

Ref: Cu 16/2012

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villa de Vallecas con relación a la viabilidad de implantación de un taller de reparación de vehículos con venta de accesorios en un local ubicado en la Av Democracia, 2 perteneciente al ámbito del API 18.09 Santa Luisa cuyo uso cualificado es el industrial.**

Con fecha 26 de marzo de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villa de Vallecas relativa a la viabilidad de implantación de un taller de reparación de vehículos con venta de accesorios en un local ubicado en la Av Democracia, 2 perteneciente al ámbito del API 18.09 Santa Luisa cuyo uso cualificado es el industrial y donde no se contempla dentro del régimen de usos compatibles el uso de servicios terciarios en su clase de comercial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### Planeamiento:

- Área de Planeamiento Incorporado API 18.09 Santa Luisa que incorpora el planeamiento de desarrollo correspondiente al PERI 14.6 Santa Luisa de 21/05/1992 y la revisión de este PERI de fecha 26/07/1996.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante PGOUM/97).

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Ordenanzas reguladoras del PERI 14.6 Santa Luisa.

### Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 21 de junio de 2011, CU 41/2011.
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 26 de junio de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Usera, CU 26/2009.

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 6 de marzo de 2009, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas, CU 3/2009.
- Temas: nº 253, sesión de 22 de junio de 2004; nº 300, sesión de 19 de diciembre de 2006; nº 89, sesión de 17 de diciembre de 1998 y nº 308, Sesión de 22 de mayo de 2007, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## **CONSIDERACIONES**

El Distrito de Villa de Vallecas interesa el criterio de esta Secretaría Permanente respecto a la posibilidad de implantar una actividad de taller de reparación de vehículos con venta de accesorios en un local ubicado en un edificio industrial sito en la la Av Democracia, 2 perteneciente a una zona de suelo urbano incluida en Área de Planeamiento Incorporado API 18.09 Santa Luisa que asume la regulación del PERI 14.6 Santa Luisa de 21/05/1992 y la revisión de este PERI de fecha 26/07/1996.

A la vista de la descripción de la actividad objeto de la consulta se está ante un local en el que se pretende implantar una actividad ejercida por un único titular, compuesta por diferentes usos.

La actividad de taller de reparación de vehículos se corresponde con un uso industrial en su clase de industria en general, categoría taller de automoción, conforme a la clasificación definida en el art. 7.4.1.1.a) de las NN.UU. La calificación del suelo definida en el plano nº 10, “usos Pormenorizados. Ordenación y Zonificación” de la modificación del PERI, para la parcela donde se sitúa el local objeto de la consulta es industrial, por lo que esta actividad se corresponde directamente con el uso cualificado.

La actividad de venta de accesorios se enmarca dentro del uso de servicios terciarios en su clase de comercial, en virtud de la definición dada en el art. 7.6.1.2.b) de las NN.UU.

Las Ordenanzas Regulatoras del referido PERI regulan los aspectos normativos particulares de aplicación. Con relación al Régimen de Usos compatibles éstos se definen en el art. 23 de estas ordenanzas. En ninguno de ellos, incluidos los de servicios terciarios, se contemplan la clase comercial; puesto que como uso asociado sólo se considera la clase de oficinas en las condiciones señaladas en el citado art. 23.

En virtud del artículo 3.2.7 de las NNUU que regula el régimen urbanístico de las API, el PGOUM/97 asume las condiciones particulares por las que se rigen las API, las cuales son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las

modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.

En cualquier caso, de conformidad con el apartado 5 del referido artículo de las NN.UU, esta API 18.09 queda sometida al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las NN.UU, manteniendo el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las NN.UU.

A tenor de lo expuesto y en la línea de las distintas interpretaciones dadas por la CSPG en diversos acuerdos, se puede entender que la actividad de venta de accesorios sólo se podrían implantar en la ubicación referenciada como uso asociado; por lo que estará sujeta a las reglas y determinaciones señaladas en el art. 7.2.3.2.b) y 7.2.8 de las NN.UU; teniendo en cuenta las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta c.u. 03/2009 resuelta por esta Secretaría Permanente relativa a la vinculación jurídica y técnica de los usos asociados.

Si el local está integrado en un edificio, es decir cuando concurren varios titulares en un edificio, según el criterio a seguir señalado en las consultas c.u. 03/2009 y cu 26/2009 resueltas por esta Secretaría Permanente, el porcentaje de los usos asociados asignado por las normas urbanísticas se aplicara proporcionalmente a la superficie edificada que corresponda a cada titular; debiendo, en su caso, repartirse ese porcentaje de ocupación entre todos los usos que correspondan a cada titular y que tengan la consideración de usos asociados.

## CONCLUSIÓN

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

- La actividad de taller de reparación de vehículos se corresponde con un uso industrial en su clase de industria en general, categoría taller de automoción, por lo que esta actividad se corresponde directamente con el uso cualificado
- La actividad de venta de accesorios sólo se podrían implantar en la ubicación referenciada como uso asociado; por lo que estará sujeta a las reglas y determinaciones señaladas en el art. 7.2.3.2.b) y 7.2.8 de las NN.UU; teniendo en cuenta las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta c.u. 03/2009 resuelta por esta Secretaría Permanente relativa a la vinculación jurídica y técnica de los usos asociados.
- Si el local está integrado en un edificio, es decir cuando concurren varios titulares en un edificio, según el criterio a seguir señalado en las consultas c.u. 03/2009 y cu 26/2009 resueltas por esta Secretaría Permanente, el

porcentaje de los usos asociados asignado por las normas urbanísticas se aplicara proporcionalmente a la superficie edificada que corresponda a cada titular; debiendo, en su caso, repartirse ese porcentaje de ocupación entre todos los usos que correspondan a cada titular y que tengan la consideración de usos asociados.

Madrid, a 13 de abril de 2012