



CONSULTA URBANÍSTICA 26/2002

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMARTÍN
FECHA: 10 de mayo de 2002
ASUNTO: CONSULTA SOBRE USOS COMPATIBLES TRAS LA APROBACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL DE USOS

TEXTO DE LA CONSULTA:

Habiendo sido aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en fecha reciente un plan especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos autorizando la implantación del Uso de Servicios Terciarios, en su clase de oficinas, en edificio exclusivo en un inmueble de este distrito, se formula ahora consulta por el interesado acerca de la posibilidad de autorizar la implantación de un uso terciario comercial en la planta baja de dicho inmueble al amparo de los usos complementarios previstos en las Condiciones Particulares de la zona 8, grado 4º, de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, que le son de aplicación.

Entendiendo lo anterior, el que suscribe estima que la propuesta formulada por el interesado podría ser constitutiva de un fraude al régimen de los usos previsto en las Normas Urbanísticas, habida cuenta si el peticionario hubiese manifestado desde un primer término su deseo de implantar la actividad comercial en la planta baja y la de oficinas en el resto de las plantas sobre rasante del edificio, la respuesta del Ayuntamiento habría sido obligadamente desfavorable por ir en contra del régimen de usos compatibles / autorizables previsto en las Normas, en tanto que al fraccionar su interés en dos peticiones podría obtener, en fraude de ley, el fin último perseguido.

No obstante, se formula la correspondiente consulta a ese Departamento acerca de la posibilidad de autorizar la pretendida compatibilidad.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de Oficina Municipal de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

La norma zonal 8 grado 4º, admite como usos autorizables los siguientes:

- Hospedaje, en edificio exclusivo.
- Comercial, comercio no alimentario con superficie menor o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, en tipología de edificación aislada en edificio exclusivo.
- Oficinas, en edificio exclusivo.
- Recreativo, en categoría ii), en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.
- Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Como vemos, están permitidos como clases de uso en edificio exclusivo el de oficinas y el comercial sujeto a las siguientes condiciones:

- Que no se trate de comercio alimentario.
- Que la superficie destinada al uso comercial no supere los 2.500 m².
- Que la tipología edificatoria sea de edificación aislada.



La definición de edificio exclusivo, se encuentra en la letra b), del artículo 6.6.18 de las NN.UU. y es la siguiente:

*b) **Edificio exclusivo:** Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.*

En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

Por lo tanto y de acuerdo con el penúltimo párrafo de la letra b, del artículo 6.6.18, (mostrado anteriormente) sería posible mediante la aprobación de un nuevo PECUAU la mezcla en el mismo edificio de las clases del uso terciario de oficinas y comercial, siempre que la tipología del edificio sea de edificación aislada, el comercio no sea alimentario y la superficie del uso comercial no rebase 2.500 m².