

Ref.: c.u. 90 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villaverde relativa a la implantación, como uso alternativo, del uso dotacional de servicios colectivos en su clase de Equipamiento, en una parcela situada en la C/Arroyo Bueno, nº2B regulada por la NZ.9.5

Con fecha 09 de diciembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villaverde relativa a la coexistencia en una misma parcela, regulada por la Norma Zonal 9.5º, del uso alternativo (dotacional) con el uso cualificado (industrial), implantados cada uno de ellos en edificio exclusivo, teniendo ambos edificios varios elementos comunes.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.

Normativa

- Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía (OPACFE).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 142 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

CONSIDERACIONES

La parcela en cuestión está regulada por la Norma Zonal 9 en el grado 5º, siendo el uso cualificado el industrial, admitiéndose el uso dotacional en edificio exclusivo como uso alternativo conforme el artículo 8.9.17 de las NNUU del PGOUM.

Ese mismo artículo, en el punto 4 dispone que sin necesidad de Estudio de Detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.

Por otro lado, el artículo 7.2.8.2. de las NNUU del PGOUM, define uso alternativo como aquel directamente admitido en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente puede sustituir al uso cualificado.

En el informe técnico emitido por el Distrito de Villaverde, se hace referencia a la consulta urbanística 2/2004 relativa a la posibilidad de implantación de una residencia de ancianos como uso alternativo en un edificio de nueva planta en el ámbito de la norma zonal 8-6º cuyo uso cualificado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. En esta consulta se especifica que el término “puntualmente” hace referencia a una parcela de la zona urbanística a la que pertenece, entendiéndose por tanto que los usos alternativos son directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que situados en una parcela pueden sustituir al uso cualificado, no entrando en el concepto de cualificado por su posible menor implantación dado que aunque se posibilite su extensión, no llegarán a caracterizar la zona o ámbito.

El Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 142, de 2 de marzo de 2000 relativo a la interpretación del artículo 8.9.17.4 de las NNUU en cuanto a la coexistencia en una parcela regulada por la Norma Zonal 9 en el grado 4º, del uso alternativo (terciario clase hospedaje) con el uso cualificado (industrial), implantados cada uno de ellos en edificaciones de uso exclusivo, pone de manifiesto la posibilidad de implantar en la misma parcela ambos usos en sus correspondientes edificios, teniendo en cuenta que en este caso concreto, el coeficiente de edificabilidad aplicable a la totalidad de la parcela sería el del uso alternativo.

La situación que se está cuestionando en la consulta formulada sería similar a la anterior con la particularidad de que la edificabilidad máxima para el uso alternativo dotacional en edificio exclusivo, a diferencia del uso de hospedaje, no está determinada en la norma zonal correspondiente.

Por otro lado, habrá que tener en cuenta las condiciones establecidas en la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía, que regula en su artículo 19 las condiciones acústicas de la edificación, estableciendo en su apartado 5 que para las edificaciones de nueva construcción destinadas a uso residencial, terciario

hospedaje o dotacional equipamiento, ubicadas en áreas de Tipo superior al correspondiente a su uso característico, deberán justificar en el proyecto, para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, que los niveles sonoros previstos para los ambientes interiores no superan los establecidos en el artículo 15 de la citada Ordenanza, debiendo realizarse una comprobación de que los niveles sonoros interiores cumplen las disposiciones de esta Ordenanza, previa a la emisión de la licencia definitiva.

En el caso que nos ocupa, el uso característico de la zona es el Industrial que corresponde a un Área ruidosa (Tipo IV) , mientras que el uso que se pretende implantar, dotacional equipamiento bienestar social, debería encuadrarse en un Área de silencio (Tipo I) conforme el artículo 9 de la Ordenanza.

Respecto a la exigencia de dotación de aparcamiento en el edificio industrial existente, el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 159 interpreta que la dotación de aparcamiento, de acuerdo con los estándares que se establecen en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas, deberá ser exigida cuando se construyan edificios de nueva planta o surjan de obras de reestructuración, tal y como se establece en el artículo 7.5.2 de las NNUU del PGOUM. Dado que el edificio industrial dispone de licencia de primera ocupación y que no se pretenden realizar obras de reestructuración, la dotación de aparcamiento para dicho edificio será la que figure en la licencia de obras que ampare su construcción. No obstante, el edificio de nueva planta que se pretende construir para albergar el uso dotacional, sí deberá disponer como mínimo de las plazas de aparcamiento que se determinan en el artículo 7.5.35 para este uso en concreto.

En cuanto a la duda planteada acerca de la implantación de forma independiente del garaje-aparcamiento como dotación obligatoria del uso alternativo en edificio exclusivo, con respecto al garaje-aparcamiento destinado al edificio de uso industrial de forma que tengan independientes las zonas de circulación, accesos,... hay que tener en cuenta el artículo 6.6.18 de las NNUU, que define como edificio exclusivo aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, siendo relevante a estos efectos que los usos asociados no desvirtúen el carácter de uso exclusivo. Por ello se entiende que el hecho de que ambos edificios compartan el garaje-aparcamiento, así como otros servicios, no altera la condición de edificio exclusivo.

La actual licencia del garaje-aparcamiento debería ser modificada, conforme el artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, siempre que las variaciones que se produzcan en la actividad autorizada alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad, siendo de aplicación las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento en las NNUU del PGOUM si se realizan obras de nueva edificación o de reestructuración, conforme el artículo 7.5.2 de las NNUU del PGOUM.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Es posible la coexistencia en la misma parcela de un edificio exclusivo de uso cualificado industrial con un edificio exclusivo de uso alternativo dotacional, equipamiento en la categoría de bienestar social, sin necesidad de efectuar parcelación, dado que el uso alternativo es directamente admitido en un determinado ámbito de ordenación.

Al edificio industrial existente con licencia de nueva planta y de primera ocupación en vigor y concedida con el anterior planeamiento, no se le debería exigir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento conforme al vigente Plan General, debiendo mantenerse la dotación que figure en la licencia correspondiente, siempre que en dicho edificio no se lleven a cabo obras de reestructuración general. No obstante, el edificio de nueva planta en el que se pretende implantar el uso dotacional de equipamiento, bienestar social deberá disponer de la dotación que para dicho uso se establece en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas, debiendo figurar dicha dotación en la licencia única que ampare la construcción del edificio.

El hecho de tener el garaje-aparcamiento común para ambos edificios, no altera el carácter de edificio exclusivo en ningún caso, dado que los usos asociados no desvirtúan la naturaleza de uso exclusivo del edificio.

La licencia de garaje-aparcamiento existente debería ser modificada cuando las variaciones que se vayan a producir en la actividad autorizada alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad, siendo de aplicación las condiciones establecidas en las NNUU del PGOUM para el uso de garaje-aparcamiento, siempre que se realicen obras de nueva edificación o de reestructuración.

No obstante, tal y como determina la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía, por tratarse de dos actividades que pertenecen a distintos tipos de áreas de ruido, no podrá ser emitida la licencia definitiva del edificio

destinado al desarrollo de la actividad de residencia de ancianos, sin la previa comprobación de que los niveles sonoros interiores cumplen las disposiciones de la citada Ordenanza.

Madrid, 25 de enero de 2010