

Ref.: c.u.86/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posible implantación del uso terciario comercial en una nave de uso exclusivo industrial situada en la calle Virgen de la Paz, nº16 (calle Virgen de la Roca nº3).

Con fecha 10 de noviembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de implantar el uso terciario comercial en un edificio de una sola planta, actualmente de uso exclusivo industrial, ubicado en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 3.1.a.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 (NNUU).
- Interpretación del artículo 7.2.8.2.b).i) de las Normas Urbanísticas efectuada por la Comisión de Seguimiento del Plan General en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2002 (TEMA 213).

CONSIDERACIONES

El artículo 7.2.8.2 de las NNUU en el que se establecen las condiciones generales de los usos compatibles, establece que la superficie edificada del uso complementario no podrá superar el 50% de la superficie edificada del edificio donde se ubica, con la salvedad de que las Normas Zonales en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.

El edificio en cuestión se encuentra ubicado en el ámbito de ordenación de la Norma Zona 3, Grado 1º, Nivel A, que conforme el artículo. 8.3.12 de las NNUU del PGOUM, es admisible como uso complementario el Terciario Comercial en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie inferior o igual a 750 metros cuadrados en comercio alimentario y 2500 metros cuadrados en comercio no alimentario

Así mismo y atendiendo al acuerdo interpretativo adoptado en sesión de 7 de marzo de 2002 por la Comisión de Seguimiento del PGOUM (Tema N° 213), en los edificios existentes situados en el ámbito de ordenación de una Norma Zonal determinada, podrán implantarse los usos complementarios en las situaciones establecidas por las condiciones de uso de dicha Norma Zonal aunque de ello se genere la condición de "edificio exclusivo".

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

El uso Terciario Comercial es admisible como uso complementario en el edificio de una sola planta regulado por la Norma Zonal 3, Grado 1º, Nivel A, siempre que la superficie sea inferior o igual a 750 metros cuadrados para comercio alimentario y 2500 metros cuadrados para comercio no alimentario, aunque de su implantación se genere la condición de edificio exclusivo.

Madrid, 12 de noviembre de 2009