



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

FS/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: Distrito de Moratalaz

FECHA RECEPCIÓN: 24 de mayo de 2003

ASUNTO: Construcción de sótanos en locales comerciales situados en norma zonal 3 grado 1º.

TEXTO DE LA CONSULTA:

A tenor de la consulta planteada por la Asociación de Comerciantes de la calle Hacienda de Pavones a la Sra. Concejala Presidenta del Distrito, solicitamos informe de ese servicio al objeto de poder contestar a la misma, que consiste en lo siguiente: Entre los números 4 al 8 de la C/ Hacienda de Pavones (se adjunta parcelario), existe una zona comercial compuesta por una línea de edificación de una sola planta y con una antigüedad de unos 40 años que se encuentra desfasada en cuanto a las condiciones y necesidad del comercio actual, dado que la estética constructiva está anticuada, la superficie de los locales es pequeña y, por lo tanto, la zona de almacenaje casi inexistente, el estado de la cubierta es deficiente, y el solado de la zona al ser privado es obsoleto y está deteriorado. Por todo lo cual, es necesaria una reestructuración de la zona, dándole un aspecto más acorde con las necesidades e imagen de un comercio actualizado y competente; actuación que se apoya desde esta Junta y que los comerciantes están dispuestos a llevar a cabo, deseando al mismo tiempo realizar obras en su interior al objeto de modernizar interiormente los locales, tales como poder ejecutar sótanos que sirvan de almacén de los productos que se expenden.

Por lo tanto, la consulta que se formula es que si, a pesar de estar los locales en una norma zonal 3.1.a, es factible en aras de una mejor imagen urbana de la zona poder realizar al mismo tiempo obras de excavación en los citados locales para dotarles de un sótano.



INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento técnico del Distrito de Moratalaz, se informa lo siguiente:

La excavación de sótanos en locales destinados al uso terciario en su clase comercial situados en una edificación de una sola altura son obras de ampliación. En la norma zonal 3 grado 1º donde están situados los locales de uso terciario objeto de la consulta, las obras de ampliación son factibles en los casos de edificios exclusivos destinados a industria, a usos dotacionales o a vivienda unifamiliar conforme a los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 respectivamente de las NN.UU del vigente Plan General. Para el resto de los usos, las obras de ampliación posibles vienen determinadas en la letra c) del número 3 del artículo 8.3.5 de las NN.UU del vigente Plan General, permitiéndose solamente las obras de ampliación enteramente subterránea destinada a la mejora de instalaciones o servicios de la edificación así como a garaje aparcamiento.

Considerando que el conjunto de locales integrado en cada una de las zonas descritas en la consulta del Distrito de Moratalaz forman un edificio exclusivo no residencial de una planta, las instalaciones o servicios de la edificación hay que entenderlos relacionados con los enumerados del artículo 6.5.3 de las vigentes Normas Urbanísticas como zonas que no computan edificabilidad. En este sentido cabe invocar el acuerdo 185 correspondiente a la sesión núm. 30 de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada el día 26 de junio de 2001 que se adjunta y en el que se clarifica que la exclusión del computo de edificabilidad no es aplicable al caso de instalaciones al servicio de las actividades ubicadas en el edificio citándose como ejemplo cámaras frigoríficas y almacenes

Conclusiones:

1º El vigente Plan General no permite en las áreas de aplicación de la Norma Zonal 3, grado 1º la construcción de sótanos para la implantación de almacenes de los locales comerciales que se integran en un edificio exclusivo no residencial.

2º No obstante lo anterior, la construcción de sótanos en las zonas objeto de la consulta podría llevarse a cabo mediante modificación puntual del Plan General o la utilización de la figura de planeamiento urbanístico de desarrollo adecuada de las contempladas en el Capítulo IV del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de



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

Madrid, que en función de la definición del ámbito de la actuación sirva para su mejora y rehabilitación justificando su conveniencia y su conformidad con el planeamiento urbanístico vigente.

Madrid, 5 de julio de 2006



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
urbanismo@munimadrid.es

TEMA Nº 185

Interpretación del Artículo 6.5.3 de las NN.UU.: Cómputo de edificabilidad de locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio en edificios de uso exclusivo no residencial.

ACUERDO:

1º El Art. 6.5.3 c) de las Normas Urbanísticas excluye del cómputo de edificabilidad la superficie de los locales ubicados en plantas baja bajo rasante y en construcciones por encima de la altura destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio tanto las de obligada instalación como las que sin ser de obligada instalación contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.

2º La citada exclusión no es aplicable a los locales destinados a alojar instalaciones al específico servicio de las actividades ubicadas en el edificio con independencia de que el inmueble esté destinado a uso exclusivo no residencial tales como cámaras frigoríficas archivos almacenes etc.

3º La diferenciación pormenorizada entre instalaciones destinadas al servicio del edificio e instalaciones destinadas al servicio de actividades implantadas en el mismo deberá efectuarse justificadamente atendiendo a las circunstancias específicas de cada edificio.