



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BARAJAS

FECHA: 22 de enero de 2003

ASUNTO: NECESIDAD DE PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL DE USOS DE UN RESTAURANTE A IMPLANTAR COMO USO AUXILIAR DE UN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OFICINAS EN EL API 21-09

TEXTO DE LA CONSULTA:

Ha sido presentada solicitud de licencia única para la actividad de BAR RESTAURANTE CON AUTOSERVICIO DE RESTAURACIÓN, a desarrollar en edificio exclusivo de oficinas.

El local donde se pretende su implantación ocupa una superficie de 1.142 m² siendo la ocupación teórica máxima previsible de 554 personas.

La actividad se destinará únicamente al servicio de los ocupantes del edificio, motivo por el cual dicho edificio no perdería el carácter de exclusivo (art. 6.6.18.b), 7.2.3-2.b,i y 7.2.8-2.a) de las NN.UU. del PGOUM).

Conforme a lo dispuesto en los arts. 5.2.7-1.d) y 7.6.11-2, en relación con el 7.6.1-2.d,ii) del citado texto normativo sería exigible, en principio, la formulación del plan especial para control urbanístico ambiental de usos, debiendo seguirse en su tramitación cualquiera de los procedimientos establecidos en la Instrucción emitida por la Tercera Tenencia de Alcaldía en fecha 27/04/98, a pesar de las particulares características de la actividad (destinada al servicio del edificio, horario de funcionamiento diurno).

Por lo expuesto y considerando que, de la referida normativa no cabe deducir, a priori, su exención, se ruega la emisión de informe respecto a si sería exigible, en el presente supuesto, la redacción del referido plan especial.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de oficina de la Junta Municipal del Distrito de Barajas, se informa lo siguiente:

La Junta de Distrito de Barajas, nos amplía la información relativa a la consulta, en una reunión celebrada el 25 de febrero, pormenorizando que el caso planteado se refiere concretamente a edificios emplazados dentro del A.P.I. 21.09 correspondiente al sector III *Olivar de la Hinojosa*, que presenta la peculiaridad de permitir en la planta semisótano de los edificios destinados exclusivamente a oficinas, la instalación de una serie de locales destinados a usos denominados *auxiliares* entre los que se enumera el *uso de servicios de restauración* que incluye lo siguiente:



- *Cafetería.*
- *Restaurante – comedores*
- *Cocinas.*
- *Oficios.*
- *Almacenes.*
- *Servicios anejos.*

Dichos usos *auxiliares* aparecen señalados de forma explícita en las licencias de edificación y en los correspondientes planos aprobados.

Con lo expuesto anteriormente, la cuestión planteada por la Junta Municipal sería si es necesaria la aprobación de un plan especial para el control urbanístico ambiental de usos (P.E.C.U.A.U) para la instalación de un uso *auxiliar* de servicio de restauración cuya ocupación supera los límites establecidos en el artículo 7.6.11 de las NN.UU en un edificio exclusivo de oficinas situado dentro de los límites del APE 21-09.

Los planes especiales, son instrumentos de planeamiento y, como tales, son actos no reglados a los que deben someterse las actividades comprendidas en el artículo 5.2.7 de las NN.UU con el fin de valorar su incidencia en el medio ambiente y en el entorno y como consecuencia de ello autorizar o no su instalación.

Si un P.E.C.U.A.U no autoriza la implantación de una actividad en un emplazamiento determinado, siempre será posible la instalación de otra actividad comprendida dentro de los usos compatibles con la norma zonal o el planeamiento de desarrollo correspondiente para la que no sea necesario la aprobación de un P.E.C.U.A.U.

En el caso del servicio de restauración como uso auxiliar del edificio exclusivo de oficinas concurren las siguientes circunstancias:

- a) Como tal uso auxiliar presenta una total dependencia del uso principal al que esta supeditado por lo que no puede tener un funcionamiento independiente.

Las consecuencias de la dependencia del uso principal son, por ejemplo: que su horario de funcionamiento se ajustará al que sea necesario para el desarrollo de las oficinas y que no se trata de un local de pública concurrencia ya que la misma esta restringida al personal empleado o relacionado con el uso principal de oficinas.

- b) Como consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior, los concurrentes a la actividad, independientemente de su número, no precisan realizar desplazamientos que puedan perjudican la movilidad en la zona, no se genera necesidad de plazas de aparcamiento distintas de las que ya existen para el uso principal, el horario es coincidente con el de las oficinas y el hecho de que la licencia de actividad a la que se somete el uso auxiliar, garantiza el cumplimiento de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente, hace que no sea previsible que el uso *auxiliar* de servicio de restauración incida negativamente en el entorno ni en el medio ambiente.



- c) Al igual que sucede con los usos asociados la existencia del uso *auxiliar* no tienen ninguna influencia en la consideración global del uso al que se asocia o del que es auxiliar; así al igual que en el caso consultado por la Junta de Distrito de Barajas, aunque en un colegio exista un comedor, la actividad continúa siendo de colegio.
- d) Se trata de un uso obligatorio determinado en la licencia de construcción, que dadas las condiciones del API 21-09 no puede sustituirse por otro.

Por lo expuesto, se propone la siguiente conclusión:

Para la instalación del uso *auxiliar* de servicio de restauración al que la licencia de obras destina un local situado en el semisótano de un edificio exclusivo de oficinas situado en el API 21.09, no será necesaria la redacción de un plan especial para el control urbanístico ambiental de usos aunque se supere la ocupación prevista en el artículo 7.6.11 de las NN.UU del vigente Plan General

Madrid, 11 de marzo de 2003
EL ASESOR DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo.: Mercedes de la Merced Monge.