



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CIUDAD LINEAL

FECHA: 30 de junio de 2004

ASUNTO: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.2.8. 2.b

TEXTO DE LA CONSULTA:

El Art. 7.2.8.2.b. Uso Complementario dice: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

En el apartado i) del mismo artículo se dice:

En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales, y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera, supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.

En el Distrito existen varios edificios que, debido a su tipología constructiva adaptada a planeamientos anteriores, tienen las plantas bajas e inferiores a la baja destinados a usos distintos del uso cualificado de la norma zonal a la que pertenezcan, y que en determinadas situaciones la suma de los usos complementarios existentes en plantas sobre rasante del edificio superan de por sí el 50% de la superficie edificada total del edificio.

Surge la duda de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, cuando se solicitan licencias de instalación de actividad con cambios de uso o de



clase de uso o de modificación de actividades existentes o bien, de primera implantación de actividades en locales que ocupan en parte o en su totalidad plantas inferiores a la baja de un edificio, y que el cómputo de la superficie destinada a usos complementarios se supera el 50% de la superficie total del edificio.

Dado, que el citado art. 7.2.8.2.b.i de las Normas Urbanísticas de 1997 (NN UU 97) no dice nada al respecto de las plantas inferiores a la baja, se solicita las siguientes aclaraciones:

¿Puede concederse licencias de instalación de actividad en locales que en su totalidad o en parte se sitúen en plantas inferiores a la baja de un edificio, cuando ello contribuya a destinar a usos complementarios con el cualificado de la norma zonal una superficie superior al 50% de la superficie edificada del edificio donde se ubica?

- En caso afirmativo, se nos aclare si será en todos los casos en que la norma zonal autorice la implantación de usos complementarios en plantas inferiores a la baja o en qué situación procede o no procede conceder la licencia.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento Técnico de la Junta Municipal del Distrito de Ciudad Lineal, se informa lo siguiente:

En edificios existentes según la definición que contiene el artículo 6.6.18 de las NN.UU del vigente Plan General de Ordenación Urbana y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo en el artículo 7.2.8 de las NN.UU. del vigente Plan General de Ordenación Urbana, será admisible la implantación de usos en plantas inferiores a la baja cuando se cumplan los dos requisitos siguientes:

1. La licencia de construcción del edificio o licencia de obras admita un uso o clase de uso en planta inferior a la baja (Disposición transitoria tercera).
2. La norma zonal o planeamiento de desarrollo admita la implantación del uso que se solicite en situación de planta inferior a la baja (Artículo 8.0.2 de las NN.UU del vigente Plan General de Ordenación Urbana).



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

Todo ello, aunque resulte que se supera el 50% de superficie construida destinada a usos complementarios.

Madrid, 3 de febrero de 2005
EL JEFE DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Mª. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade