

Ref.: c.u. 03/2009 bis

ASUNTO: Aclaración a la Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Barajas relativa a la vinculación jurídica y técnica respecto de los usos auxiliares en edificio exclusivo de oficinas en API 21.09.

Con fecha 24 de marzo de 2009 se solicita aclaración de la consulta urbanística 3/09 efectuada por el Distrito de San Blas y resuelta por la Secretaría Permanente, en lo relativo a los criterios a aplicar para la distribución de los usos asociados en planta semisótano así como en lo relativo a las características que debe reunir la “entidad” con la que se debe acreditar la vinculación jurídica del uso asociado al principal.

Respecto de la primera cuestión, hay que partir del hecho de que, con carácter general, la normativa que rige es la que se encontraba vigente en el momento de concesión de la licencia urbanística. En el presente supuesto se trataría del Plan Parcial 3 del PAU 1, Sector III Olivar de la Hinojosa.

En virtud del mismo se concedió la licencia de obras de nueva edificación 711/98/65, de fecha 11 de diciembre de 1998 y, posteriormente la licencia de instalaciones generales 714/00/1006, de fecha 24 de noviembre de 2000 y la de modificación de ambas 714/2004/2814, de 2 de diciembre de 2004.

Como ya ha sido señalado en la consulta urbanística 03/99, de 6 de marzo de 2009, el Plan Parcial de aplicación establecía en su artículo 6.5.15 la posibilidad de implantar el uso terciario como compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo o vinculados a otro uso principal, por encima de rasante o semisótano. Esto es, es legítimo implantar un uso asociado en el edificio sito en la calle Ribera del Loira, nº 46, en tales condiciones.

La cuestión sería determinar la posible ubicación del referido uso dentro de la edificación. En este sentido, el Plan Parcial 3 Olivar de la Hinojosa establecía, a efectos de cómputo de edificabilidad, no de régimen de usos, la exclusión del cómputo como superficie edificable la superficie de semisótano cuando su uso se destina a **servicios** auxiliares del edificio.

El artículo 9.8.1 del Plan General de 1985 ha definido lo que son dotaciones y servicios del edificio como *“las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tiene previsto”*.

De esta forma se puede llegar a la conclusión de no es lo mismo “usos auxiliares” que “servicios auxiliares” y, de acuerdo con el precepto transcrito, puede deducirse para el caso que nos ocupa, que toda vez que el destino de la planta semisótano ha sido albergar las instalaciones del edificio, la superficie destinada a las mismas, no computó. Sin embargo, en el caso de que su destino fuera implantar un uso asociado (o uso auxiliar), sí computaría al

entrar dentro del cómputo de la edificabilidad del edificio. En principio el uso asociado, dada su naturaleza, se ubica en los espacios del edificio que alberga la edificabilidad correspondiente al uso principal.

En consecuencia, si se solicita una licencia para implantación de un uso asociado en planta semisótano, para poder autorizarlo debería comprobarse si el edificio agotó su edificabilidad, y en caso afirmativo, la alternativa podría ser trasladar las instalaciones del edificio existentes en la planta semisótano a otra que tampoco compute edificabilidad de acuerdo con lo que prevé el artículo 6.5.3 c) de las NN.UU. de 1997.

Por el contrario, si existiere remanente de edificabilidad, podría implantarse el uso asociado en la planta semisótano pero siempre ajustándose a las condiciones de los usos asociados, considerando imprescindible el respeto al 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, entre otros.

En este punto se insiste en que si no todos los titulares de los usos principales tienen intención de participar en la implantación del uso asociado, la superficie de éste debe reducirse proporcionalmente.

Si con esta medida se vieran afectadas las condiciones de seguridad en caso de incendios, la situación deberá resolverse de acuerdo con las posibilidades que ofrece el actual marco normativo:

- Instar una modificación de la licencia de oficio con base en lo establecido en el artículo 23.3 de la OMTLU.
- Al tener que solicitarse una licencia para la implantación del uso asociado, durante su tramitación se podrá requerir la adecuación a las medidas de seguridad.

En relación con la posible colisión de la vinculación de los usos asociados a alguna de las oficinas con el Tema 185 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, hay que señalar que dicho acuerdo hace una interpretación del artículo 6.5.3.c) de las NN.UU. de 1997, el cual como ya ha sido señalado hace referencia al cómputo de edificabilidad, estableciendo una exclusión de la superficie destinada a instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen al mejor confort y habitabilidad de edificio, precisando que *“La citada exclusión no es aplicable a los locales destinados a alojar instalaciones **al específico servicio de las actividades** ubicadas en el edificio”*.

Sin embargo esta es una cuestión que nada tiene que ver con el régimen de usos o la vinculación del uso asociado al principal sino con el cómputo de edificabilidad, explicitando que computaría edificabilidad la superficie destinada a alojar instalaciones que mejoren las actividades ubicadas en el edificio, tales como cámaras frigoríficas, archivos, etc.

Es de destacar no obstante que la conclusión sería la misma: computa edificabilidad la superficie destinada a un uso asociado por integrarse en el cómputo de la edificabilidad correspondiente al uso principal y no computaría si se trata de servicios auxiliares del edificio.

Por lo tanto, se considera que no existe colisión de ningún tipo con tema 185.

Finalmente, en relación con la forma de acreditar la vinculación jurídica, hay que tener en cuenta que de las Normas Urbanísticas se deduce la necesidad de una vinculación jurídica entre el uso asociado y el principal, y así ha venido interpretándose en las consultas urbanísticas de fechas 6 de mayo de 2004, 13 de mayo de 2008 y 6 de marzo de 2009.

En las diferentes consultas, en las que se ha pretendido ser tan flexible como lo permite nuestro ordenamiento, se ha intentado dar respuesta a los diferentes planteamientos que se hacían para cada supuesto en concreto, ofreciendo una respuesta que si bien fuera general, sirviera para el caso concreto en aplicación de los criterios contenidos en las mismas.

De esta forma, en la CT-07-64, de 13 de mayo de 2008 ya se había apuntado la posibilidad no sólo de constituir una sociedad civil particular o cualquier forma jurídica de las admitidas en Derecho, dando de esta manera respuesta a la cuestión en concreto que se planteaba, sino que se admitía la posibilidad de admitir “cualquier negocio jurídico o contrato firmado por diversas partes” puesto que “vincula a las mismas sin necesidad de que el documento que lo conforma se eleve a escritura Pública y/o se inscriba en el registro de la Propiedad”.

En cualquier caso, deberá incluirse una condición especial en la licencia por la que se autorice la implantación del uso asociado, la cual es inscribible en el Registro de la Propiedad, en virtud del artículo 1.4 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Esto facilita un ulterior control de este tipo de actividades.

En consecuencia, toda vez que es la Administración la que tiene la facultad de decidir lo que se considera como suficiente garantía para el cumplimiento de las normas, se considera adecuado el compromiso formal entre las diferentes partes implicadas en el que además se haga constar las normas de funcionamiento del uso asociado.

Madrid, 23 de marzo de 2009

TEMA 155

Interpretación del Artículo 7.1.2.3: superficie máxima destinable a usos compatibles o autorizables.

ACUERDO

Al amparo de lo establecido en el Artículo 7.1.2.3 de las Normas Urbanísticas, se interpreta que los usos existentes que no reúnan las condiciones establecidas por el Plan General para los usos compatibles o autorizables no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de la superficie máxima destinable a los nuevos usos compatibles o autorizables que se pretendan implantar en un edificio o conjunto edificatorio.

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.

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.