



EG/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE TETUÁN
FECHA RECEPCIÓN: 4 DE SEPTIEMBRE DE 2007
ASUNTO: Compatibilidad de uso industrial en API 6.03 AZCA

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se encuentra en tramitación en esta Sección de Licencias un expediente de solicitud de consulta urbanística común relativa a la viabilidad de implantar una actividad de almacén en un local situado en la calle Orense nº 10 de Madrid, dentro del ámbito del A.P.I. 06.03 de AZCA, estando en desarrollo actualmente el Concurso de Ideas para la remodelación de la zona de AZCA.

De acuerdo con las vigentes NN.UU., la actividad de almacén está incluida en el uso industrial en su clase de almacenaje, exceptuándose los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Según las condiciones de uso del A.P.I. 06.03, el uso de los terrenos es de carácter comercial, entendiéndose englobado en este concepto entre otros el uso industrial restringido. El apartado 2 de las condiciones de uso establece que el uso industrial restringido estará sujeto a la siguiente limitación: "No se autoriza ningún uso industrial salvo aquellos de este carácter que siendo compatibles con los señalados anteriormente sean complementarios de estas actividades."

A la vista de lo expuesto, solicitamos se emita informe sobre las actividades de uso industrial que se consideran compatibles y complementarias con los usos cualificados en el ámbito del A.P.I. 06.03, así como las situaciones en que estarían permitidas, en su caso.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la Sección de Licencias del Distrito de Tetuán se informa lo siguiente:

La actividad que se pretende implantar se encuentra en la Calle Orense núm. 10, dentro del ámbito del **API 6.03 de AZCA**, regulado por el APD 6.05 AZCA y cuyas condiciones de uso establece lo siguiente:

1. El USO de los TERRENOS es de carácter COMERCIAL, entendiéndose englobadas en este concepto las siguientes posibles utilizaciones:
 - i. Comercial, propiamente dicho



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

- ii. Oficinas
- iii. Espectáculos
- iv. Salas de Reunión
- v. Cultural
- vi. Hotelero
- vii. Residencial restringido
- viii. Industrial restringido**

2. De las citadas utilizaciones, las de carácter Residencial o Industrial estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- i. Se tolerará Uso Residencial únicamente en los edificios de altura con acceso por la calle de Orense, bien directamente o a través de los cuerpos bajos de dos y tres plantas.
- ii. **No se autoriza ningún Uso industrial**, salvo aquéllos de este carácter que siendo compatibles con los señalados anteriormente, sean complementarios de estas actividades.

Dada la escasa definición en cuanto a las condiciones de implantación de usos definidos en el API 6.03 AZCA, se podría permitir la implantación de almacén como uso **industrial restringido**, entendiendo como tal, una actividad de carácter industrial, según clasificación de la normativa urbanística, pero limitada, supeditada y acotada estrictamente a otra actividad permitida en el API 6.03 AZCA; en este caso se tratará de un almacén vinculado a su actividad comercial, ubicada en el ámbito zonal, por tanto considerado compatible al comercial, uso predominante y principal de la zona de AZCA, cumpliendo en todo caso las condiciones ambientales en cuanto a emisiones gaseosas, ruidos, vibraciones, vertidos etc y de seguridad, así como complementaria y accesoria, al tratarse de espacios básicos y fundamentales para el desarrollo de una actividad comercial.

En el caso concreto de la consulta, el titular de la actividad pretende disponer de un almacén (sin servicio de venta directa al público, almacén cerrado) para su propio suministro, que en ningún caso podría sustituir al almacén que necesariamente debe disponerse en cada local comercial para la guarda o conservación debidamente acondicionado y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial del ámbito supramunicipal o municipal aplicable según art 7.6.6 de las NN.UU, con lo que encajaría en la definición de industrial restringido.

En referencia a qué actividades industriales compatibles con otros usos no industriales podrían permitirse en el ámbito del API 6.03 AZCA, se indica que tal como se refleja en las condiciones particulares de uso del APD 6.05 AZCA, **NO se autoriza ningún uso**



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

industrial, salvo aquellos de este carácter que siendo compatibles con las posibles utilizaciones de uso (comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, cultural, hotelero) además sean complementarios de esas actividades.

Asimismo el API 6.03 AZCA quedará sometido al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las NN.UU, Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter, según art 3.2.7 de las NN.UU.

Esta excepción contempla las **actividades industriales restringidas** que cumplan las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales en lo que se refiere al **nivel y control de impactos ambientales**, tanto emisiones a la atmósfera por formas de materia y energía, incremento de vertidos de aguas residuales o incremento de la generación de residuos, así como la **seguridad, en relación a las otras actividades no industriales**. Además, deberían ser actividades complementarias, interpretándose como actividades suplementarias, secundarias, accesorias o adicionales a las otras actividades del ámbito zonal.

Conclusión:

En el caso planteado, se permite implantar la actividad de almacén de textil en la situación indicada, desde un punto de vista urbanístico, según condiciones de uso del APD 6.05 AZCA, considerándose que es una actividad que se adapta al entorno, aporta diversidad funcional y no manifiesta incompatibilidad con el resto de actividades de la zona, debiendo estar vinculada a su actividad comercial, dentro del ámbito zonal.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

“Visto el anterior informe relativo a compatibilidad de uso industrial en API 6.03 AZCA, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”