

Ref: c.a. 16/2011

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA QUE PLANTEA LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES SOBRE LA POSIBLE IMPLANTACIÓN DE UN USO DE SERVICIOS TERCIARIOS, CLASE TERCIARIO RECREATIVO EN UNA EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA RESULTANTE DE UNA OBRA DE NUEVA EDIFICACIÓN EN UN SOLAR SITUADO EN LA C/ ARTURO SORIA, 308.

Con fecha 4 de julio de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posible implantación de un uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo en una edificación de planta baja e inferior a la baja resultante de una obra de nueva edificación en un solar situado en la c/ Arturo Soria, 308, incluida en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 7, grado 1º, nivel a.

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).

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).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 1 de diciembre de 2010, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Ciudad Lineal, (CU 71/2010).
- Tema 22, 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

El artículo 7.2.8.2 de las NNUU en el que se establecen las condiciones generales de los usos compatibles, establece que la superficie edificada del uso complementario no podrá superar el 50% de la superficie edificada del edificio donde se ubica, con la salvedad de que las Normas Zonales en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.

El solar en cuestión se encuentra ubicado en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 7, Grado 1º, Nivel a, que conforme el artículo. 8.7.18 de las NNUU, se contempla dentro del régimen de usos compatibles como uso complementario el Terciario recreativo en situación de planta inferior a la baja y baja.

Atendiendo al acuerdo interpretativo adoptado en sesión de 7 de marzo de 2002 por la CSPG (Tema Nº 213), en los edificios existentes situados en el ámbito de ordenación de una Norma Zonal determinada, podrán implantarse los usos complementarios en las situaciones establecidas por las condiciones de uso de dicha Norma Zonal aunque de ello se genere la condición de "edificio exclusivo". En este sentido la CSPG también se ha pronunciado 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".

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 NN.UU, solo es aplicable para las Normas Zonales en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales. De conformidad con el acuerdo interpretativo adoptado en sesión de 12 de febrero de 1998 por la CSPG, (Tema N° 22), la expresión formal de la edificación en los ámbitos regulados por la Norma Zonal 7 resulta de la aplicación de parámetros dispositivos (distancias mínimas a linderos, retranqueos mínimos etc.) y no de parámetros imperativos (fondo edificable, alturas en función de anchos de calle etc.); por lo que, por analogía con la Norma Zonal 9 grado 4º, analizada en el referido acuerdo, (tipología de edificación aislada y la expresión formal de la edificación, articulada mediante condiciones dispositivas, no imperativas, que la dotan de la adecuada flexibilidad), se ha de entender que la Norma zonal 7, grado 1º es una norma zonal no regulada por parámetros formales.

En el solar objeto de la consulta, en aplicación de las determinaciones del Capítulo 8.7 de las NN.UU para el grado 1º de la Norma zonal 7, la edificabilidad asignada al mismo, (8 m² por cada 10 m², art. 8.7.9), se podría materializar en una edificación de altura máxima de 4 plantas, sin superar una altura de cornisa de 1.450 cm. De la lectura del referido artículo y de los tres acuerdos interpretativos de la CSPG citados, toda vez que no se agota el aprovechamiento urbanístico, (edificabilidad), asignado a la parcela, se puede hacer extensiva, para la situación presentada, la interpretación de que la implantación de usos complementarios se permite materializar en un edificio de nueva edificación en las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios en la norma zonal, siempre que su superficie edificada sea inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie a edificar total, aunque de ello se genere la condición de "edificio exclusivo".

Una interpretación rígida de los referidos acuerdos restringiéndolo sólo a edificios existentes puede dar lugar a soluciones anómalas; puesto que para estos casos en los que no se materializa toda la edificabilidad asignada a la parcela no se puede considerar que el edificio que resulta de planta baja e inferior a la baja, aunque tenga el carácter de exclusivo, sustituye al uso cualificado, toda vez que no desarrolla la edificabilidad específica regulada para el correspondiente uso cualificado, lo cual implica que nada impide que una vez construido el edificio, este pueda ser ampliado hasta agotar la edificabilidad asignada con el objeto de implantar el uso previsto como cualificado.

CONCLUSIÓN

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

- En un solar ubicado en la c/ Arturo Soria, 308, incluida en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 7, grado 1º, nivel a, se permite la implantación de los usos complementarios en las situaciones establecidas para la implantación de estos, materializándolo en un edificio de nueva edificación, aunque de ello se genere la condición de "edificio exclusivo", siempre que su superficie edificada sea inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificable total.

Madrid, a 11 de julio de 2011