

Ref.: c.u. 77/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Subdirector General de Edificación relativa a la Normativa de aplicación para “Uso Comercial en Centros” del Plan Parcial de Ordenación del Sector II-1 (U.Z.I. 0.02) “Los Corrales”.

Con fecha 7 de Octubre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Subdirector General de Edificación, relativa a la interpretación del artículo 3.6.4. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector II-1 (U.Z.I. 0.02) “Los Corrales”, referente al computo de edificabilidad en una parcela destinada a “Uso Comercial en Centros”.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Plan Parcial de Ordenación del Sector II-1 (U.Z.I. 0.02) “Los Corrales”, con sus dos modificaciones.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

Los términos de la consulta planteada giran en torno a la interpretación del artículo 3.6.4. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector II-1 (U.Z.I. 0.02) “Los Corrales”, que establece las condiciones de Volumen y Forma para la manzana denominada “CC” en los Planos 2.2 “Zonificación” y 2.6 “Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades” de dicho Plan Parcial.

El citado artículo remite a la Tabla de Características para el establecimiento de la edificabilidad máxima permitida sobre rasante, indicando asimismo que “no computarán como edificabilidad, en el supuesto de que se dispusieran bajo rasante, los espacios destinados a almacenes, frigoríficos, áreas de preparación, locales de servicios sanitarios, instalaciones técnicas, circulaciones generales de distribución, carga y descarga, y oficinas de explotación”.

Dicho artículo debe analizarse teniendo en consideración el artículo 3.6.3. de las citadas Normas Urbanísticas que regula las condiciones de uso de dicha manzana, estableciendo como uso característico de la misma el comercio al por menor y como usos complementarios, entre otros, las oficinas cuando se dediquen exclusivamente a la administración y explotación del centro comercial, los almacenes, cámaras y muelles de carga anejos a la explotación comercial, así como todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del uso característico.

Consecuentemente los espacios a los que hace referencia el artículo 3.6.4., que se excluyen del cómputo de edificabilidad en el caso de situarse en plantas bajo rasante, serán en todo caso dependencias anejas y necesarias para el correcto servicio y buen funcionamiento del uso característico, y en ningún caso locales cuyo destino no esté vinculado al mismo.

En cuanto a la inclusión o no de los vestuarios entre los enumerados en dicho artículo, éstos se encuadrarían dentro de los locales de servicios sanitarios, por lo que no computarían como superficie edificada siempre que se sitúen bajo rasante y sean utilizados por el personal al servicio del centro comercial.

Por último, en referencia al artículo 6.7.10. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, éste regula las condiciones de las piezas habitables cuando se sitúan en plantas inferiores a la baja y por tanto, no es de aplicación en ningún caso a piezas no habitables. Asimismo no se ha encontrado ninguna referencia en otra Norma que impida la implantación, en general, de piezas no habitables en plantas inferiores a la baja y con acceso independiente, siempre que la misma respete todas las condiciones de acceso, seguridad, higiénicas, etc. que le sean de aplicación.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.6.4. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector II-1 (U.Z.I. 0.02) “Los Corrales”, no computarán como

superficie edificada, en el caso de disponerse bajo rasante, aquellos espacios destinados a almacenes, frigoríficos, áreas de preparación, locales de servicios sanitarios (incluyendo vestuarios), instalaciones técnicas, circulaciones generales de distribución, carga y descarga, y oficinas de administración y explotación del centro, siempre que se trate de dependencias anejas a la explotación comercial y necesarias para el correcto servicio y buen funcionamiento del uso característico, independientemente de por donde se realice su acceso.

Madrid, 14 de octubre de 2009

EL ASESOR TÉCNICO



Fdo: Alberto García López

Vº Bº
LA JEFA DE SERVICIO DE
LA SECRETARÍA PERMANENTE

Fdo: Amaya Casado Echarren



CONFORME
EL SECRETARIO PERMANENTE

Fdo. Javier del Palacio Fernández-Montes

