

Ref.: c.u. 10 /2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de construcción de edificio con uso de servicios terciarios de hospedaje con restaurante en la parcela de la C/ Agastia nº 116.

Con fecha 18 de febrero de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de construcción de edificio con uso de servicios terciarios de hospedaje con restaurante en la parcela de la C/ Agastia nº 116.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

La consulta parte de la posibilidad de construir un edificio destinado a hotel, en la parcela sita en la calle Agastia, número 116, como uso alternativo en su clase terciario, categoría de hospedaje, permitido por el artículo 8.7.1.c) en su apartado i) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Se trata de una parcela ubicada en el ámbito de la Norma Zonal 7, grado 1º nivel a, con una cierta peculiaridad por resultarle de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.7.9.2 de las NN.UU., en cuya virtud *“La edificabilidad en grado 1º de las parcelas con fachada a las calles... Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro metros cuadrados por cada diez metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo veinte metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial”*.

El distrito ha considerado que esta previsión se ha trasladado -de alguna manera- del Plan General de 1985, en cuyo artículo 11.7.14.3 se establecía que en las parcelas frente a dichas calles, *“se podrá ocupar la banda de separación a la alineación oficial exterior con cuerpos de edificación destinada a servicios terciarios, en sus clases de comercio y oficinas, o a industria”*.

El Plan General de 1985, en su artículo 10.4.1-2, admitía con carácter general como uso terciario en su clase de comercio, los restaurantes, bares y

cafeterías. A la luz de esto, se plantea la posibilidad de interpretar el artículo 8.7.9.2 de las NN.UU. de 1997 admitiendo para este supuesto los restaurantes como uso de clase comercial y así permitir su implantación en la planta baja del referido cuerpo edificatorio complementario.

Sin embargo la intención del planeador de 1997 no ha sido mantener el mismo régimen de usos que en 1985, habiendo modificado el mismo de tal forma que se crea una nueva clase de uso terciario, el recreativo, que integra, entre otros, los establecimientos para consumo de bebidas y comidas, que *“son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.”* (artículo 7.6.1-2 d).

El artículo 8.7.9.2 de las NN.UU. de 1997 autoriza el uso terciario en sus clases de comercio y oficina pero no en su clase recreativo. Así puede llegar a darse una situación en la que la actividad de restaurante no pueda autorizarse en el cuerpo edificatorio complementario pero sí como uso asociado al de hospedaje en la planta baja del edificio principal.

Lo cierto es que al no haber una equivalencia entre la Pormenorización de usos del PGOU de 1997 y el de 1985 no es posible implantar este tipo de establecimientos en los citados cuerpos de edificación.

No obstante, como ha manifestado el distrito, la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Tema nº 255, relativo a Usos De Posible Implantación en Locales de Planta Baja en Obra de Nueva Edificación con Fachada a Calle Mesena, en Norma Zonal 7 Grado 1º, acordó que:

“1º.- En parcelas reguladas por la Norma Zonal 7 grado 1º, con fachada a las calles del General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, el apartado 2 del Artículo 8.7.9 de las Normas Urbanísticas, establece la posibilidad de desarrollar en planta baja cuerpos de edificación ocupando la banda de retranqueo respecto a las citadas calles, con destino a determinados usos no coincidentes en su totalidad con el régimen de usos compatibles que, con carácter general, establece el apartado 1 del Artículo 8.7.18 de las NN.UU. para las plantas bajas de los edificios regulados por la Norma Zonal 7.1º.

2º.-. A la vista de dichas circunstancias diferenciales relativas a la implantación de usos en planta baja, se considera conveniente promover una Modificación del Régimen Pormenorizado de Usos de la Norma Zonal 7.1º. a fin de armonizar el régimen de usos compatibles aplicable en planta baja, tanto fuera como dentro de la banda de retranqueo a las calles mencionadas en el apartado primero de este acuerdo.”

Con ello se pone de manifiesto que el régimen de usos aplicable a la parcela en cuestión es el vigente a día de hoy, por lo que no procedería con carácter general la implantación de un restaurante en planta baja en el cuerpo

edificatorio complementario al no estar entre los permitidos el uso terciario en su clase recreativo, sin perjuicio de que en un momento futuro, tal y como ha sido acordado por la Comisión de Seguimiento del PGOU, se modifique este aspecto con el objeto de armonizarlos usos permisibles en planta baja.

No obstante, en el presente caso al tratarse de una implantación de un uso alternativo en edificio exclusivo destinado a hotel, se entiende que si el restaurante forma parte del hotel y se justifica su adscripción y vinculación al mismo, cabría ser considerado como una instalación asociada al uso hotelero y por tanto cabría ser implantado bajo estas premisas.

De acuerdo con todo cuanto antecede, se considera procedente poner en conocimiento de la Comisión de Seguimiento del Plan General este asunto para que proceda a ejecutar con carácter urgente lo previsto en el referido Acuerdo 255.

Madrid, 24 de marzo de 2009