



FS/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: Distrito de Fuencarral- El Pardo
FECHA RECEPCIÓN: 19 de mayo de 2006
ASUNTO: Consulta Las Tablas UZI.0.08

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se solicita consulta sobre implantación de usos Recreativos y Otros Servicios Terciarios en Las Tablas UZI.0.08.

En las Condiciones de uso que figuran en las Ordenanzas mc (Manzana Cerrada) y BA (Bloque Abierto), que figuran en los artículos 20 y 24 de la segunda modificación del Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas, como usos complementarios se indica que se permite:

“Terciario en todas sus clases y en las siguientes situaciones:

- Comercial y salas de reunión, en situación de planta baja e inferiores a la baja.*

El uso comercial no podrá rebasar una superficie de venta de 2.500 m² en cada una de las parcelas definidas por este Plan Parcial.

- Oficinas.....*
- Hospedaje...”*

No definiéndose las categorías de establecimientos para consumo de bebidas y comidas, ni espectáculos, de la clase de uso recreativo, ni la clase de uso de otros servicios terciarios, por lo que se solicita aclaración sobre si dichos usos estarían prohibidos en la zona residencial de Las Tablas, o se permitirían y en qué situación.



INFORME:

Vista la consulta formulada por la Sección de Licencias del Distrito de Fuencarral-El Pardo, se informa lo siguiente:

Conforme a lo indicado en el número 1 del artículo 3.3.4 de las vigentes NN.UU., el régimen de los UZIs es el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, así mismo dicho número establece la aplicación de distintos apartados del artículo 3.2.7 de las vigentes NN.UU.; en concreto el apartado 5 establece que se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares, por lo que los usos admitidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Ordenación de las Tablas UZI.0.08 son los establecidos en dicho Plan Parcial que por la fecha de aprobación de su última modificación, (noviembre de 1996), adopta en cuanto a la denominación de los usos admitidos, los establecidos en el artículo 10.1.3 de las NN.UU. del Plan General de Ordenación de 1985. Es por ello que no coinciden denominaciones y clasificaciones de los usos que según su naturaleza establece el vigente Plan General de Ordenación de 1997 con las que contiene dicho Plan Parcial. Para conocer si una determinada actividad es admisible se seguirá la secuencia siguiente:

1. Determinación del uso o clase de uso de la actividad de acuerdo con el P.G de 1985 (Ver art. 10.1.13 del P.G de 1985) con el fin de determinar si este uso es viable según el régimen de compatibilidades por el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas.

En contestación a los extremos concretos de la consulta del Distrito de Fuencarral, a continuación se muestra la correspondencia entre la clase de uso terciario recreativo del vigente PGOUM y su encuadre dentro del Plan General de 1985.

Terciario recreativo del P.G de 1997	P.G de 1985
Salas de reunión	Terciario clase salas de reunión (Art. 10.4.1-D)
Establecimientos para consumo de comidas y bebidas (bar, restaurante, etc.)	Terciario clase comercial (Art. 10.4.1-B)
Espectáculos (Salvo cines, teatros y circos)	Terciario clase salas de reunión
Espectáculos: Cines, teatros y circos	Dotacional, equipamiento de ocio (Art. 10.5.1)



De la tabla anterior se deduce que las actividades de bares, restaurantes y asimilables, estaban incluidas por el P.G de 1985 dentro del uso terciario comercial.

En cuanto a la clase de uso de otros servicios terciarios contemplados por el vigente PGOUM, tampoco existía en el P.G de 1985. A continuación se muestra mediante otra tabla la equivalencia entre la mayor parte de las actividades correspondientes a la clase de otros servicios terciarios.:

PGOUM de 1997	P.G de 1985	Art. NN.UU 1985
Uso terciario.	Uso de servicios terciarios clase <u>comercial</u> de servicios personales	10.4.1
Clase otros servicios terciarios	Uso <u>dotacional de equipamiento cultural</u> relativo a desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc).	10.5.1
	Uso <u>dotacional de equipamiento educativo</u> en lo concerniente a enseñanza no reglada	10.5.1
	Uso dotacional de equipamiento de salud cuando se presten servicios médicos o quirúrgicos sin hospitalización.	10.5.1

Si por ejemplo, se desea implantar la actividad comprendida dentro de servicios personales (salón de belleza, peluquería, etc.), al tratarse de una actividad perteneciente al uso terciario comercial en el P.G de 1985.

Del mismo modo una academia de idiomas (enseñanza no reglada) con el P.G de 1985 estaba incluida dentro del uso dotacional de equipamiento educativo.

El mecanismo descrito es válido para cualquier actividad.



2. Posibilidad de implantación.

Una vez conocido el uso y clase de uso al que pertenece la actividad según el P.G de 1985, su posibilidad y situaciones de implantación son las que determine el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas. Así por ejemplo una actividad de bar, restaurante o asimilable perteneciente al uso terciario comercial según el P.G de 1985 podrá implantarse solamente en aquellos casos en que el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas admita la implantación del uso terciario comercial en las situaciones que fija para este uso y que son: Planta baja e inferior a la baja sin rebasar una superficie de venta de 2.500 m² en cada una de las parcelas definidas por este Plan Parcial.

La actividad de bar de copas pertenece al uso terciario salas de reunión según el P.G de 1985 podrá implantarse solamente en aquellos casos en que el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas admita la implantación del uso terciario salas de reunión en las situaciones que fija para este uso y que son: Planta baja e inferior a la baja.

La actividad de cine pertenece al uso dotacional de equipamiento de ocio según el P.G de 1985, podrá implantarse solamente en aquellos casos en que el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas admita la implantación del uso genérico dotacional , de equipamiento de ocio en las situaciones que fije para este uso.

3. Condiciones.

El número 5 del artículo 3.2.7 de las vigentes NN.UU. aplicable al caso de los UZIs de acuerdo con lo dispuesto en el número 1 del artículo 3.3.4 de dichas NN.UU. establece la vigencia de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 del PGOUM de 1997. De acuerdo con ello las condiciones que deben cumplir las distintas actividades que en función de lo expuesto se implanten dentro del ámbito del UZI.0.08, son las que quedan determinadas en el Título 7 de las vigentes NN.UU., así por ejemplo:

La implantación de una actividad de restaurante o bar que como se ha indicado es admisible por tratarse de un uso terciario comercial respecto al P.G de 1985 y como tal uso comercial es un uso complementario en el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 7.6.19 y 7.6.11 de las vigentes NN.UU. y someterse en su caso a la aprobación previa del correspondiente PECUAU.



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
durbanismo@munimadrid.es

La condiciones aplicables a un comercio, el cual está directamente admitido por el Plan Parcial de Ordenación de Las Tablas, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos, deberá cumplir con las condiciones del comercio establecidas en los artículos 7.6.4 a 7.6.7 de las vigentes NN.UU.

Madrid, 2 de noviembre de 2006