

Ref: c.a. 15/2011

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA CONSULTA FORMULADA POR LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES SOBRE LA POSIBLE INCONGRUENCIA U OMISIÓN EN EL UZP 1.01 “ENSANCHE DE BARAJAS” DEL RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES COMPLEMENTARIOS.

Con fecha 22 de junio de 2011 la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea a esta Secretaría Permanente consulta vía correo electrónico sobre la posible incongruencia u omisión en el UZP 1.01 “ENSANCHE DE BARAJAS” del régimen de usos compatibles complementarios en la Zona PI, Parque Industrial y en la zona PE, Parque Empresarial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Normas particulares del Plan Parcial, PP.21.201 - ENSANCHE DE BARAJAS.

Informes

- Tema 15, Sesión de 12 de febrero de 1998 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (CSPG)

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en la consulta formulada traslada las dudas que se plantea una Entidad Colaboradora, (ECLU), con relación al régimen de los usos compatibles complementarios en la Zona PI, Parque Industrial y en la zona PE, Parque Empresarial, dada la aparente incongruencia de la redacción de las Normas Particulares del Plan Parcial 21.201 - ENSANCHE DE BARAJAS, toda vez que en las mismas en su artículo 3.5.13, para la zona de Parque Empresarial, y artículo 3.6.13 para Parque Industrial, el régimen de los usos compatibles complementarios, entre

los que se encuentran el uso Terciario Comercial y el Dotacional, ambos permitidos en situaciones de planta inferior a la baja, baja y primera. Sin embargo, para el mismo régimen de usos compatibles complementarios, considera el Terciario recreativo como permitido solamente en situación de planta inferior a la baja y primera, sin mencionar su posibilidad de implantación en planta baja.

De la lectura de los referidos artículos se infiere que se trata de una omisión involuntaria, toda vez que la aplicación literal de las referidas determinaciones daría situaciones incongruentes y contrarias a las determinaciones generales dispuestas en el Título VII de las NN.UU relativas al Régimen de los Usos, las cuales son de aplicación de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del art. 3.1.1 de las normas Particulares del PP 21.201, *“En todas las zonas será de aplicación lo dispuesto en los títulos 6 y 7 de las NN.UU del PGOUM, así como el resto de normas de tipo general contenidas en este.”*.

El apartado 4 del art. 7.1.4 de las NN.UU establece que cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. Esta exigencia se ve reforzada en el apartado 2.b).ii) del art. 7.2.8 de las NN.UU, puesto que se especifica que la situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fija en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquier caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.

Sobre esta cuestión la CSPG en el tema nº 15 ha indicado e interpretado que:

“(…)

1º Cuando la implantación o cambio de uso de actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.

Esta determinación de carácter general, es independiente de la localización de los usos. El art. 7.2.8 hace mención a las plantas bajas,

primera e inferior a la baja, como localizaciones preferentes que podrán fijar las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo para los usos complementarios.

La diferenciación de los usos por su distinta naturaleza no es otra que la clasificación que establece el art. 7.2.2, Residencial, Industrial, garaje-aparcamiento, Servicios Terciarios y Uso Dotacional.

2º Cuando la implantación o cambio de uso o actividad no vaya asociado a obras de nueva edificación o reestructuración general, las NN.UU. añaden además a este supuesto el cambio de clase, categoría o tipo del uso, se pueden diferenciar los siguientes supuestos:

- a) En planta baja no se exige el acceso independiente, en función de lo dispuesto en los artículos 7.1.4-4 y 7.2.8-2b.ii NN.UU. analizados, para cualquiera de los usos admitidos en el régimen de usos complementarios.*
- b) En plantas inferior a la baja y primera, se exige acceso independiente para las clases de usos de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.*
- c) En plantas inferior a la baja y primera, se exige acceso independiente para los usos complementarios no incluidos en las clases de usos de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En el caso de uso terciario esta exigencia afecta a las siguientes clases: hospedaje, comercial, terciario recreativo, otros servicios terciarios, en las categorías diferentes de atención sanitaria a las personas, como podrían ser el uso educativo no reglado (academias), atención sanitaria a los animales (clínicas veterinarias)...*
- d) En planta de pisos, se exige acceso independiente para todos los usos complementarios.*
- e) La condición de acceso independiente desde el exterior se considera satisfecha, sustitutoriamente, cuando los locales están unidos a otros locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.*

(...)"

En atención a estas premisas una actividad encuadrada en el uso de servicios terciarios clase terciario recreativo admitida en el régimen de usos compatibles complementarios en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio y por tanto, deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja, (planta que generalmente es la de acceso desde el exterior). Es decir, el local que albergue este tipo de actividades, en la gran mayoría de los casos, necesariamente debe tener piezas ubicadas en la planta baja, aunque en ellas sólo se desarrolle el vestíbulo de entrada y el núcleo de comunicación vertical con las plantas referidas, que garanticen la conexión independiente con el exterior. Un local es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad, lo que implica que esas piezas en planta baja forman parte de la actividad encuadrada en el uso admitido en el régimen de usos compatibles complementarios. En consecuencia se ha de entender que, para estos casos, la admisibilidad en el régimen de usos compatibles complementarios se extiende a la planta baja, (generalmente planta de acceso desde el exterior)

En coherencia con lo expuesto, cuando el régimen de usos compatibles de las Normas Zonales u ordenanzas particulares del Planeamiento de desarrollo admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso para los que se exige acceso independiente desde el exterior se podría entender que la admisibilidad alcanza o incluye la planta baja, aunque no se indique de forma expresa.

CONCLUSIÓN

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

- Dado que, con relación al régimen de los usos compatibles complementarios en la Zona PI, Parque Industrial y en la zona PE, Parque Empresarial determinados en las Normas Particulares del Plan Parcial 21.201 - ENSANCHE DE BARAJAS, la aplicación literal de los artículos 3.5.13 y 3.6.13 para el uso de servicios terciarios en su clase Terciario recreativo podría dar situaciones imposibles, se entiende conforme a los principios de interpretación del Plan General especificados en el art. 1.1.5 de las NN.UU, que la omisión de esta clase de uso en planta baja es, en todo caso, errónea y por tanto no deliberada.

- Por tanto, dentro del régimen de los usos compatibles complementarios especificados en normas del PP.21.201 para la Zona PI, Parque Industrial y para la zona PE, Parque Empresarial, en las que se admite la clase de uso terciario recreativo, en situaciones de plantas inferiores a la baja y primera con acceso independiente desde el exterior, conforme a las determinaciones generales del Título VII de las NN.UU, se entenderá también admitido en situaciones de planta baja, aunque dichas normas del PP.21.201 no lo indiquen expresamente.

Madrid, 27 de junio de 2011