

S/R: CU 42/2018

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 42/2018, formulada por el Distrito de Hortaleza en relación con la posibilidad de implantar el uso residencial en las plantas baja y primera de los edificios existentes sito en los nº 23 y 25 de la c/ Toronga.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Residencial. NZ 3.

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Hortaleza en fecha 21 de noviembre de 2018, en relación con las cuales se **INFORMA**:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 2º de la Zona 3 "Volumetría específica".
- Modificación Puntual del PGOUM, MPG 00/335 (AD 10/3/2016).
- Área de Planeamiento Diferenciado APD 18.10 "Polígono C-II-A de Ciudad Lineal" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85).
- Estudio de detalle en el APD 18.10 (AD 25/11/1985 en expediente nº 527/1985/35581).
- Estudio de detalle en el APD 18.10 (AD 27/3/1987 en expediente nº 526/1986/11338).

Acuerdos:

- Acuerdo nº 333 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CS PG) adoptado en Sesión de 18 de mayo de 2009.

Licencias:

- Licencias de nueva planta tramitadas en expedientes nº 524/1986/6803, 528/1986/6805 y 522/1986/6802, concedidas por Decretos de 18 de abril de 1987, 27 de julio de 1987 y 14 de abril de 1987, respectivamente.

HECHOS:

Los edificios existentes sitios en los nº 23 y 25 de la c/ Toronga se desarrollan en ocho (8) plantas sobre rasante, de las cuales se destinan al uso residencial de vivienda colectiva las plantas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima, mientras que la planta baja y la planta primera alojan, además de los portales, núcleos de comunicación vertical y cuartos de servicio, locales de uso terciario comercial y terciario oficina. Las plantas bajas y primera de uso terciario se adosan formando un basamento sobre el que se elevan las plantas residenciales de menor superficie; por otra parte, el garaje aparcamiento subterráneo es común para ambos edificios y para el edificio del nº 27 de la misma calle, con el que comparten, además de la parcela, su fisionomía y volumetría, aunque éste se separa físicamente de ellos sobre rasante.

Los edificios interesados se construyeron al amparo de las licencias de nueva planta de expedientes nº 528/1986/6805 y 522/1986/6802 y con la de expediente nº 524/1986/6803 el garaje aparcamiento común. La parcela en la que se sitúan los dos edificios y comparten con el del nº 27 de la c/ Toronga se incluye en el Área de Ordenación Directa del Suelo Urbano Común y se regula por las condiciones del grado 2º de la Zona 3 “Volumetría Específica”.

En consulta urbanística común que se tramita en el Distrito de Hortaleza en expediente nº 118/2018/3971, se ha planteado la posibilidad de transformar al uso residencial las dos plantas (baja y primera) de los edificios interesados que ahora se destinan a usos terciarios, cambio de uso éste que plantea ciertas dudas a los servicios técnicos del Distrito, los cuales en la presente consulta interesan mejor criterio al respecto de su viabilidad urbanística.

CONSIDERACIONES:

Para saber si es posible la implantación del uso residencial en las dos plantas de los edificios interesados destinadas en la actualidad a usos terciarios, este uso debe de encontrarse entre los permitidos por el planeamiento en esa situación, bien con el carácter de uso cualificado o bien como uso compatible o autorizable, pero en la Zona 3 tales determinaciones, al contrario de lo que sucede en otras Zonas del Área de Ordenación Directa del suelo urbano común, no se extraen directamente de la lectura de su regulación en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sino que requieren de la consulta y estudio de los antecedentes de planeamiento originarios anteriores a la aprobación definitiva del actual PGOUM que afecten a la parcela. Así, según se establece en el artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas PGOUM, en su redacción vigente dada por la MPG 00/335 (AD 10/3/2016), en el ámbito de la Zonal 3 el uso cualificado de los suelos no calificados como dotacionales es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización anteriores a su inclusión en la Zona 3 del PGOUM 85 o en la presente Zona 3 del actual PGOUM, considerándose, subsidiariamente, como cualificado el uso implantado con licencia como principal de la parcela. Además, según el artículo 8.3.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los usos compatibles y autorizables en el grado 2º de la Zona 3 corresponden a la integración del régimen de usos compatibles del instrumento de ordenación en el que se incluía la parcela durante la vigencia del PGOUM 85, al igual que en las Áreas de Planeamiento Incorporado (artículo 3.2.7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), si bien tal regulación puede sustituirse, sin desvirtuar el uso cualificado, por el sistema de usos compatibles y autorizables del nivel “a” del grado 1º de la Zona 3.

En el caso analizado, previamente a la aprobación definitiva del actual PGOUM, la parcela de los edificios estudiados se incluía en el ámbito del Área de Planeamiento Diferenciado APD 18.10 “Polígono C-II-A de Ciudad Lineal” del PGOUM 85. En el Plano de Zonificación, Ordenación y Gestión del APD 18.10 se representan los dos edificios estudiados mediante el perímetro de sus líneas de edificación y su altura, configurados, tal como se aprobaron en las correspondientes licencias de edificación, con un basamento común de dos plantas y mayor superficie que la de los cuerpos de edificación superiores de seis plantas. En cuanto a los usos, el grafismo de los edificios corresponde, según la leyenda del Plano de Zonificación, Ordenación y Gestión, a edificación colectiva abierta, salvo el basamento de dos plantas, en el que figura un símbolo con forma de cuadrado que, como indica la leyenda, significa “uso no residencial”. Por otra parte, en las Condiciones de los Usos de la Normativa del APD 18.10 se expresa que las condiciones de los usos se rigen por las determinaciones en ellas señaladas, entre las que figura que el uso característico es el residencial, salvo que en la documentación gráfica o escrita del APD se especifiquen condiciones particulares, en cuyo caso, prevalecerán estas últimas. De las dos modificaciones de determinaciones del APD 18.10 posteriores a la aprobación definitiva del PGOUM 85, solo afecta a la materia analizada la producida por el Estudio de Detalle de expediente nº 527/1985/35581 (A.D. 25/11/1985), en la que el abanico de usos excluidos en las dos plantas del basamento se incrementa, añadiendo al residencial vivienda el cultural, hotelero y sanitario con enfermería.

Luego, según las determinaciones el APD 18.10 y sus modificaciones, el uso característico de la parcela de los edificios estudiados (cualificado según el sistema de clasificación de usos del actual PGOUM) sería el residencial en las seis plantas de los cuerpos de edificación superiores y distinto al residencial, con exclusión expresa de éste y del cultural, hotelero y sanitario con enfermería, en las

dos plantas del basamento. Se recuerda que la CS PG en su Acuerdo nº 333 (Sesión 18/5/2009) asumió que pueden existir varios usos cualificados en una misma parcela. Por último, cabe manifestar que siendo el uso cualificado en las dos plantas del basamento distinto del residencial, la implantación de este uso resulta inviable no solo con el carácter de cualificado, sino que lo es también con el de compatible o autorizable, puesto que el régimen original de usos del APD 18.10 lo imposibilita al igual que el del nivel "a" del grado 1º de la Zona 3 que podría sustituirlo (artículo 8.3.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), el cual no contempla el uso residencial como compatible o autorizable con cualquier otro uso cualificado.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, en relación con la pretendida implantación del uso residencial en las plantas baja y primera de los edificios existentes sito en los nº 23 y 25 de la c/ Toronga, se considera que:

- No es viable la implantación del uso residencial con el carácter de uso cualificado puesto que, según los criterios del artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas PGOUM y las determinaciones del APD 18.10, el uso cualificado de las plantas baja y primera de los edificios interesados es distinto del residencial.
- Tampoco es viable la implantación del uso residencial con el carácter de uso compatible o autorizable ya que el régimen original de usos del APD 18.10 excluye el uso residencial de las plantas baja y primera de los edificios interesado a la vez que el régimen del nivel "a" del grado 1º de la Zona 3, que podría sustituirlo (artículo 8.3.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), no contempla el uso residencial como compatible o autorizable con cualquier otro uso cualificado.