

Ref.: c.u. 03/2009

ASUNTO: 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 30 de enero de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas relativa a la posibilidad de implantación de usos auxiliares en edificio exclusivo de oficinas en API 21.09, sito en calle Ribera del Loira, nº 46, "Balcón de las Naciones, S.L.", así como a la flexibilización de los requisitos establecidos en diversos informes municipales.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Área de Planeamiento Incorporado API 21.09 Sector III Olivar de la Hinojosa.
- Plan Parcial 3 del PAU.1 Olivar de la Hinojosa.

Licencias

- 711/98/65, licencia de nueva planta.
- 714/00/1006, licencia de instalaciones generales.
- 714/04/2814, modificación de las anteriores, en relación a la planta Semisótano.

Informes

- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente, con la conformidad de la Coordinadora General de Urbanismo, de fecha 13 de mayo de 2008, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 6 de mayo de 2004, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas.

- Instrucción de Gerente Municipal de Urbanismo, de fecha 30 de julio de 1993.

CONSIDERACIONES

Se plantea la posibilidad de implantar un uso auxiliar (bar-restaurante con autoservicio de restauración) en un edificio exclusivo de oficinas ubicado en el Área de Planeamiento Incorporado 21.09 (API 21.09 Sector III Olivar de la Hinojosa), calle Ribera del Loira, nº 46.

De acuerdo con el artículo 3.2.7-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, NN.UU.) *“las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume...”*.

Consultado el API 21.09 se observa que el planeamiento incorporado es el Plan Parcial PP.3 del PAU.1 Olivar de la Hinojosa.

De acuerdo con la modificación del Plan Parcial referido, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 22 de diciembre de 1992, y con la corrección de errores relativa al artículo 4.6.15 del mismo, que regula la Compatibilidad y localización de los usos no característicos, se permite la implantación de:

“SERVICIOS TERCIARIOS: El uso terciario es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo o vinculados a otro uso principal, por encima de rasante o semisótano.”

De esta forma el P.P.3 ha posibilitado la implantación tanto en su clase de compatible como asociado, del uso de servicios terciarios, en todas las clases, por encima de la rasante o semisótano.

Es de destacar que el artículo 3.2.7-5 *in fine* las NN.UU. '97 establece que en las APIs *“asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.”*

Por lo tanto, 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 acuerdo con todo lo expuesto hasta aquí, en el caso concreto que nos ocupa, se deduce la posibilidad de implantar usos asociados en este API 21.09, no sólo por su regulación específica sino también por el artículo 3.2.7 de las vigentes NN.UU.

En la licencia 714/2004/2814, concedida mediante decreto del Gerente Municipal de Urbanismo, de fecha 2/12/04, se autoriza la modificación de la licencia de instalaciones generales del edificio (714/00/1006) así como la nueva planta (711/98/65), con el objeto de redistribuir lo espacios de la planta semisótano para el reajuste de los usos a la necesidades del edificio, y condicionando la efectiva implantación de éstos a su consideración como usos asociados auxiliares y la obtención de la correspondiente licencia urbanística por la que se autorice el ejercicio de las actividades concretas.

Con este motivo, se ha solicitado licencia para “bar restaurante con autoservicio de restauración” (121/2007/1620), considerando que este uso es viable urbanísticamente.

En relación con las cuestiones jurídicas planteadas, procede señalar que la consulta urbanística resuelta por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 6 de mayo de 2004 estableció una serie de criterios que con carácter general deben ser considerados en la licencia urbanística por la que se autoricen usos asociados.

La consulta resuelta por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente, con la conformidad de la Coordinadora General de Urbanismo, de fecha 13 de mayo de 2008, resolvía una serie de cuestiones concretas que, en aplicación de dichos criterios generales, eran precisos para la resolución de un expediente de licencia y, por lo tanto, los criterios contenidos en ella podrán ser o no extrapolados a otras situaciones, en función de las circunstancias concretas de cada caso.

De forma sintética, del contenido de ambos informes se derivan las siguientes consideraciones:

- La superficie máxima del conjunto de usos asociados es el 25% del uso o usos al que se asocia.
- El uso asociado podrá implantarse en cualquier planta.
- La titularidad del uso asociado debe ser coincidente con la del uso principal.
- El horario de funcionamiento y los días de apertura del uso asociado se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - o Identidad de horarios con el uso principal.
 - o Dentro de este margen señalado, será el que determine la actividad principal.
 - o No se podrá sobrepasar el horario fijado normativamente.
- El acceso al uso asociado deberá realizarse desde las zonas comunes del inmueble.
- Vinculación funcional con el uso principal: Que esté vinculado directamente con éste y contribuya a su desarrollo.
- Vinculación jurídica con el uso principal.

La vinculación jurídica entre ambos usos está contemplada en el artículo 7.2.3-2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y con ella se persigue que, de una manera efectiva, se encuentren interrelacionados

ambos usos, puesto que el sentido de ser de un uso asociado es completar o mejorar el desarrollo del uso al que se asocia o uso principal. Para ello se hace preciso que la titularidad pertenezca a la misma persona o entidad que ostenta la titularidad del uso principal, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas más arriba y de manera especial, no desvirtuar la esencia de este tipo de usos.

De esta forma, si la titularidad de un inmueble destinado a un uso exclusivo corresponde a una sola persona será ésta quien ostente la titularidad del uso asociado (cafetería, sala de conferencias, etc.).

Si por el contrario, hubiera diversos titulares de los usos que se desarrollan en el inmueble, la unión de todos ellos mediante algún documento por el que se formalice la misma, hará posible la implantación de un uso asociado al uso de estos titulares, con el límite del 25% de la superficie ocupada por los mismos.

En el caso de que no todos los titulares de los usos principales participen en la implantación de un uso asociado, el porcentaje de ocupación de éste se deberá reducir proporcionalmente, toda vez que se autoriza un uso asociado hasta el máximo del 25% *del la superficie edificada total del uso al que se asocia* (artículo 7.2.8-2 NN.UU.'97). Así, en el supuesto de que en un momento futuro estos titulares quieran implantar un uso asociado al suyo, exista el porcentaje que les corresponde de acuerdo con la superficie que ocupan.

Se ha venido considerando que la fórmula adecuada sería la constitución de una persona jurídica que reuniera a la totalidad de los titulares que vayan a participar en la implantación del uso asociado. Esta persona jurídica podrá adoptar cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

Asimismo, se ha considerado conveniente que esta entidad inscriba en el Registro de la Propiedad, como una condición especial de la licencia, el carácter de uso asociado autorizado, si bien esta es una exigencia normativa prevista únicamente para cuando se implanten sobre rasante en edificios exclusivos (artículo 7.2.8-2 de las NN.UU.).

CONCLUSIÓN

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

Es permisible la implantación del uso asociado consistente en bar-restaurant con autoservicio de restauración, en la planta semisótano del edificio sito en la calle Ribera del Loira, nº 46, incluido en el API 21.09 Sector III Olivar de la Hinojosa de acuerdo con el P.P.3 perteneciente al PAU 1 Olivar de la Hinojosa, incluidas su modificación y corrección de errores materiales, y de acuerdo con el artículo 3.2.7-5 de las NN.UU.

Para acreditar la vinculación jurídica exigida, deberán constituirse en una entidad de las permitidas en Derecho todos los titulares de los usos (actividades) principales a los



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

que se asocia el nuevo uso. La superficie máxima del uso asociado es el 25% del uso o usos al que se asocia, de tal manera que en el caso de que algún titular no participe en la implantación, este porcentaje debe reducirse proporcionalmente.

Madrid, 6 de marzo de 2009