



Ref: CU 10-17

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín en relación con el uso cualificado de la parcela del edificio sito en el nº 16 de la C/ Chile, regulado por las condiciones del grado 1º de la norma zonal 3 “volumetría específica”.

**Palabras Clave:** Régimen urbanístico. NZ 3. Usos urbanísticos. Residencial.

Con fecha 8 de marzo de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa al uso cualificado de la parcela del edificio sito en C/ Chile nº 16, regulado por las condiciones del grado 1º de la norma zonal 3 “volumetría específica”.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento en el que se dispone que “La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.” (...) 3. Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 1º de la norma zona 3 “Volumetría específica”.



- Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono de Santamarca, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Ministro de 15 de junio de 1983.
- Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972 (OO MM 72).

#### Licencias:

- Licencia de reestructuración general tramitada en expediente nº 105/2010/03276, concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Chamartín de 18 de julio de 2012.

### HECHOS

Con motivo de la tramitación de la consulta urbanística especial de expediente nº 105/2016/03692, en la que se plantea la viabilidad de la implantación del uso residencial en el edificio existente sito en el nº 16 de la c/ Chile, los servicios técnicos del Distrito de Chamartín interesan de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias su criterio sobre cuál sería el uso cualificado de la parcela que ocupa el edificio, la cual se incluye en el área de ordenación directa del suelo urbano y se regula por las condiciones de edificación y uso del grado 1º de la norma zonal 3 "Volumetría específica".

En la actualidad el edificio, que se desarrolla en planta baja y primera, es de uso exclusivo dotacional en su clase de servicios de la administración pública que cuenta con la licencia de reestructuración general e implantación de actividad tramitada en expediente nº 105/2010/03276, concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Chamartín de 18 de julio de 2012.

### CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

El artículo 8.3.2.2 de las normas urbanísticas del PGOUM, en su actual redacción (introducida por la MPG 0/355, AD 10/05/2016) establece que: *"El uso cualificado en los suelos no calificados como dotacionales por el Plan General de 1997, es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría específica) del vigente Plan*



General de 1997.”, y que: “*Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela*”. Luego, para determinar el uso cualificado de la parcela en estudio tendrán que consultarse los antecedentes de planeamiento que la afecten, pudiendo llegar a considerarse como uso cualificado el principal implantado con licencia si la consulta de los antecedentes fuera infructuosa.

De los datos que obran en el fondo documental de planeamiento de este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, ahora volcados en el visualizador urbanístico de la web municipal, se desprende que la parcela en estudio, previamente a la aprobación definitiva del PGOUM de 1985, se incluía en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Polígono de Santamarca y se regulaba según las determinaciones de la modificación de éste aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Ministro de 15 de junio de 1983, según las cuales a la parcela se le aplicaba el grado 2º de la Ordenanza 3 “Edificación abierta” de las OOMM 72.

La Ordenanza 3 de edificación abierta de las OOMM 72 admitía el uso de vivienda en todas sus categorías, así como otros usos no residenciales (garaje aparcamiento y servicios del automóvil, industria, hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo y sanitario). Puesto que en el régimen de usos compatibles y autorizables del grado 1º de la norma zonal 3 (artículo 8.3.12 y 8.3.13 de las normas urbanísticas del PGOUM) se excluye el residencial, éste debe considerarse como uso cualificado de la parcela cuando el planeamiento antecedente lo admitiera, aunque también lo hiciera con otros usos no residenciales, los cuales ahora podrían tener el carácter de usos compatibles o autorizables. Puede afirmarse, por tanto, que el uso cualificado de la parcela interesada, derivado de su calificación en el planeamiento antecedente, es el residencial, por lo que no existe inconveniente para su implantación en ella.

## CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación con el uso cualificado de la parcela que ocupa el edificio existente sito en el nº 16 de la c/ Chile, la cual se regula por las condiciones del grado 1º de la norma zonal 3 “Volumetría específica”, de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Control de la Edificación se considera que:

El uso cualificado de la parcela es el residencial, admitido éste por la Ordenanza 3 de edificación abierta de las OO MM 72, la cual le resultaba de aplicación según las determinaciones de la modificación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono de Santamarca, en cuyo ámbito se incluía inmediatamente antes de la aprobación definitiva del PGOUM de 1985.



La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 1 de febrero de 2018