

Ref: c.u. 30/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Sección de Valoraciones de la Subdirección General de Patrimonio Municipal de Suelo relativa a la interpretación de la normativa del APR 09.09 (MPR 09.2004 “Talleres Talgo”).

Con fecha 28 de abril de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Sección de Valoraciones de la Subdirección General de Patrimonio Municipal de Suelo, en relación al régimen de usos de una parcela municipal del APR 09.09 “Talleres Talgo”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- NNUU del PGOUM
- APR 09.09 desarrollado por MPR 09.204

CONSIDERACIONES

En las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) la ordenación pormenorizada del suelo está remitida a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo.

En el caso que nos ocupa, se trata de un suelo identificado como APR.09.02-“Talleres Talgo”, que está desarrollado por un Plan Parcial de Reforma , PR 09.204, modificado con fecha 25.07.02, MPR 09.204.

Las ordenanzas del MPR 09.204 “Talleres Talgo” regulan el Régimen Urbanístico en su artículo 4.1.2, donde se establece las siguientes calificaciones y categorías:

- Residencial: RC parcelas lucrativas de nueva edificación en tipología de bloque abierto con compatibilidad de uso comercial.
- Dotacional: ZV: zona verde nivel básico.
DP: deportivo básico.
SG: red viaria.

Respecto a las condiciones particulares de la zona RC, el uso cualificado característico es el residencial para viviendas con tipología de edificación aislada en bloques abiertos, siendo las condiciones particulares de aplicación las correspondientes a la “Norma Zonal 5: edificación en bloques abiertos”, grado 3, del Plan General, con las siguientes limitaciones respecto al régimen de usos:

1. No se permite, dentro del régimen de usos compatibles, la sustitución del uso cualificado residencial por otros usos alternativos.
2. La compatibilidad del uso terciario comercial en la categoría de mediano comercio, se limita a las situaciones de planta baja y edificio exclusivo.
3. La compatibilidad del uso terciario comercial en su categoría de mediano comercio se limita, en situación de edificio exclusivo, a 2500m² edificables en todo el ámbito.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y tal y como se establece en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General, Tema Nº 127 se considera que a la parcela RC-2 del MPR 09.204 le será de aplicación el régimen de usos establecido para la Norma Zonal 5 por el Plan General con las limitaciones señaladas anteriormente, admitiéndose por tanto, en situación de planta baja, tanto el uso comercial como el resto de los usos compatibles con el uso residencial definidos en el artículo 8.5.15 de las NNUU.

Madrid, 5 de mayo de 2010