

Ref: cu 43-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Edificación sobre las condiciones de implantación de usos en planta sótano en aplicación del art. 8.1.32 de las NN. UU del PGOUM.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Régimen urbanístico. Usos urbanísticos. NZ 1. Uso alternativo y autorizable.

Con fecha 27 de junio de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Edificación sobre la condición de acceder a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio para la implantación de usos en planta sótano y primera en aplicación de lo dispuesto en el art. 8.1.32 de las NN. UU del PGOUM.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- MPG 00.301 de 23 de marzo de 2000, relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro histórico.

Informes

- Tema nº 153, sesión de 1 de junio de 2000; sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Tema nº 342, sesión de 12 de diciembre de 2011; sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

CONSIDERACIONES

La Subdirección de Control de la Edificación interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre las condiciones de implantación del uso comercial en planta sótano y primera contempladas en el apartado 2 del art. 8.1.32 de las NN. UU, ante la aparente contradicción con lo dispuesto en los art. 8.1.30 y 8.1.31 de las NN. UU para el régimen de usos compatibles y autorizables del nivel A de la Norma Zonal 1 (en adelante NZ 1).

Con relación a las determinaciones relativas al régimen de usos de la NZ 1, las NN. UU establecen determinaciones sobre los usos compatibles para los distintos niveles que se definen en el ámbito de la norma zonal (art. 8.1.30) y determinaciones sobre los usos autorizables (art. 8.1.31). Completando, además, el régimen de usos con otras condiciones contempladas en el art. 8.1.32.

Este art. 8.1.32 se desarrolla en dos apartados. El apartado 1 establece condiciones para dedicar los usos complementarios o autorizables con carácter exclusivo, de conformidad a la redacción dada por la MPG 00.301.

«1. Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulta que usos complementarios o autorizables pueden llegar a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere al 66 % del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el Artículo 7.2.3.2.c.

En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones de superficie por los usos comerciales que en el art. 8.1.30 se determina»

El apartado 2 fija condiciones particulares para implantar usos en planta sótano y para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera.

«2. La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio»

Cabe reseñar que este artículo ha sido objeto de interpretación por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, Tema n.º 153, en lo relativo a lo dispuesto sólo en el apartado 1.

Tema n.º 153

«A la vista de la Modificación Puntual del Plan General de 1997, relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) », aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 23 de marzo de 2000, se interpreta que, habida cuenta del alcance y contenido de la Modificación, el régimen resultante resulta ser el siguiente:

"Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2).

1º. Con carácter de excepción a lo dispuesto en los dos Artículos precedentes, se establece lo siguiente:

a) Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en los Artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supera el sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

b) Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en los Artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos existentes, bien sean complementarios o autorizables, más los que con tal carácter se puedan implantar, lleguen a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el Artículo 7. 2.3.2.c).

En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que se determinan en el Artículo 8.1.30.

2º. La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio.»

Por tanto, de la lectura del artículo y su posterior interpretación se considera que aborda dos supuestos diferentes sobre la implantación de usos complementarios o autorizables. Uno es relativo a la dedicación de dichos usos con carácter exclusivo y el otro se refiere a cuando se trate de implantaciones de estos usos sin que adquiera el carácter de exclusivo, es decir, cuando estos usos se implanten sólo en las situaciones previstas en el apartado 2 del art. 8.1.32 de las NN. UU. En consecuencia el apartado 2 del referido art. 8.1.32 de las NN. UU no es de aplicación para situaciones en las que la implantación de usos complementarios o autorizables den como resultado edificios de uso exclusivo.

En la consulta se alude a que para el Nivel A, tanto para el uso complementario comercial y recreativo permitido en situación de planta baja e inferior a la baja (art. 8.1.30.1.b).ii)), como para el autorizable comercial en categoría de mediano comercio contemplado en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera (art. 8.1.31.1.b)), no «se obliga [en los artículos referidos] a una determinada comunicación interna entre locales comerciales».

Estos artículos solo señalan las situaciones contempladas para la implantación de usos complementarios o autorizables dentro de un edificio que albergue el uso cualificado o, de conformidad con el criterio interpretativo del Tema n.º 342, un uso alternativo en edificio exclusivo de los permitidos en el nivel A. El resto de condiciones de implantación serán las que se derivan, entre otras, de las condiciones particulares establecidas en el referido apartado 2 del art. 8.1.32, y de las condiciones generales establecidas en los art. 7.1.4 y 7.2.8 de las NN. UU.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en consulta formulada, no se aprecian determinaciones de naturaleza contradictoria entre el apartado 2 del art. 8.1.32 de las NN. UU y los art. 8.1.30 y 8.1.31 de las citada normas para los usos contemplados en el nivel A de la NZ 1, puesto que el primero establece condiciones de interrelación de los usos complementarios o autorizables y los segundos establecen las condiciones de situación de dichos usos. Es decir, cuando se trate de la implantación de un uso comercial complementario o autorizable dentro de un edificio que albergue el uso cualificado o, de conformidad con el criterio interpretativo del Tema n.º 342, un uso alternativo en edificio exclusivo de los permitidos en el nivel A, y este se sitúa en en planta sótano y primera opera la condición de que el acceso a las referidas plantas de sótano o primera se debe resolver directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio.

Madrid, 03 de julio de 2013