

Ref.: c.u. 04 /2010

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de la Edificación en la que se solicita la reconsideración de lo informado por esta Secretaría Permanente en la consulta nº 79/2009, relativa a la posibilidad de ampliar la clase de uso comercial en plantas segunda a cuarta de un edificio existente regulado por la Norma Zonal 1, grado 3º, Nivel D destinado en su totalidad a uso de servicios terciarios, distribuidos en su clase comercial en planta baja y primera y oficinas en plantas segunda a séptima.

Con fecha 20 de enero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de la Edificación para que se reconsidere lo informado por esta Secretaría Permanente en la consulta nº 79/2009, la cual versaba sobre la posibilidad de ampliar hasta 2.500 m² la clase de uso comercial en plantas segunda a cuarta de un edificio existente regulado por la Norma Zonal 1, grado 3º, Nivel D destinado en su totalidad a uso de servicios terciarios, distribuidos en su clase comercial en la categoría de mediano comercio en planta baja y primera y oficinas en plantas segunda a séptima.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Informes

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 22 de enero de 2003, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 15 de abril de 2004, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Hortaleza.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 31 de enero de 2007, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Moncloa-Aravaca.

- Informe de la Secretaría 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 Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación.

CONSIDERACIONES

En el informe, por el que se plantea la reconsideración de las conclusiones de la referida consulta 79/2009, se indica que se debería estudiar si en este caso concreto sería procedente la aplicación del art. 7.2.3, apartado 2.c) de de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU), que señala que “la condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie...”, circunstancia que se estima que no se da en este caso, al estar el uso terciario ya autorizado con licencia urbanística. Además se indica que siendo el uso existente alternativo y planteándose únicamente una modificación en la clase de uso, no parece necesaria la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU), ya que esta figura de planeamiento debe reservarse para los casos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie.

A la vista de estas premisas se hace necesario establecer las siguientes consideraciones:

Tanto el Título 7, Régimen de Usos, como el Título 8, Condiciones particulares del suelo urbano; así como el art. 5.2.7 de las NN.UU determinan , con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, el sometimiento a la redacción de un Plan Especial a una serie de usos, entre los que se encuentran los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo. Como regla general en la definición de usos autorizables se pormenoriza, cuando menos, hasta la clase de uso, llegando, incluso, hasta el tipo; por lo que es procedente interpretar que, cuando el citado art. 7.2.3 define el ámbito de aplicación referido a nuevas implantaciones, cambios de uso, estas referencias al uso deben entenderse que alcanzan hasta el grado de pormenorización recogido en el correspondiente artículo de las Normas Urbanísticas que establece un determinado régimen de usos autorizables.

En este caso, la actual regulación del régimen de usos para la localización del edificio, c/ Goya, 29 se corresponde con la establecida para la norma zonal 1, grado 3ª, nivel D y detallada en los artículos 8.1.29 a 8.1.31 de las NN.UU. Con la redacción introducida por la MPG 00.310, de 21.4.2005 (BOCM 31.5.2005), que afecta al Régimen de usos de la Norma Zonal 1 y en concreto a los artículos

citados, la implantación del uso de servicios en la clase de comercial por encima de la planta primera tiene la consideración de uso autorizable.

El hecho de que el edificio existente no contenga el uso cualificado no implica que la introducción o ampliación de una nueva actividad no pueda colisionar con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y que suponga la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia. Es por ello que el Plan General ha previsto que las nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie en unas determinadas situaciones, como es el caso, se determine la necesidad de redacción de un Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU) con carácter previo a la licencia urbanística, que evalúe los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

En consecuencia y a tenor de lo expuesto esta Secretaría se mantiene en las consideraciones y conclusiones indicadas en la anterior consulta 79/2009.

Parece oportuno indicar que en diversos informes de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, donde “a priori” se requería la redacción de un PECUAU, se ha concluido la no necesidad de los mismos, bien porque se trataba de la ampliación de un uso que había adquirido la condición de alternativo, consulta 3/2007 de 31 de enero; o bien, porque se trataba de un uso asociado, como es el caso analizado en la consulta 3/2003 de 22 de enero.

En la consulta 3/2003, en concreto, se planteó la necesidad de PECUAU previo para posibilitar la implantación de un bar-restaurant sobre como uso asociado a un edificio exclusivo de oficinas que por Tipo (aforo 554 personas, tipo IV) se encontraba dentro de los supuestos indicados en el art. 7.6.11 de las NN.UU que requieren la formulación de un PECUAU. Para este caso se concluyó que no se requería tal Plan Especial, puesto que, al no ser un bar-restaurant abierto al público en general, sino que servía exclusivamente a los usuarios del edificio existente, esta nueva actividad no iba a generar mayor presión sobre el entorno, ni iba a empeorar las condiciones existentes, ya que los usuarios no precisarían realizar desplazamientos que pudieran perjudicar la movilidad de la zona, no generaría necesidad de nuevas plazas de aparcamiento y el horario de funcionamiento era coincidente con el de las oficinas.

En la consulta 3/2007 a la que se ha hecho referencia se indicaba que *“la situación planteada, (ampliación de un edificio exclusivo de oficinas, uso autorizable en esa situación según la Norma Zonal de aplicación, con PECUAU aprobado y al que posteriormente se otorgó la licencia urbanística), obedece a una situación concreta que no tendría el mismo tratamiento cuando se pretendiese incrementar la superficie de un edificio o local con otros edificios o locales existentes y destinados a otros usos, y fuese necesaria la tramitación de un Plan Especial por ser considerados como usos autorizables en el PGOUM”*

Para finalizar, y por ser un supuesto equiparable al planteado en esta consulta, se reseña la conclusión del informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 15 de abril de 2004, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Hortaleza, (CU 13/2004), referenciada en la anterior consulta 79/2009.

La referida consulta versaba sobre la posibilidad de la implantación en el ámbito de la Norma zonal 8, grado 4º del uso comercial en la planta baja de un edificio exclusivo destinado a oficinas tras la aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos. En el informe se decía que *"en el presente caso, es posible la implantación de la actividad comercial ya que según lo dispuesto en la letra b, del artículo 6.6.18 de las vigentes Normas Urbanísticas, es posible la mezcla en un único edificio de aquellos usos no residenciales que la norma zonal permita simultáneamente en edificio exclusivo y en aplicación del régimen de usos establecidos por la norma zonal 8 en su grado 4º, se admite la implantación en edificio exclusivo del uso terciario tanto en su clase de oficinas como en su clase de comercio; ambos como usos autorizables, con la condición de que el comercio no sea de carácter alimentario y su superficie no supere 2.500 m2, según lo dispuesto en el número 4, letra a, del artículo 8.8.18 de las vigentes Normas Urbanísticas y, dado el carácter de autorizable del uso comercial, así como la modificación sustancial que previsiblemente sufrirá el Plan Especial aprobado, **será necesaria la tramitación de un nuevo Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos**"*

CONCLUSIÓN

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

- Las NN.UU determinan, con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, el sometimiento a la redacción de un Plan Especial a una serie de usos, entre los que se encuentran los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo. Como regla general en la definición de usos autorizables se pormenoriza, cuando menos, hasta la clase de uso, llegando, incluso, hasta el tipo, por lo que es procedente interpretar que, cuando el citado art. 7.2.3 define el ámbito de aplicación referido a nuevas implantaciones, cambios de uso, estas referencias al uso deben entenderse que alcanzan hasta el grado de pormenorización recogido en el correspondiente artículo de las Normas Urbanísticas que establece un determinado régimen de usos autorizables.
- Esta Secretaría se mantiene en las consideraciones y conclusiones indicadas en la anterior consulta 79/2009:

“Para ampliar hasta 2.500 m² la clase de uso comercial en plantas segunda a cuarta del edificio localizado en la c/ Goya, 29 regulado por la Norma Zonal 1, grado 3º, Nivel D, el cual para esa situación, en aplicación del artículo 8.1.31 de las NN.UU, tiene la consideración de uso autorizable, será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial como instrumentos de ordenación, en la modalidad concreta de Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU), definido en el artículo 5.2.7 de las NN.UU.”

Madrid, 31 de marzo de 2010