

Ref: c.u. 41/11

ASUNTO: Consulta urbanística relativa a la implantación de actividades en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

La Secretaría Permanente ha detectado la existencia de una problemática recurrente en relación a la aplicación de la normativa de las API. Por tanto y a efectos de garantizar unidad de criterio en su aplicación se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985

CONSIDERACIONES

En la definición de usos del vigente PGOUM, de acuerdo con el artículo 7.6.1.e) de las NNUU, dentro del uso de Servicios Terciarios la clase de Otros Servicios Terciarios incluye aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario, educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo, encontrando actividades de distinta naturaleza tales como peluquerías, centros de masaje, centros de yoga, locutorios, tintorerías,...

Dado que esta clase de uso no se recoge en el Plan General del 85, de acuerdo con las condiciones particulares de los usos reguladas en el Título Décimo del citado Plan, estas actividades que con el vigente Plan General se incluirían dentro del uso terciario en la clase de otros servicios terciarios, se podría corresponder con el uso terciario en la clase comercial del Plan General del 85, teniendo en cuenta la definición que el artículo 10.4.1 hace del uso terciario en la clase comercial como el servicio terciario que se destina a suministrar mercancías al público o prestar servicios a particulares.

Por otro lado, el artículo 3.2.7 de las NNUU que regula el régimen urbanístico de las API, en el apartado 1 cuando establece que las condiciones particulares por las que se rigen las API son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, entendemos que este planeamiento no es el Plan General del 85 sino la figura o figuras de planeamiento de desarrollo que se detallan en la correspondiente ficha del API. De otra forma no tendría sentido el punto 5 de ese mismo artículo donde establece que las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las NNUU del PGOUM de 1997, manteniéndose el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado y siendo de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas. Esto se traduce en que la clasificación de los usos según su naturaleza se haría conforme el Título 7 del vigente Plan General y el régimen de interrelación (cualificados, compatibles,...) conforme las Ordenanzas particulares del API.

Hay que señalar que esta última consideración modifica el criterio de la consulta urbanística del Área de Coordinación Territorial de fecha 22 de octubre de 2003.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto esta Secretaría Permanente considera que:

En el ámbito de las API, para clasificar una actividad dentro de un uso en concreto se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el Título 7 de las NNUU del vigente Plan General, salvo que la ficha del propio API o la figura del planeamiento incorporado contenga condiciones particulares al respecto, siendo el régimen de usos de aplicación (cualificados, compatibles,...) el regulado en las propias ordenanzas particulares del planeamiento incorporado.

En el caso de que las figuras de planeamiento incorporado recojan su propia definición de usos, habrá que considerar que las actividades que de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente se incluyen dentro del uso terciario en su clase de otros servicios terciarios, se podrían asimilar al uso terciario en su clase de comercial conforme a la definición de usos del Plan del 85.

Madrid, 21 de junio de 2011