



14

INSTRUCCIÓN 1/2017

INSTRUCCIÓN DEL DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE ACLARATORIA SOBRE LOS ARTÍCULOS 8.1.22, 8.1.23 Y 8.1.28 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997, QUE REGULAN LOS CAMBIOS DE CLASE DE USO EN PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES.**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Con fecha 8 de mayo de 2008 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa a las Normas Urbanísticas, que recoge una nueva redacción de sus artículos **8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28**, para la recuperación de los patios de manzana y espacios libres.

La Modificación –como dice la propia Memoria del expediente- tiene por objeto flexibilizar las condiciones de cambio de uso fijadas por el Plan General de 1997. En este Plan se prohibía, en edificaciones situadas en patio de manzana, cualquier obra dirigida al cambio del uso establecido, salvo que se recuperase un espacio libre dentro del propio patio, de al menos, el 50% de la superficie del mismo.

Con la finalidad de facilitar nuevas soluciones que permitan la mejora de la situación de los patios de manzana, se decide introducir en el año 2008, una nueva redacción de los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28 que, entre otras, exime del cumplimiento de la condición de demolición a algunas de las construcciones existentes en dichos patios, siempre que mejoren la habitabilidad y la higiene de los mismos, ya sea por reducción de los excesos de edificabilidad, o por el ajardinamiento de las cubiertas de los edificios existentes, la disminución de las volumetrías inadecuadas en esas construcciones, la sustitución de usos molestos, insalubres, nocivos y peligrosos, etc.

A los efectos de la aplicación de las nuevas condiciones de ordenación, la modificación de 2008 diferencia, en el artículo 8.1.28 distintos supuestos a los que denomina:

- Actuaciones Preferentes, que son aquellas que hacen referencia a la demolición de las construcciones situadas en los patios (artículo 8.1.28.1).
- Actuaciones No Permitidas, definidas como las que se consideran prohibidas en los patios de manzana, (artículo 8.1.28.2).
- Actuaciones Exceptuadas, reguladas en el artículo 8.1.28.3, que son aquellas que no van a ser beneficiadas de las condiciones de flexibilización establecidas en la Modificación de planeamiento aprobada;
- Y, finalmente, Actuaciones Autorizables, que son aquellas que pueden ser admisibles siempre que se cumplan los requisitos impuestos en el propio artículo 8.1.28.4.

En relación con las Actuaciones Autorizables, las normas aprobadas en esta Modificación contienen una redacción en diversos apartados no siempre idéntica en lo que hace referencia a la regulación de un aspecto que se considera esencial: la actuación que puede ser o no autorizada, ya que unas veces la norma utiliza la expresión *cambio de uso* y en otras ocasiones utiliza la expresión *cambio de clase de uso*.



La aclaración sobre estas dos expresiones utilizadas en la redacción de los artículos citados, *cambio de uso* y *cambio de clase de uso*, se considera esencial para garantizar la realización del principio de seguridad jurídica, y la correcta coordinación en el ejercicio de la actividad administrativa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Debido a lo anterior se pueden producir dudas en la aplicación del artículo 8.1.28.4.2c, referente al reparto de plusvalías generadas por el cambio de uso a las que se hace referencia en él.

Consecuentemente esta instrucción se plantea con dos objetivos:

- Establecer los criterios aclaratorios sobre los cambios de clase de uso y cambio de uso.
- Clarificar el criterio a adoptar que resulte de aplicación respecto de los deberes urbanísticos.

Por ello se estima oportuno la elaboración y aprobación de una Instrucción, que de modo inequívoco fije el criterio para aclarar la aplicación de la normativa recogida en los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28, analizándolo de acuerdo con los objetivos establecidos en la Memoria del expediente de Modificación de Plan General ya citada, tal y como se establece en el artículo 1.1.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (NNUU del PGOUM); y aplicándolos a su vez en coherencia con la normativa urbanística actual, al amparo de la interpretación sistemática y teleológica prevista en el artículo 3.1 del Código Civil

CRITERIOS ACLARATORIOS EN LA APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8.1.22, 8.1.23 Y 8.1.28 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

1.- SOBRE LOS CAMBIOS DE CLASE DE USO

Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de las edificaciones y construcciones reguladas en el artículo 8.1.22 de las NNUU del PGOUM, situadas fuera del área de movimiento de la manzana, cuyos usos se pretendan transformar, el Plan Especial referido en el artículo 8.1.28.4 que se tramite y apruebe, sólo podrá autorizar dentro del mismo uso *cambios de clase de uso*, respecto a los existentes implantados con licencia urbanística.

Se admitirá el cambio de clase de uso siempre que la nueva clase de uso propuesta, se encuentre entre los usos compatibles (asociados, complementarios y alternativos) permitidos por la norma zonal de aplicación en la parcela y, además, se cumplan las condiciones señaladas en el apartado 4 del artículo 8.1.28 de las NNUU del PGOUM. Por tanto, en las construcciones existentes que ocupan el patio de manzana no será posible la implantación de usos autorizables, (salvo que se trate de edificios catalogados en niveles 1 y 2).

2.- SOBRE LOS CAMBIOS DE USO

Los *cambios de uso* en patios de manzana solo se admitirán en los siguientes supuestos:



- a) Los que por aplicación del artículo 8.1.28.5 de las NNUU del PGOUM excepcionalmente puedan autorizarse por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CPPHAN) a través de informe preceptivo y vinculante. Estos cambios de uso deberán adecuarse a los objetivos señalados en la Memoria de la Modificación de Plan General, aprobada el 8 de mayo de 2008, que se refiere a las condiciones para la actuación en patios de manzana y espacios libres, y deberán justificarse adecuadamente en cada expediente.
- b) Los que se propongan en los edificios catalogados en niveles 1 y 2 cuando según su normativa específica, supongan:
- La recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido,
 - O la implantación de otros usos, si facilitan la consecución del objetivo específico de la protección asignada, como señala el artículo 4.3.8 de las NNUU del PGOUM, siempre que se justifique adecuadamente en cada expediente.

3.- SOBRE EL PLAN ESPECIAL A TRAMITAR

El Plan Especial que regule las actuaciones permitidas en los patios de manzana por los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28, no incluirá en su contenido y determinaciones, las referencias relativas al control urbanístico-ambiental de usos, exigibles a los Planes Especiales para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos (PECUAU) por el título 5 de las Normas Urbanísticas, cuando la clase de uso a implantar se encuentre entre los compatibles, referidos al grado y nivel de usos de la norma zonal de aplicación.

Solamente procederá la tramitación de un PECUAU si los usos compatibles a implantar, se encontraran entre los indicados por los artículos 5.2.7, 7.5.19 y 7.6.11 de las Normas Urbanísticas citadas.

Si alguna actividad a regular en el Plan Especial estuviera en los supuestos señalados por la legislación ambiental, deberá someterse, con carácter previo a su aprobación definitiva, a los procedimientos ambientales de la legislación vigente. Para ello incluirá el estudio ambiental o documento ambiental, a través del cual se analizarán los posibles efectos significativos sobre el medio-ambiente de la actividad propuesta en el Plan Especial.

4.- DEBERES URBANÍSTICOS.

- a) En los supuestos señalados en los apartados anteriores, en los que se produzca un *cambio de clase de uso*, no se tramitará tipo alguno de convenio de cesión de plusvalías, ya que este tipo de actuaciones no se corresponden con las Actuaciones de Dotación de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
- b) En los supuestos señalados en los apartados anteriores, en los que se produzca un *cambio de uso*, de conformidad con la normativa urbanística vigente, se aplicarán las siguientes reglas:



- Se impondrán las cargas y deberes urbanísticos establecidos por la legislación urbanística para las Actuaciones de Dotación.
- El Plan Especial recogerá y cuantificará entre sus determinaciones el alcance de los deberes urbanísticos que resulten de aplicación.

5.- EFECTOS DE LA INSTRUCCIÓN.

La presente Instrucción producirá efectos desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid y demás canales de comunicación con la ciudadanía.

La presente Instrucción será de aplicación a todos los expedientes que tengan por objeto el cambio de clase de uso y cambio de uso a que se refiere la misma, que se inicien a partir de su aprobación, así como a los que se encuentren en tramitación, con independencia del estado en el que se encuentren, siempre y cuando no se haya producido la resolución final del procedimiento.

Con la presente Instrucción quedará sin efecto cualquier otra Instrucción que contradiga el presente texto, y en concreto la Instrucción de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana por la que se hace pública la Instrucción 1/2012, "sobre el Convenio de Cesión de Plusvalías regulado en el artículo 8.1.28.4.2c", de fecha 23 de octubre de 2012, publicada en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, 29 de octubre 2012 número 6790 páginas 5 -6.

En uso de las facultades conferidas en el punto 3º.1.3, del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de 29 de octubre de 2015, de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, vengo en aprobar y formalizar la presente instrucción, en los términos establecidos en la misma, al amparo de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En Madrid a 2 de marzo de 2017

José Manuel Calvo del Olmo.

Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.