

Ref.: c.u. 51/2008

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de San Blas referente a la aplicación normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 en API 20.12 “Julián Camarillo Sur”.

Con fecha 27 de Noviembre de 2008 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas relativa a la aplicación de la normativa equivalente del Nuevo Plan General de 1997 en sustitución de la anterior del año 1985, en el API 20.12 Julián Camarillo Sur.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- API 20.12, Julián Camarillo Sur.
- Estudio de Detalle ED 17/3, Julián Camarillo Sur.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, de 7 de marzo de 1985.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, de 17 de abril de 1997.

CONSIDERACIONES

La aplicación de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, NN.UU. '97), de 17 de abril de 1997, en sustitución de las del Plan de 1985 con el objeto de autorizar un régimen de usos, no se hace viable atendiendo, en primer lugar, a lo previsto en el artículo 3.2.7-1 de las NN.UU. '97 en cuya virtud, “Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume...”.

Consultado el API 20.19 se observa que el planeamiento incorporado es el Estudio de Detalle ED 17/3 Julián Camarillo Sur, en el que se indica que el régimen de compatibilidad y localización de usos no característicos se rige por el artículo 11.9.15 de las Normas Urbanísticas de las Plan General de Ordenación Urbana, de 7 de marzo de 1985, (en adelante, NN.UU.´85), que corresponden a la Norma Zonal 9, nivel a.

El artículo 11.9.15 de las NN.UU.´85, relativo a los usos compatibles en la Zona 9, y que fue objeto de la modificación puntual aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 15 de abril de 1995, ha establecido que en el nivel a se podrán autorizar, de acuerdo con las condiciones que se especifican para cada caso, además del residencial y el dotacional, los siguientes usos:

“b) Servicios Terciarios: Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de industria y su superficie edificada no supere el 25% de la superficie edificable. En su clase comercial, actividad de oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja.”

Por su parte, las NN.UU.´97 establecen expresamente en su artículo 3.2.7-5 que *“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 puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.”*

De esta forma, se prevé una adaptación, a nivel terminológico, del régimen de usos previsto en el planeamiento incorporado con el establecido en las vigentes normas, debiendo en cualquier caso, respetar las condiciones que se hayan establecido en el primero.

Asimismo, de conformidad con el último inciso del precepto transcrito, se podría autorizar la implantación de un uso asociado atendiendo a las condiciones generales establecidas para estos usos en las NN.UU.´97, concretamente en el artículo 7.2.8-2, en cuya virtud:

“Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiéndose implantar en las mismas situaciones previstas para éste.

El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.”

De lo expuesto, se observa que la posibilidad de implantar usos asociados en los ámbitos de los APIs, tal como establece el artículo 3.2.7 de las vigentes NN.UU. no incrementa las posibilidades de instalación de oficinas en el API 20.19 ya que, conforme se desprende del artículo 11.9.15 de las NN.UU. '85, se admite dicho uso en similares condiciones.

Sin perjuicio de lo señalado, es relevante señalar que cada ámbito responde a las condiciones urbanísticas que para él se han fijado en el planeamiento correspondiente ya que las determinaciones de cada uno de ellos se establecieron teniendo en cuenta diferentes factores, considerando la distribución de los beneficios y cargas, la necesidad de resolución de problemas de diversa índole, el proyecto de ciudad que se decidió, etc., todo ello por decisión del planificador, lejos de alguna arbitrariedad.

En esta línea podemos destacar el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, tema 152, que es del siguiente tenor literal:

“El Plan General asume plenamente las determinaciones relativas a edificación, parcelación y régimen de usos, recogidas en el Estudio de Detalle vigente, que desarrolló el Centro Integrado de Barajas” en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.13, y las determinaciones del PGOU 1985 en todo aquello en lo que dicho Estudio de Detalle no es competente, debiéndose mantener por tanto la superficie comercial prevista en el Centro Integrado, no resultando admisible su sustitución por otra clase de uso terciario.”

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

Analizadas las fichas del API 20.12 se ha podido comprobar que, en relación con el régimen de usos, no se establece ninguna determinación en concreto en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias, por lo que habrá que estar a lo que disponga el planeamiento inmediatamente antecedente, esto es, el ED 17/3 Julián



Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación
Secretaría Permanente
Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U
C/ Guatemala, 13
csiurb@munimadrid.es

Camarillo Sur, que a su vez se remite al artículo 11.9.15 de las NN.UU.'85, correspondientes a la norma zonal 9 nivel a, sin que sean de aplicación las normas de las parcelas colindantes.

Madrid, 4 de marzo de 2009