

Ref: c.u. 71/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posible implantación del uso de servicios terciarios, clase comercial y categoría mediano comercio en una nave industrial de una única planta situada en la calle Santurce, 2.

Con fecha 22 de noviembre de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal sobre la posible implantación del uso de servicios terciarios, clase comercial y categoría mediano comercio en una nave industrial de una única planta situada en la calle Santurce, 2, incluida en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 2º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias:

- Solicitud de licencia, exp. 116/2010/9407, para implantación de actividad de uso de servicios terciarios, clase comercial y categoría mediano comercio con obras de acondicionamiento general en una nave industrial de una única planta situada en la calle Santurce, 2.

Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 12 de noviembre de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Ciudad Lineal, (CU 86/2009).
- Tema 20, Sesión 3ª de 12 de febrero de 1998, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)
- Tema 213, Sesión 34ª de 7 de marzo de 2002, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)
- Tema 335, Sesión 1/2010 de 8 de abril de 2010, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).

CONSIDERACIONES

De conformidad con el criterio interpretativo de carácter general recogido en el Tema nº 20 de la CSPG, *“la primera implantación de usos en el ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 2º, en locales existentes a la entrada en vigor del Plan General, podrá regularse por el régimen de usos del planeamiento inmediatamente anterior o por el establecido en la Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel b del vigente”*; por lo que para este caso acudiremos al régimen de usos establecidos para la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel b, especificado en el art. 8.3.12.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU) y consecuentemente al acuerdo interpretativo recogido en el reciente Tema nº 335, Sesión 1/2010 de 8 de abril de 2010, sobre los Acuerdos de la CSPG,

“Implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la Norma Zonal 3 grado 1 (volumetría específica).

Acuerdo:

1- *“El Plan General establece en su artículo 7.2.8.2. b) de las Normas Urbanísticas una limitación de la superficie edificada destinable a usos complementarios del 50% de la superficie edificada total del edificio, si bien contempla una excepción en su apartado i) para aquellas normas zonales y ordenanzas que regulan las condiciones de edificación por parámetros formales que permite superar este porcentaje en plantas baja y primera.*

Esta regulación fue objeto de interpretación en el Acuerdo 213, en referencia a su aplicación en la Norma Zonal 4.

2.- *La Norma Zonal 3.1º, al recoger la configuración edificatoria existente como ordenación volumétrica específica, es una norma que utiliza parámetros formales para los casos de sustitución o reestructuración dentro de la envolvente actual.*

3.- *En consecuencia, en la implantación de usos complementarios en edificios existentes regulados por la Norma Zonal 3.1º, incluso en el caso de ser reestructurados o sustituidos manteniéndose dentro de la actual envolvente exterior, se permite agotar la superficie edificada en plantas baja y primera con destino a dichos usos, aunque ello suponga la superación del porcentaje máximo del cincuenta por ciento (50%) en relación con la superficie edificada total, establecido con carácter general en el referido artículo 7.2.8.2. b) de las Normas Urbanísticas, pudiendo llegar a alcanzar, en su caso, la condición de edificio exclusivo”.*

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera, con los datos facilitados en la consulta, que:

- La implantación de una actividad de uso de servicios terciarios, clase comercial y categoría mediano comercio en una nave industrial de una única planta que se corresponde con una planta baja y por tanto constituyendo un edificio exclusivo ubicado en un ámbito de ordenación de la Norma Zonal 3, grado 2º, se permite dentro del régimen de lo usos compatibles como complementario y agotar la superficie edificada en esa planta baja con destino a dicho uso, aunque ello suponga la superación del porcentaje máximo del cincuenta por ciento (50%) en relación con la superficie edificada total, establecido con carácter general en el artículo 7.2.8.2. b) de las NN.UU, pudiendo llegar a alcanzar, en su caso, la condición de edificio exclusivo.

Madrid, a 01 de diciembre de 2010