

Ref: c.u. 03/2011

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de San Blas sobre la posibilidad de implantar un uso terciario recreativo en una edificación de uso cualificado industrial

Con fecha 19 de enero 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas sobre la posibilidad de implantar un bar restaurante en un local de planta baja y primera ubicado en una edificación compuesta de un conjunto de naves o unidades edificadas sometidas al régimen de división horizontal que conforman una única edificación, sita en la c/ Hermanos García Noblejas, 45 y ubica dentro del área de suelo urbano común regulada por la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel de usos a.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES.

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997.

Normativa:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (en adelante LSCM).
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).

Informes:

- Tema 82, Sesión 12ª de 17 de diciembre de 1998, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)
- Tema 142, Sesión 20ª de 2 de marzo de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)
- Tema 335, Sesión 42ª de 23 de junio de 2005, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).

- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial de contestación a la consulta formulada por el Distrito de Chamartín de fecha 27 de julio de 2006, CU 54/2006

CONSIDERACIONES

En la consulta se presenta la siguiente situación de partida:

- En la parcela ubicada en la c/ Hermanos García Noblejas, 45, con linderos frontales a esta calle y, además, a las calles Emilio Muñoz y Miguel Fleta, se desarrolla una única edificación conformada por un conjunto de naves y cuerpos de edificación con una o dos plantas sobre rasante sometidos al régimen de división horizontal.
- La parcela se ubica dentro del área de suelo urbano común regulada por la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel de usos a, cuyo uso cualificado es el industrial.
- En la gran mayor parte de la edificación se desarrollan actividades industriales que se corresponden con el uso cualificado.
- Pero dentro de esta edificación se han otorgado licencias para usos distintos al cualificado correspondientes a los usos previstos en el régimen de usos compatibles de la Norma Zonal referenciada: discoteca, oficina bancaria, autoescuela y centro sanitario.

En el cuerpo de edificación compuesto de planta baja y primera, perteneciente a la edificación referida, situado en la esquina de las calles Hermanos García Noblejas y Emilio Muñoz, que se identifica con la dirección de c/ Emilio Muñoz, 1A, se pretende implantar una actividad de bar-restaurante. Esta actividad urbanísticamente se califica como uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo, categoría ii) establecimiento para el consumo de comidas y bebidas.

De acuerdo con el art. 8.9.17.3 de las NN.UU, el uso terciario recreativo, en categoría i) e ii), se permite en el régimen de usos compatibles complementarios en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del 10% de la superficie total edificada.

En la consulta se indica que se ha presentado en el Distrito un Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (exp. 117/2010/6020) por considerar que, como la actividad a implantar se desarrollará ocupando la totalidad del cuerpo de edificación identificado anteriormente, se corresponde con uno de los supuesto de usos encuadrados dentro del régimen de usos autorizables de la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel a; toda vez que, conforme se establece en el art. 8.9.18.3 de las NN.UU, el uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo se puede implantar, como uso autorizable, en régimen de edificio exclusivo, con una edificabilidad

máxima de 1,6 m² por m². Sin embargo, desde el Distrito se considera que la situación presentada no se corresponde con lo expresado en el referido artículo, puesto que en la edificación se mantendrían otros usos compatibles ya autorizados, además de actividades correspondientes al uso cualificado.

Antes de abordar la situación a analizar se hace necesario tomar en consideración las siguientes premisas:

PRIMERA: De acuerdo con el criterio de interpretación recogido en el tema nº 82 de la CSPG, “los usos autorizables, tras superar favorablemente la tramitación del Plan Especial que posibilita su implantación, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio o conjunto edificatorio de la parcela correspondiente, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos según su desarrollo se extienda sobre parte o la totalidad de la superficie edificada”

SEGUNDA: El art. 7.2.8 de las NN.UU establece como condiciones generales para los usos compatibles que, salvo excepciones, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el 50 % de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el 25 %. Aunque en este artículo sigue diciendo que, “*No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto*”.

El art. 6.6.18 de las NN.UU expresamente ha establecido y definido lo que se ha de entender por edificio exclusivo:

Artículo 6.6.18 Clase de edificios

(...).

b) Edificio exclusivo: Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

De la lectura de estos artículos se desprende que la voluntad del Plan General es que cuando se admita en la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, conforme a su régimen de usos, un uso (alternativo o autorizable) en edificio exclusivo, la totalidad del edificio deberá estar destinado a ese uso, salvo que la norma zonal u ordenanza particular admita la inclusión de usos compatibles.

En esta línea se pronunció el Servicio de Coordinación de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial en el informe emitido en contestación a la consulta CU 54/2006, en lo referente a los usos alternativos, que por analogía es extrapolable a los usos autorizables previstos en edificio exclusivo. En dicho informe se adoptó como criterio de actuación común para todos los Distritos que:

“(…)

1º.- En los grados 1º y 2º de la norma zonal 9, se admite como uso alternativo y en edificio no exclusivo, el residencial en las condiciones establecidas en los apartados i) e ii) respectivamente, del número 1 del artículo 8.9.17, remitiendo las condiciones de los usos compatibles a los establecidos en la Norma Zonal 4. Dicha norma zonal admite como uso complementario el terciario en sus clases de oficinas, hospedaje, comercio, terciario recreativo y otros servicios terciarios en las situaciones contempladas en el apartado ii) de la letra b, del artículo 8.4.15 de las vigentes NN.UU.

2º - Cuando el régimen de compatibilidades de una norma zonal, admita la implantación como uso alternativo un uso o clase de uso en edificio exclusivo, en aplicación de su propia definición establecida en la letra b del artículo 6.6.18 de las vigentes NN.UU, en dicho edificio no se admite la implantación de los usos complementarios admitidos en la propia norma zonal.

TERCERA: Según se desprende de los temas nº 142 y 260, teniendo en cuenta que el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en la regulación de la norma zonal 9, grados 4º y 5º, para la implantación de usos autorizables, (apartado 3 del art. 8.9.18 de las NN.UU), 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, y que las condiciones de edificabilidad vienen referidas en las NN.UU. a las "edificaciones que pueden construirse en una parcela", debe entenderse que dicho coeficiente de edificabilidad (1,6 m²/m²) es el aplicable sobre la totalidad de la parcela edificable, no existiendo remanente alguno de edificabilidad para usos a resolver en edificio exclusivo con carácter de alternativo o autorizable que por su propia definición sustituye al uso cualificado de la totalidad de la parcela.

A la vista de estas premisas, se puede entender que implantar en un edificio exclusivo los usos previstos en el régimen de usos compatibles alternativos o autorizables que sustituyan al cualificado en esta norma zonal, excluye la posibilidad de implantar en ese edificio el resto de los usos compatibles complementarios previstas en las misma incluso mantener el uso cualificado, por cuanto, aparentemente, esta posibilidad no se podría alcanzar desde la definición normativa de las propias NN.UU, a través de los artículos de éstas referenciados. Pero atendiendo a la naturaleza de ordenación pormenorizada de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 50.2 de la LSCM, esta ordenación

pormenorizada previamente establecida por Plan General se podrá modificar o mejorar a través de un Plan Especial que justifique suficientemente, en cualquier caso, su coherencia con la ordenación estructurante del PGOUM.

En consecuencia y ante la pregunta formulada en la consulta de si sería posible la mezcla de usos que se contemplan solo en edificio exclusivo con usos correspondientes al cualificado y con los usos incluidos en el régimen de usos compatibles de éste, se estima que a través de un Plan Especial que comprenda la totalidad de la parcela, se podrá concretar o mejorar la admisibilidad de los usos pormenorizados, compatibilizando la coexistencia de todos los usos asignados a la parcela conforme a la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel a; es decir, el uso cualificado más los incluidos en el régimen de usos compatibles y autorizables, teniendo en cuenta que el sumatorio de los usos compatibles y autorizables no rebase los límites establecidos en el art. 7.2.8.1 de las NN.UU y que, para no desvirtuar el aprovechamiento urbanístico previsto por en Plan General para la parcela, debe entenderse que el coeficiente de edificabilidad será coincidente con el establecido, con carácter general, en la regulación de la norma zonal 9, grados 4º y 5º, para la implantación de usos autorizables y alternativos distintos al dotacional, (art. 8.9.18 de las NN.UU), 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado.

CONCLUSIÓN

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

- En la edificación objeto de esta consulta, donde coexiste el uso cualificado con un determinado número de actividades incluidas en el régimen de usos complementarios, se estima que se podría permitir la implantación de un uso autorizable previsto en régimen de edificio exclusivo conservando la coexistencia del uso cualificado y el resto de los compatible, previa formulación y aprobación de un Plan Especial que comprenda la totalidad de la parcela, conforme a lo dispuesto en la LSCM; teniendo en cuenta:
 - o Que el sumatorio de los usos contenidos en el nuevo régimen de usos compatibles y autorizables no rebase los límites establecidos en el art. 7.2.8.1 de las NN.UU;
 - o Que el coeficiente de edificabilidad será coincidente con el establecido, con carácter general, en la regulación de la norma zonal 9, grados 4º y 5º, para la implantación de usos autorizables (art. 8.9.18 de las NN.UU), es decir, 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado;
 - o Y las limitaciones de superficie para los usos comerciales que en la norma zonal 9, grado 4º se determina.

Madrid, 24 de febrero de 2011