

Ref.: c.u. 79 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación relativa a la posibilidad de ampliar la clase de uso comercial en plantas segunda a cuarta de un edificio existente regulado por la Norma Zonal 1, grado 3º, Nivel D destinado en su totalidad a uso de servicios terciarios, distribuidos en su clase comercial en planta baja y primera y oficinas en plantas segunda a séptima.

Con fecha 15 de octubre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Ordenación de la Subdirección General de la Edificación relativa a la posibilidad de ampliar hasta 2.500 m² la clase de uso comercial en plantas segunda a cuarta de un edificio existente regulado por la Norma Zonal 1, grado 3º, Nivel D destinado en su totalidad a uso de servicios terciarios, distribuidos en su clase comercial en la categoría de mediano comercio en planta baja y primera y oficinas en plantas segunda a séptima.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- 520/1978/07441, Modificación de la licencia de nueva planta del edificio sito en la c/ Goya, 29.

Informes

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 15 de abril de 2004, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Hortaleza.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 17 de abril de 2007, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Carabanchel.

- Tema nº 153, de 1 de junio de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

El edificio objeto de la consulta alberga los usos referidos en el encabezado están autorizados por la modificación de licencia nº 520/1978/7441, la cual se otorgó en el marco de anteriores planeamientos. La actual regulación del régimen de usos para la localización del edificio, c/ Goya, 29 se corresponde con la establecida para la norma zonal 1, grado 3ª, nivel D y detallada en los artículos 8.1.29 a 8.1.31 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).

Con la redacción introducida por la MPG 00.310, de 21.4.2005 (BOCM 31.5.2005), que afecta al Régimen de usos de la Norma Zonal 1 y en concreto a los artículos citados, la implantación del uso de servicios en la clase de comercial por encima de la planta primera tiene la consideración de uso autorizable y como tal, para la implantación de este uso en esa situación será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial como instrumentos de ordenación, en la modalidad concreta de Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU), definido en el artículo 5.2.7 de las NN.UU.

Dado que la propuesta gira entorno a usos existentes en el edificio, cabría pensar que en de aplicación lo especificado en el artículo 8.0.2 y la Disposición Transitoria Tercera, con independencia de las condiciones particulares del régimen de usos especificado para la norma zonal, los usos existentes en el edificio y amparados por licencia ajustada a anteriores planeamientos vinculan la edificación a los usos o clases de usos determinados en la misma y por tanto, toda vez que el edificio está ya terciarizado, la ampliación estaría permitida y se podría autorizar con la correspondiente licencia urbanística. Pero es importante indicar que en cualquier modificación de los mismos se deberán observar las determinaciones que regulan el régimen de usos aplicables en virtud del actual Plan General por razón de su emplazamiento y en especial de las condiciones ambientales, tal y como se señala de forma explícita de la citada Disposición Transitoria, “... *sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan,...*”.

En base a esta consideración y toda vez que la propuesta de ampliar la superficie del uso terciario comercial será por encima de la primera planta que, a su vez, implica una intensificación de uso por incrementar, cuando menos, el aforo del edificio con incidencia clara en forma de nuevas repercusiones ambientales o incremento de las existentes, se estima que estamos ante un supuesto claro de uso autorizable; puesto que se considera que no es de aplicación al caso planteado el régimen de los usos compatibles establecidos para el Nivel D, ya que dicho régimen sólo es de aplicación cuando el uso del edificio coincida con el uso cualificado asignado por la norma zonal, de conformidad con lo que determina el apartado 2, letra b) del artículo 7.2.3 de las vigentes NN.UU, circunstancia que no concurre en el presente caso; además, según se especifica en la

letra c) del referido artículo, la condición de uso autorizable es de aplicación a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de superficie.

Aunque no sea de aplicación a este caso concreto lo dispuesto en el artículo 8.1.32 de las NN.UU y por extensión el Tema 153 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, parece adecuado equipar el tratamiento que se hace para los supuestos de edificios en 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 66% del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable; por lo que esta equiparación estaría justificada, toda vez que la situación planteada en la consulta y la referida en este artículo tienen en común la aparición de usos autorizables; puesto que conforme al citado Tema 153, cuando los usos existentes distintos del cualificado tengan la consideración de complementarios y superen ese porcentaje del 66 % será posible dedicar el edificio a dicho uso con carácter exclusivo sin darle el tratamiento de uso autorizable.

Es importante recordar que los PECUAU tienen la finalidad concreta, definida en el artículo 5.2.7 de las NN.UU, de controlar y valorar la incidencia que tiene sobre el medio ambiente urbano la implantación de determinados usos; motivo por el cual es el instrumento específico que analiza y valora, entre otras cuestiones, las características de la actividad que puedan incidir sobre el medio ambiente o desvirtuar las características del ámbito donde se localice. De este análisis se desprende la posible viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de aplicación.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente, con los datos facilitados en la consulta para el caso concreto planteado, considera que:

- Para ampliar hasta 2.500 m² la clase de uso comercial en plantas segunda a cuarta del edificio localizado en la c/ Goya, 29 regulado por la Norma Zonal 1, grado 3º, Nivel D, el cual para esa situación, en aplicación del artículo 8.1.31 de las NN.UU, tiene la consideración de uso autorizable, será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial como instrumentos de ordenación, en la modalidad concreta de Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, (PECUAU), definido en el artículo 5.2.7 de las NN.UU.

Madrid, 12 de noviembre de 2009