

Ref: cu 42-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel en relación con la posibilidad de implantar dos usos adicionales y diferentes del comercial autorizado en el correspondiente PECUAU, en la parcela ubicada en la C/ Antonia Rodríguez Sacristán, nº12.

Palabras Clave:PECUAU

Con fecha, 14 de septiembre de 2012 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a la necesidad de tramitar una modificación del PECUAU que autoriza el uso comercial en una parcela ubicada en la calle Antonia Rodríguez Sacristán, nº 12, para implantar dos usos adicionales en edificios exclusivos, que se corresponden con el uso cualificado y el alternativo del ámbito en el que se encuentra la parcela, así como el parámetro de edificabilidad a aplicar.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Acuerdo nº 82 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPGOUM), adoptado en la sesión de fecha 17 de diciembre de 1998.
- Acuerdo nº 129 y nº 142 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPGOUM), adoptado en la sesión de fecha 2 de marzo de 2000.

Expedientes:

- 111/2008/08597: Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) pendiente de aprobación definitiva.
- 111/2012/03944: consulta urbanística común.

CONSIDERACIONES

En el Distrito de Carabanchel se está tramitando un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) con nº de expediente 111/2008/08597, actualmente pendiente de aprobación definitiva, con el objeto de autorizar la implantación del uso comercial en la categoría de mediano comercio, en una parcela regulada por la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel a, cuyo régimen de usos admite como uso autorizable el mediano comercio en edificio exclusivo.

Por otro lado, se ha presentado una consulta urbanística común con nº expediente 111/2012/03944, para conocer la viabilidad de implantar en la referida parcela, además del uso comercial autorizable, un taller de automoción y un gimnasio, ambos en edificios aislados y exclusivos, estando dichas actividades incluidas en el uso industrial y dotacional respectivamente, ambos directamente admisibles como uso cualificado el primero y como alternativo el segundo, ocupando los dos nuevos edificios proyectados parte de la superficie asignada como aparcamiento por el PECUAU en tramitación.

Ante esta situación, el Distrito se cuestiona si para llevar a cabo la nueva actuación proyectada sería necesario tramitar un nuevo PECUAU una vez aprobado definitivamente el actual que autorizaría el uso comercial, teniendo en cuenta que, conforme el Acuerdo de la CSPGOUM nº 82, el uso autorizable tras superar favorablemente la tramitación del Plan Especial que posibilita su implantación, se integraría en el sistema de usos compatibles del conjunto edificatorio de la parcela correspondiente, adoptando el carácter de uso alternativo, de forma que la situación resultante sería una parcela con un uso alternativo, el comercial, en la que se plantean dos usos adicionales más, el dotacional y el industrial que se corresponden con el uso alternativo y cualificado de la parcela respectivamente, no existiendo ningún uso autorizable que implique la tramitación de un nuevo PECUAU.

El PECUAU es un instrumento de planeamiento necesario para la implantación de determinados usos en las situaciones señaladas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) y que están definidas en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas (NNUU), entre las que se encuentran los usos autorizables, con el objeto de establecer un control ambiental previo a la implantación de aquellos usos que pudieran desvirtuar las características de una zona de la ciudad en función de los usos cualificados existentes.

En la normativa urbanística, los Planes Especiales son considerados como planeamiento de desarrollo, y como tal instrumento de planeamiento, su procedimiento de tramitación y aprobación se encuentra recogido en el art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, teniendo la capacidad, conforme el art. 50.2 de la referida Ley, de modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante.

En este sentido y aunque con carácter general la normativa urbanística regula los Planes Especiales como instrumentos de ordenación, la modalidad concreta de los PECUAU tiene en todo caso una finalidad específica definida en el art. 5.2.7 de las NNUU que es la de valorar la incidencia que tiene la implantación de determinados usos sobre el medio ambiente urbano, considerados como instrumento de control previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad de forma que el contenido material de los PECUAU esté indisolublemente unido a la correspondiente licencia urbanística.

Asimismo, tal y como se recoge en el Acuerdo nº 129 de la CSPGOUM, en la implantación de un uso autorizable en una parcela se podrán determinar, mediante la formulación del PECUAU previsto a estos efectos por el artículo 5.2.7 de las NNUU, unas condiciones específicas de acondicionamiento en superficie de los espacios libres de la parcela diferentes de las establecidas con carácter general en el artículo 6.10.20 de las NNUU.

De la documentación aportada en la consulta se desprende que el PECUAU en tramitación está realizando una ordenación pormenorizada de la parcela, de forma que además de analizar el impacto que pudiera tener el uso comercial en el entorno, en dicho Plan se incorporan unas condiciones específicas de acondicionamiento en superficie del espacio libre de parcela que difieren de las establecidas con carácter general en el art. 6.10.20 de las NNUU, al estar prácticamente en su totalidad ocupado por el aparcamiento en superficie.

De lo anterior se deduce que, aunque con la nueva actuación proyectada no se pretenda implantar ningún uso que requiera de la aprobación de un PECUAU dado que los nuevos edificios se pretenden ubicar en un espacio recogido por el PECUAU como aparcamiento vinculado al uso comercial, con la actuación se estaría modificando además de la dotación de plazas de aparcamiento vinculadas al uso comercial y establecidas por el PECUAU (que según el informe del Dpto. de Planeamiento Viario exceden considerablemente de las necesarias), condiciones urbanísticas de la parcela así como medioambientales y de seguridad que han sido analizadas para la aprobación del PECUAU.

En este sentido y en respuesta a la diferente casuística planteada en la consulta, cabe señalar que tanto si la actuación propuesta se solicita antes o después de estar concedida la licencia del uso comercial, así como si ésta se solicita antes o después de hacer efectiva la construcción e implantación del citado uso, de igual forma que si se trata de implantar en los 2 nuevos edificios proyectados el uso comercial como si se pretende implantar el cualificado y alternativo del ámbito, consideramos que con la nueva actuación estaríamos modificando la ordenación pormenorizada de la parcela y aprobada definitivamente por un instrumento de ordenación, lo que hace necesario tramitar un nuevo PECUAU que recoja dichos cambios.

Por último, en cuanto al parámetro de edificabilidad resultante a aplicar en la parcela, debemos tener en cuenta el Acuerdo nº 142 de la CSPGOUM que interpreta el artículo 8.9.17.4 de las NNUU en parcelas reguladas por la Norma Zonal 9, grado 4º, y que considera aplicable a la totalidad de la parcela el límite de edificabilidad máxima de $1,6\text{m}^2/\text{m}^2$ de parcela edificable para la implantación en edificio exclusivo del uso alternativo terciario en su clase de hospedaje, teniendo en cuenta que las condiciones de edificabilidad vienen referidas en las NNUU a las “edificaciones que pueden construirse en una parcela”.

En consecuencia y siguiendo el criterio establecido por la Comisión, el parámetro de edificabilidad de la parcela sería el de $1,6\text{m}^2/\text{m}^2$ de parcela edificable, establecido como máximo para el uso autorizable comercial en la categoría de mediano comercio, teniendo en cuenta que, conforme el Acuerdo nº 82 de la CSPGOUM, el uso autorizable tras superar favorablemente la tramitación de un PECUAU que posibilita su implantación, se integraría en el sistema de usos compatibles y en nuestro caso particular, al desarrollarse en la totalidad de la superficie edificada, adoptaría el carácter de uso alternativo.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que la actuación pretendida requiere una nueva ordenación de la parcela, a través de un PECUAU que recoja las alteraciones producidas, dado que los dos nuevos edificios proyectados ocupan una superficie asignada a aparcamiento por el PECUAU aprobado, independientemente de si el uso que se pretende implantar en estos dos nuevos edificios es el terciario comercial autorizable, el cualificado o el alternativo, dado que la ordenación pormenorizada de la parcela establecida por el PECUAU está siendo alterada con la actuación pretendida, independiente del momento en que ésta se solicite y teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima será de $1,6\text{m}^2/\text{m}^2$ para toda la parcela.

Madrid, 01 de octubre de 2012