

CONSULTA URBANÍSTICA 49/2000

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE TETUÁN.
CON FECHA: 16 de octubre de 2.000. (940)
ASUNTO: TIPO DE SUPERFICIE A CONSIDERAR EN LOS 500 M²
MARCADOS POR EL ART. 7.3.11 PARA LAS
RESIDENCIAS COMUNITARIAS.

TEXTO CONSULTA:

“En relación con una solicitud de licencia de instalación para la actividad de residencia de estudiantes seminaristas, a efectos de determinar las condiciones de aplicación establecidas en el art. 7.3.11 de las NNUU, se consulta si el límite de 500 m² debe entenderse referida a superficie edificada (que es el que figura en el Anexo de la OETL y CU) o a superficie útil.”

INFORME

El PGOUM no determina si los 500 m² del art. 7.3.11 se refieren a superficie edificada o a útil. Lo más congruente es elegir la primera por los siguientes motivos:

- La superficie edificada no varía con los posibles cambios de distribución que puedan hacerse en esa residencia comunitaria, mientras que la útil sí.
- Las superficies que se utilizan para marcar los límites en el Título 7 “Régimen de los Usos” del Plan General siempre van referidas a superficie edificada o construida (ver art. 7.2.8-1 y 2, art. 7.4.1-2, art. 7.4.4-2, etc.). Únicamente en el caso comercial los límites se relacionan con la superficie de venta.
- La OETL y CU establece el límite de 500 m² de superficie construida (que es la superficie edificada más las zonas que no computan edificabilidad) para que las residencias comunitarias pasen a ser actividades calificadas.

Por lo tanto, se considera que los 500 m² del art. 7.3.11 se refieren a superficie edificada, y en consecuencia las residencias comunitarias que rebasen esta superficie deberán cumplir las condiciones del uso de hospedaje.