórico APE.00.01 regulada por la Norma Zonal 1, grado 3º, nivel A. La edificación se encuentra situada parcialmente fuera del área de movimiento de la manzana y se corresponde, de conformidad con el art. 8.1.22 de las NN.UU, con el supuesto de edificación interior.

Como ya se ha referido para esta edificación se ha aprobado un plan especial con doble función:

- Por un lado, el estudio, valoración y control urbanístico de la incidencia que sobre el medio ambiente urbano (PECUAU) conlleva la implantación del uso terciario comercial y oficinas, en situación de edificio exclusivo, que sustitúa al uso terciario recreativo (antiguo cine Candilejas) sin actividad. Ello en aplicación de los artículos 8.1.31 y 8.1.32 de las NN.UU.
- Y por otro lado, mejorar el espacio del patio de manzana reduciendo el volumen de la edificación existente situada en dicho patio para poder crear una superficie plana con terminación ajardinada y dar cumplimiento a lo establecido en el punto 4 del artículo 8.1.28 de la Modificación Puntual MPG 00.325, *“Mediante la aprobación de un Plan Especial (...) se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana”*.

Para este caso cuando se renuncia por parte del titular a promover el uso autorizable cuya implantación se ha habilitado mediante la aprobación del referido Plan Especial, y el nuevo uso que se propone implantar está directamente admitido por la norma zonal u ordenanza de aplicación, la cuestión que se plantea es sobre la vigencia de los efectos de dicho plan sobre las determinaciones relativas a la mejora del espacio del patio de manzana, toda vez que se consideran adecuadas para mejorar la habitabilidad e higiene del patio de manzana y de aplicación para el nuevo uso a implantar.

A la vista del informe de la Secretaría Permanente emitido sobre la CU 8/2012, la renuncia de derechos parte de la consideración de ser un acto consciente y libre por el que uno se desprende de un derecho adquirido o reconocido a su favor. Esta consulta versa sobre la renuncia a una licencia otorgada, pero por analogía con relación a la aprobación de un plan especial formulado por un particular, procede considerar que operan los mismos efectos; es decir la renuncia a éste supone la expulsión de la esfera patrimonial del interesado del derecho declarado en el mismo, siendo de carácter irrevocable, por lo que la única vía válida en Derecho para el reingreso a su esfera patrimonial, será mediante una nueva formulación de Plan Especial.

En el caso objeto de la consulta no se manifiesta renuncia al plan especial, solo a los efectos que despliega éste sobre el uso autorizable y consecuentemente sobre la primera función definida anteriormente; puesto que para la nueva pretensión de implantar un uso directamente admitido en el régimen de usos compatibles, los efectos que el plan especial aprobado desarrolla sobre la mejora del espacio del patio de manzana se consideran igualmente válidos para la nueva situación, (disminuir la volumetría del edificio y realizar una cubierta ajardinada para mejorar las condiciones del patio).

No obstante la necesidad de tener que formular y aprobar un plan especial en los cambios de uso en edificaciones que se encuentran situadas total o parcialmente fuera del área de movimiento de la manzana en los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, no deviene del régimen de los usos especificados en dicha norma, sino de la posibilidad de autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso; por lo que se habrá de estar a todo lo dispuesto en el artículo 8.1.28 de la Modificación Puntual MPG 00.325. El apartado 6 del referido artículo dispone que la aprobación del Planeamiento solo amparará la clase de uso autorizado en el mismo y que para modificar tal clase de uso, será necesario aplicar nuevamente las condiciones establecidas por ese artículo 8.1.28; por lo que se podría inferir que si se renuncia a uso autorizado en dicho plan se renuncia a los efectos que este despliega.

Pero para el caso analizado, ante el hecho de que la nueva situación respecto a las condiciones de mejora del espacio del patio de manzana, requiera como resultado la misma solución, (disminuir la volumetría del edificio y realizar una cubierta ajardinada para mejorar las condiciones del patio), y en aplicación de los

principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad establecidos en el art. 39.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procedería acudir a lo dispuesto en el apartado 5 del art. 8.1.28 de la Modificación Puntual MPG 00.325; por el cual se otorga la potestad a la CPPHAN para que dictamine sobre la oportunidad de la tramitación del instrumento de planeamiento adecuado, el cumplimiento de los requisitos exigidos y las posibles excepciones a ellos en base a la singularidad de sus condiciones.

Es decir, para autorizar obras en la edificación que trae causa esta consulta para implantar el nuevo uso pasará necesariamente por adoptar las mismas soluciones de mejora del espacio del patio de manzana determinadas en el actual plan especial. En consecuencia, parece procedente que, dada la singularidad de la situación, la CPPHAN se debería pronunciar sobre la oportunidad de admitir el nuevo uso, las condiciones de mejora del espacio del patio aprobadas; así como sobre la exención u oportunidad de la tramitación de un nuevo plan especial; teniendo en cuenta que, de estimar que el nuevo uso puede perjudicar las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana en el plan especial aprobado, sin tener que acudir a un nuevo instrumento de planeamiento, podría recomendar soluciones adicionales a las contempladas en el referido plan para mejorar tales condiciones.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- El nuevo uso planteado, uso dotacional de servicios colectivos, clase deportivo, se admite en el régimen de usos compatibles de la Norma Zonal 1, nivel A, por lo que del plan especial aprobado dejara de tener efectos el estudio, valoración y control urbanístico de la incidencia que sobre el medio ambiente urbano conlleva la implantación del uso terciario comercial y oficinas.
- Como la autorización de las obras para la implantación de este nuevo uso en la edificación que se encuentra situada parcialmente fuera del área de movimiento de la manzana requerirá necesariamente la adopción de las mismas soluciones de mejora del espacio del patio de manzana determinadas en el actual plan especial, al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 del art. 8.1.28 de la MPG 00.325, la CPPHAN se debería pronunciar sobre la oportunidad de admitir el nuevo uso, las condiciones de mejora del espacio del patio aprobadas; así como sobre la exención u oportunidad de la tramitación de un nuevo plan especial; teniendo en cuenta que, de estimar que el nuevo uso puede perjudicar las condiciones

de habitabilidad e higiene del patio de manzana definidas en el plan especial aprobado y sin tener que acudir a un nuevo instrumento de planeamiento, podría recomendar soluciones adicionales a las contempladas en el referido plan para mejorar tales condiciones.

Madrid, a 22 de marzo de 2012