

Ref: CU 32-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca en relación con la posibilidad de considerar el edificio ubicado en la Avenida Victoria 35-37 como una edificación de tipología aislada.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación – Posición.

Con fecha 29 de junio, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, relativa a la posibilidad de considerar edificación de tipología aislada el edificio ubicado en la Avenida Victoria 35-37, con el objeto de destinar la totalidad del inmueble a la actividad de bar-restaurante.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (NN.UU).

Expedientes:

- 500/2010/1229: Modificación de licencia de actividad 109/98/141 para Bar-Restaurante con obras de acondicionamiento puntual y exteriores, decretada con fecha 25 de octubre de 2010.
- 520/1971/23631: Licencia de ampliación para vivienda levantando planta ajena al edificio, decretada con fecha 9 de mayo de 1972.
- 109/2014/05911: Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos para ampliación de restaurante, en tramitación.

HECHOS

Con fecha 29 de junio de 2015 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, en relación con la posibilidad de considerar el edificio ubicado en la Avenida Victoria nº 35-37 como edificación de tipología aislada y así poder destinar la totalidad del edificio a la actividad de bar-restaurante, implantándose como uso autorizable mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), de acuerdo con el artículo 8.8.18 de las NNUU del PGOUM-97.

El edificio cuestionado dispone de licencia para ejercer la actividad de Bar-Restaurante en planta baja (con sucesivas modificaciones y ampliaciones, siendo la última resuelta el 28/03/2011 con nº expediente 500/2010/1229) y la planta primera está destinada al uso residencial (nº expediente 520/1971/23631 y resolución de fecha 09/05/1972).

La consulta surge a raíz de la solicitud de un PECUAU por parte de ADIF Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (nº expediente 109/2014/05911) con el objeto de destinar la totalidad del edificio a la actividad de restaurante, para lo que cual es preciso, conforme el artículo 8.8.18 de las NNUU, que se trate de una edificación de tipología aislada, hecho que se está cuestionando en el Distrito al estimar que el edificio se encuentra adosado al lindero testero.

Conforme los datos aportados en la consulta y de acuerdo con el vigente Plano de Ordenación, el lindero de la parcela sobre el que presumiblemente se encuentra situado parte de uno de los planos de fachada del edificio, delimita con un suelo calificado como Dotacional Transporte Ferroviario

CONSIDERACIONES

Conforme el vigente Plan General, la parcela ubicada en la Avda. Victoria 35-37 se encuentra incluida en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 8.3º.c. siendo el uso calificado el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, admitiéndose como uso

autorizable el terciario recreativo en edificio exclusivo y tipología de edificación aislada, conforme el artículo 8.8.18 de las NNUU.

En efecto, para poder autorizar la implantación de la actividad de restaurante en la totalidad del edificio, éste ha de ser de tipología aislada, entendiéndose que la finalidad de esta previsión es evitar que la actividad se pueda implantar en edificaciones pareadas, agrupadas en hilera o adosadas en vivienda unifamiliar, tipologías todas ellas admitidas en el ámbito referido y en las que la implantación del uso terciario recreativo podría generar molestias a los colindantes.

El artículo 6.6.17 de las NNUU del PGOUM define la tipología edificatoria de “Edificación aislada o en bloques abiertos” como la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

De acuerdo con la información aportada por el interesado, la parcela donde se encuentra el edificio está separada de los terrenos colindantes destinados al transporte ferroviario (en concreto un talud y las vías del tren) por un muro de protección perteneciente a la propiedad del edificio, estando uno de los planos de fachada del edificio, en una longitud aproximada de 7m de un total de 35m, muy próxima a dicho muro, separada por una valla y un pequeño espacio entre ellos, pero no en contacto en el sentido previsto en el artículo 6.6.17 NNUU.

Teniendo en cuenta la configuración de la parcela, colindante a un espacio donde se encuentran las vías del tren y calificado como Red General Dotacional de Infraestructuras para el Transporte, parece improbable que en dichos terrenos se pueda construir alguna edificación adosada al referido muro que pudiera verse afectada por la ampliación de la actividad de restaurante proyectada.

Asimismo, en la red ferroviaria española el ruido es uno de los principales problemas medioambientales y de que más afecta a la convivencia entre el ciudadano y el ferrocarril, en especial en las áreas metropolitanas. Esto, junto con las previsibles molestias derivadas de la actividad de restaurante que se ejerce en la planta baja del edificio, hacen que el uso residencial al que está destinada la planta primera del mismo, sea insostenible en estas condiciones, motivo por el cual permanece en desuso desde hace tiempo.

Por otro lado, resulta conveniente reseñar que la actual asignación de usos que tiene el edificio, planta baja bar-restaurante y planta primera residencial, generan una situación de fuera de ordenación relativa por resultar disconforme con el planeamiento vigente conforme a lo previsto en los artículos 8.8.17.6 y 8.8.18 -relativos al régimen de usos compatibles y autorizables-, situación que cesaría en el supuesto de destinar todo el edificio a la actividad de restaurante.

No obstante, a través del PECUAU, como instrumento de planeamiento dirigido a valorar la incidencia que una determinada actividad puede tener sobre el entorno, se determinará la viabilidad de la actuación pretendida una vez analizadas, entre otras cosas, las consecuencias sobre el tráfico, ruido, olores,... que el aumento del aforo que conlleva la ampliación de la actividad pudiera generar, siendo esta valoración un acto discrecional y como tal, motivado, en los términos establecidos en la Instrucción 1/2015,

de 23 de febrero de 2015, relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico - Ambiental de Usos.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera adecuado admitir la tramitación del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos para implantar la actividad de restaurante en la totalidad del edificio ubicado en la Avenida Victoria 35-37, pudiendo considerar la edificación de tipología aislada a los efectos del artículo 8.8.18 de las NNUU, teniendo en cuenta la particular configuración de la parcela que al no encontrarse en contacto en ninguno de sus planos con las propiedades colindantes y lindar con suelo destinado al transporte ferroviario hace improbable construcción alguna en dichos terrenos, además de hacer inviable el uso residencial que actualmente tiene asignado parte del edificio, como consecuencia de las molestias generadas tanto por el ferrocarril como por la actividad de restaurante que se realiza en la planta baja del inmueble.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 24 de julio de 2015