

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 2** *ACUERDO de 29 de enero de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el Edificio España, situado en la plaza España, número 19, Distrito de Centro.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 19 de diciembre de 2014, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el Edificio España, situado en la plaza España, número 19, Distrito de Centro, y remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de la Dirección General de Sostenibilidad y Planificación de la Movilidad del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural y de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

II. El ámbito afectado se ajusta a la finca que ocupa el Edificio España, ubicado en el número 19 de la plaza España, con una superficie aproximada de 4.541,37 m². En su origen fue concebido para albergar distintos usos: Comercial, hotelero, residencial, oficinas y aparcamiento; en la actualidad se encuentra sin actividad.

De acuerdo al contenido de la Memoria de la Modificación, desde su construcción en 1953 no se han llevado a cabo en el edificio obras de importancia, únicamente de mantenimiento o de tipo decorativo.

III. La presente Modificación Puntual tiene por objeto mantener la imagen original del Edificio España, actualmente sin uso y muy degradado, de tal forma que puedan recuperarse en todo o en parte, los usos originales; se favorece así su recuperación preservándose los elementos que revisten más importancia y que lo caracterizan desde el punto de vista arquitectónico y escultórico.

Así, se propone adecuar las condiciones actuales de catalogación del edificio a los valores reales del mismo, pasando del actual Nivel 2 de protección, grado Estructural, a Nivel 3, grado Parcial, estableciendo un nuevo régimen que permita distintas intervenciones en el edificio, si bien se mantiene, en todo caso, la protección de la fachada principal y parte de las laterales, respetando una imagen que forma ya parte del paisaje urbano de la ciudad.

Asimismo, se plantea intensificar el uso comercial, pasando de los 11.313 m² actuales a un máximo de 15.000 m², sin incremento de la edificabilidad total existente en el edificio.

Esta intervención forma parte de las actuaciones previstas por el Ayuntamiento de Madrid para la revitalización de la plaza de España.

Por otra parte, la propuesta pretende la puesta en valor de la iglesia de San Marcos, declarada Monumento Histórico-Artístico, actualmente fuertemente constreñida espacial y visualmente. Para ello se recomienda establecer un nuevo espacio en la esquina noroeste de la parcela, a modo de entorno de protección, que amplíe las perspectivas visuales del monumento.

IV. Respecto al contenido de la Modificación Puntual, se pretende adaptar la catalogación del Edificio España al valor real del mismo, teniendo en cuenta criterios técnicos, arquitectónicos e históricos, así como posibilitar la implantación de una gran superficie comercial, pasando de los 11.313 m² actuales hasta un máximo de 15.000 m², sin aumentar la edificabilidad total asignada al edificio.

Condiciones de catalogación:

Se plantea modificar las condiciones de protección del Edificio España, pasando del Nivel 2, grado Estructural, al Nivel 3, grado Parcial. En esta situación, la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados elementos que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función. Respecto al valor formal del edificio, se considera que su mayor valor reside en su fachada principal escalonada con

frente a la plaza de España y su encuentro con las fachadas laterales. El nuevo régimen de obras permite la reestructuración general del edificio manteniendo las fachadas.

Se mantienen las condiciones actuales reguladas en la Norma Zonal 1, grado 5º, con las especificaciones concretas recogidas en la nueva ficha de condiciones específicas y particulares de catalogación. En cuanto a los usos, teniendo en cuenta que la mezcla de usos es un valor singular del edificio, se prevé como usos cualificados el uso residencial y el de servicios terciarios en todas sus clases, solos o en coexistencia, con la posibilidad de implantación de una gran superficie comercial.

Actuación de transformación urbanística y medidas compensatorias:

La propuesta de redistribución de usos del edificio, aun sin incrementar la edificabilidad del edificio, supone una actuación de transformación urbanística de las reguladas como “actuación de dotación”, en el artículo 14.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La intensificación del uso comercial que se produce requiere nuevas dotaciones públicas para reajustar su proporción actual a la nueva densidad de uso asignado, que se concreta en el aumento de 3.687 m² de uso comercial en detrimento del resto de usos.

Por otra parte, aunque la nueva distribución de usos no supone alteración alguna de la edificabilidad, el cambio de uso propuesto se considera que produce unas plusvalías de las que debe participar la Administración. Este deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

A la vista de estas circunstancias y en cuanto a la cesión de plusvalías generadas por esta actuación de dotación, se establece un porcentaje mínimo y un máximo que se fija entre el 5 por 100 y el 15 por 100, bien en edificabilidad, bien en su valor económico, debiendo ser la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, la que determine el porcentaje concreto.

V. Como consecuencia de los cambios propuestos, se modifica la siguiente documentación:

- Catálogo de elementos protegidos. Edificios CA-66/5 CA-66/8.
- APE 00.01. Condiciones de la edificación CE-66/5 CE-66/8.
- Plano de Análisis de la edificación AE-66/5 AE-66/8.
- Listado Catálogo de Elementos Protegidos.

Se incorpora a la documentación del Plan General una nueva Ficha de “Condiciones urbanísticas de la edificación”, del edificio de la plaza España, número 19, número catálogo 07315, en la que se establecen las condiciones básicas de la futura actuación sobre el edificio.

Asimismo, se incorporan los planos: Análisis del Edificio España. Fachadas Protegidas (P-01 y P-02) y Análisis del Edificio España. Resumen de plantas. (P-03).

VI. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite el informe técnico de 15 de enero de 2015, donde señala lo siguiente:

1. “Tal como se señala en la documentación aportada, la propuesta se justifica urbanísticamente toda vez que facilita la puesta en valor de un edificio emblemático de la ciudad actualmente muy degradado en los últimos años debido a su inactividad, preservándose las partes del mismo que revisten condiciones a proteger y que lo caracterizan desde el punto de vista arquitectónico. Asimismo, se plantea establecer un nuevo espacio en un lateral del edificio a modo de protección visual de la iglesia de San Marcos que permitirá ampliar las perspectivas visuales del monumento, actualmente muy constreñido.

2. La propuesta se considera como una actuación de dotación prevista en el artículo 14.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y, en consecuencia, la modificación prevé el cumplimiento de los deberes vinculados a este tipo de actuaciones contemplados en el artículo 16 del mismo texto legal. No obstante, como ya se ha puesto de manifiesto a lo largo de este informe, las compensaciones previstas calculadas a partir de los cálculos llevados a cabo por el Ayuntamiento de Madrid para dar cumplimiento a las compensaciones derivadas del mayor aprovechamiento urbanístico planteado, no se consideran ajustadas a los criterios establecidos por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 15 de abril de 2011, Recurso 840/210, dictada en el PO 840/2010, confirmada por el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de febrero de 2014.I. Por lo que se deberá ceder por los establecidos en el estándar dotacional correspondiente al Área de Reparto de Suelo Urbano Consolidado AUC 01.01-00 en que se encuentra la actuación, según se ha indicado en el apartado 5 de este informe.

3. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, el expediente contiene la documentación exigida legalmente, entre la que se encuentra el documento de Análisis Ambiental, así como el Resumen Ejecutivo y el Estudio de Sostenibilidad Económica de la Modificación.

4. En relación con las plazas de aparcamiento exigidas por el Plan General se estará a lo establecido en el punto 5 de este informe y lo indicado en la Memoria del documento.

5. La Modificación ha sido informada favorablemente por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid (CLPH) en sesión de 14 de marzo y 11 de julio de 2014, manteniendo los elementos de restauración obligatoria.

6. Asimismo, la propuesta ha sido valorada favorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en su informe de 15 de octubre de 2014, siempre y cuando se cumplan una serie de determinaciones en relación, entre otros, con el cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre saneamiento y aguas residuales de la Comunidad de Madrid, y en relación con la contaminación atmosférica, la contaminación acústica, la calidad de los suelos, el inventario del arbolado urbano, con las zonas verdes y con la protección arqueológica.

7. La propuesta se justifica urbanísticamente toda vez que facilita la puesta en valor de un edificio emblemático de la ciudad actualmente muy degradado en los últimos años debido a su inactividad, preservándose las partes del mismo que revisten condiciones a proteger y que lo caracterizan desde el punto de vista arquitectónico. Asimismo, se plantea establecer un nuevo espacio en un lateral del edificio a modo de protección visual de la iglesia de San Marcos que permitirá ampliar las perspectivas visuales del monumento, actualmente muy constreñido.

8. La propuesta se considera como una actuación de dotación prevista en el artículo 14.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y, en consecuencia, la modificación prevé el cumplimiento de los deberes vinculados a este tipo de actuaciones contemplados en el artículo 16 del mismo texto legal.

9. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, el expediente contiene la documentación exigida legalmente, entre la que se encuentra el documento de Análisis Ambiental, así como el Resumen Ejecutivo y el Estudio de Sostenibilidad Económica de la Modificación”.

Asimismo, emite informe jurídico de 15 de enero de 2015, señalando que, en cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

Como conclusión, informa favorablemente la Modificación Puntual condicionado a la utilización como referencia para calcular el estándar dotacional del Área de reparto en suelo urbano consolidado (AUC) en el que se encuentra el edificio, tal y como se establece en el informe técnico de fecha 15 de enero de 2015. Igualmente, se deberá dar cumplimiento al resto de condiciones establecidas en el citado informe técnico así como en el resto de informes sectoriales emitidos a tal efecto.

VII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 28 de enero de 2015, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 16 de enero de 2015, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el Edificio España, situado en la plaza España, número 19, Distrito de Centro, con las condiciones expuestas en los informes técnico y jurídico, ambos de 15 de enero de 2015, emitidos por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial. Se deberá cumplir igualmente las condiciones establecidas en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 15 de octubre de 2014, y de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 21 de julio y 7 de noviembre de 2014, así como en el resto de informes sectoriales emitidos a tal efecto.

VIII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

IX. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a

la publicación del presente Acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 28 de enero de 2015, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 29 de enero de 2015,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el Edificio España, situado en la plaza España, número 19, Distrito de Centro, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 28 de enero de 2015.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 29 de enero de 2015.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
BORJA SARASOLA JÁUDENES

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
(03/3.186/15)

