



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CHAMARTÍN  
**FECHA RECEPCIÓN:** 29 de octubre de 2007  
**ASUNTO:** Posibilidad de implantación de usos en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*D. Juan Carlos Sánchez Romero con D.N.I. 7.225.399-F en representación de PROACTINMO, S.L., según el art. 13 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, solicita mediante consulta urbanística especial, conocer:*

*La posibilidad de implantar en el edificio sito en la C/ Segre nº 21 el uso terciario de oficinas en régimen de edificio exclusivo.*

### **ANTECEDENTES**

*Consultados los antecedentes obrantes en esta sección se comprueba:*

*Que por Decreto del 27 de Marzo de 1972 y referencia 319.140 se concedió licencia de reforma de tabiquería y escaleras en las plantas semisótano, 1ª, 2ª y 3ª Solados y pintura para la actividad de oficinas a nombre de la Conferencia Española de Religiosas.*

*Con posterioridad y con referencia 105/89/585 se concedió licencia de obras de restauración para vivienda en las mismas plantas anteriormente indicadas del edificio a nombre de OKAVANDO.*

### **PLANEAMIENTO EN VIGOR**

*Según el planeamiento en vigor se indica:*

- *Que la norma zonal de aplicación en la parcela donde se ubica la edificación objeto de la consulta, se encuentra afectada según el P.G.O.U.M. por la norma zonal 8 grado 4, la cual NO admite el uso terciario de oficinas en régimen de edificio exclusivo según el art. 8.8.18.4.a del P.G.O.U.M. 97 por dar frente la edificación a la C/ Segre.*
- *Que según las condiciones de catalogación se comprueba que la edificación existente está sin catalogar.*
- *Que la disposición transitoria tercera del P.G.O.U.M. 97 indica que las disposiciones sobre usos contenidos en el P.G.O.U.M., no impedirán a los edificios o locales en construcción o contruidos con licencia ajustada a anteriores planeamientos que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la implantación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones medioambientales.*



*En base a lo anterior se desprende que la posibilidad de implantación del uso terciario de oficinas en régimen de edificio exclusivo NO sería admisible por el vigente planeamiento.*

*No obstante, y dado que según se desprende de la licencia nº 319.140 descrita al principio, el edificio disponía de licencia que amparaba la actividad de oficinas.*

*Por consiguiente se solicita aclaración si, en base al contenido de la disposición transitoria tercera del P.G.O.U.M. podría admitirse el uso terciario de oficinas en régimen de edificio exclusivo, al haber sido autorizado este por anterior planeamiento siempre que se mantengan las condiciones amparadas en dicha licencia.*

## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

La Norma Zonal 8.4 Edificación en vivienda unifamiliar, de aplicación a la parcela de referencia, sita en la Calle Segre núm. 21, no admite en su Régimen de Usos, tanto compatible como autorizable, la implantación del uso Terciario oficinas, según art. 8.8.17 y art 8.8.18 de las NN.UU.

Según los antecedentes comprobados por el Distrito, se concedió licencia provisional de obras para reforma de tabiquería y escaleras en plantas de semisótano, primera, segunda y tercera, así como solado y pintura, con núm. expediente 319140. Posteriormente se concedió licencia de obras de restauración para vivienda con núm. expediente 105/1989/585.

Dado que parece inviable la implantación del uso de oficinas en régimen de edificio exclusivo, se solicita aclaración, a la vista de los antecedentes mencionados, sobre la posibilidad de implantación del uso mencionado al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las vigentes NN.UU, la cual establece que las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con **licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso** determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).

Asimismo, el **Tema 171** de los Acuerdos de Seguimiento del PGOUM, en su sesión celebrada el 14 de diciembre de 2000, establece la **Interpretación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General**.



## **ACUERDO**

La Disposición Transitoria Tercera del Plan General, en concordancia con lo establecido en el punto primero del Acuerdo relativo al Tema número 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en su sesión de fecha 17 de diciembre de 1998, donde se dice que "los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que se mantenga la clase de uso ", se interpreta que **"resulta permisible el cambio de una actividad amparada en licencia vigente por otra que esté incluida en una categoría de la misma clase de uso"**, aun cuando ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de la Norma Zonal en que se encuentre.

Según se desprende de la información aportada, la licencia de obras para reforma de tabiquería y escaleras no implica en sí mismo la concesión de licencia de apertura, funcionamiento de actividad, ajustada al anterior planeamiento, no constando una vinculación expresa del edificio a un uso o clase de uso y por lo tanto no resultando de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de las NN.UU.

## **CONCLUSIÓN**

**Según los datos aportados, No se admite el uso Terciario oficinas en régimen de edificio exclusivo en la parcela ubicada en la Norma Zonal 8.4, calle del Segre num 21, según el Régimen de usos compatibles y autorizables (art 8.8.17 y art 8.8.18 de las NN.UU).**

**No queda justificado adecuadamente que se disponga de licencia vigente ajustada a un planeamiento anterior que vincule el edificio a un uso, en este caso de oficinas, por lo que no resultaría de aplicación la posibilidad del cambio de una actividad por otra que esté incluida en una categoría de la misma clase de uso, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de las NN.UU.**

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

*"Visto el anterior informe relativo a posibilidad de implantación de usos en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido."*



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1  
28014 Madrid  
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

De acuerdo con la propuesta que antecede se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.