

**S/R: CU 12/2019**

**ASUNTO: INFORME RELATIVO A LAS CUESTIONES TÉCNICAS PLANTEADAS EN LA CONSULTA N° 12/2019, FORMULADA POR EL DISTRITO DE CIUDAD LINEAL EN RELACIÓN CON LA POSIBILIDAD DE IMPLANTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN EL EDIFICIO EXISTENTE SITO EN EL N° 23 DE LA C/ SAN MARCELO.**

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

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicitó informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Ciudad Lineal en fecha 26 de agosto de 2019, en relación con las cuales se INFORMA:

#### **ANTECEDENTES:**

##### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 1º de la Norma Zonal 3 "Volumetría específica" (MPG 00/335 aprobada definitivamente el 10 de mayo de 2016).
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85), aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1985.
- Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1963, aprobado definitivamente el 26 de diciembre 1963.
- Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Elipa, aprobado definitivamente el 21 de junio de 1961.
- Ordenación de volúmenes en las manzanas delimitadas las c/ Celedonio Leyún, Apóstol Santiago, San Marcelo, Ramón Patuel y Ricardo Ortiz, aprobada definitivamente el 13 de noviembre de 1963.
- Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) para el edificio de la c/ San Marcelo 23, tramitado en expediente nº 116/2000/000536 y aprobado definitivamente el 10 mayo de 2005.

##### **Ordenanzas:**

- Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación (OO MM 72), aprobadas definitivamente el 29 de febrero de 1972.

##### **Acuerdos:**

- Acuerdo nº 82 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, adoptado en Sesión de 28 de enero 1998.

##### **Instrucciones:**

- Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos.

##### **Licencias:**

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 500/1969/001254 concedida por Decreto de 23 de septiembre de 1969 y rehabilitada por Decreto de 20 de noviembre de 1975 en expediente 520/1975/20724.
- Licencia de implantación de actividad tramitada en expediente nº 116/2001/00049, concedida por Decreto de 18 de octubre de 2011.

### HECHOS:

El edificio existente sito en el nº 23 de la c/ San Marcelo se incluye en el ámbito del grado 1º la Norma Zonal 3 “Volumetría específica” del área de ordenación directa del suelo urbano común/consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. El edificio se construyó, para uso industrial, al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 500/1969/01254, concedida por Decreto de 23 de septiembre de 1969 y rehabilitada por Decreto de 20 de noviembre de 1975 en expediente 520/1975/20724. Más recientemente, el 10 de mayo de 2005, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos de expediente nº 116/2000/00536 para implantar en el edificio, por su carácter de uso autorizable, el uso terciario en su clase de otros servicios terciarios. En la actualidad el edificio cuenta con licencia, tramitada en expediente nº 116/2001/00049 y concedida por Decreto de 18 de octubre de 2011, para la implantación de la actividad de centro de formación no reglada.

En la consulta urbanística que se tramita en el Distrito de Ciudad Lineal en expediente nº 116/2019/02770, el solicitante pregunta sobre la edificabilidad y usos permitidos de la parcela del edificio de referencia, en particular si se permitiría en él la implantación del uso residencial, ante lo cual el Distrito interesa el criterio de Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias al respecto.

### CONSIDERACIONES:

La cuestión más trascendente que se plantea en la consulta es la de los usos permitidos en el edificio de referencia, lo que requiere aclarar, en primer lugar, que el PECUAU de expediente nº 116/2000/00536, que posibilitó la incorporación de la clase de uso de otros servicios terciarios como uso autorizable, se limitó a incorporarlo en el régimen de usos compatibles de la parcela como alternativo sin alterar el uso cualificado (Acuerdo nº 82 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM), el cual podría implantarse, tal como aclara la Instrucción 1/2015 sobre reglas de tramitación de los PECUAU, en cualquier momento mediante licencia directa, por tratarse de la simple aplicación del régimen de usos preestablecido para la parcela.

Aclarado que el uso cualificado de la parcela no se ha alterado con la aprobación del PECUAU, queda por determinar cuál es éste, lo cual requiere, desde la aprobación definitiva de la modificación puntual de las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 (MPG 00/335 aprobada definitivamente el 10 de mayo de 2016), la consulta de los antecedentes de planeamiento atinentes a la parcela, según se establece en el artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el cual, en su actual redacción, recoge 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”*.

Consultado el fondo documental de planeamiento y el archivo de este Área de Gobierno, así como el Archivo de Villa, se han podido localizar los antecedentes de planeamiento, que tienen relación directa con el edificio de referencia y su parcela, que se comentan a continuación:

- Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Elipa, aprobado definitivamente el 21 de junio de 1961, que regulaba la manzana en la que se sitúa la parcela mediante la “Ordenanza de bloques abiertos de composición libre”, cuya ordenación correspondía al de “viviendas colectivas en edificación de bloques abiertos”, respecto de la cual una edificación de uso industrial con las características de la analizaba resultaba incompatible.
- Ordenación de volúmenes en las manzanas delimitadas las c/ Celedonio Leyún, Apóstol Santiago, San Marcelo, Ramón Patuel y Ricardo Ortiz, aprobada definitivamente el 13 de noviembre de 1963, que incluyó a la parcela del edificio de referencia y conforme a la cual se supone que se concedió su licencia de construcción, si bien no ha sido posible localizar su documentación, ni gráfica ni escrita, por lo que no puede determinarse si el originario uso industrial del edificio se debió a una calificación directa del planeamiento o bien lo fue solo como un uso permitido entre otros más.
- El Plan Parcial de la Elipa y la Ordenación de volúmenes de las manzanas referidas se mantuvieron vigentes con el Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1963, aprobado definitivamente el 26 de diciembre 1963, hasta la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972, cuando sus normativas fueron sustituidas por las de éstas.
- Según la delimitación realizada en el plano de Ordenanzas de las OO MM 72, la manzana que contiene la parcela del edificio estudiado se regulaba por las condiciones de la Ordenanza 3ª, “Edificación abierta”, en su grado 2º.

De la consulta comentada de los antecedentes de planeamiento anteriores a la aprobación definitiva del PGOUM 85, el cual incluyó a la parcela del edificio en estudio en su Norma Zonal 3 “Mantenimiento de la edificación”, no se desprende que ésta haya estado calificada específicamente para el uso industrial, por lo que para determinar su uso cualificado debemos recurrir a la regulación de la OO MM 72, aún con las reservas que eso supone, como la más inmediata a la aprobación del PGOUM 85. Las OO MM 72 no contemplaban usos cualificados o característicos, sino usos permitidos; en concreto, la Ordenanza 3 de edificación abierta admitía el uso de vivienda en todas sus categorías, así como otros usos no residenciales (garaje aparcamiento, artesanía, industrial, hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo y sanitario). De cara a determinar cuál de estos usos permitidos debe considerarse como cualificado, ponderando que 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) excluye el residencial como alternativo o autorizable con cualquier otro uso cualificado, puede asumirse que éste debería tener la consideración de uso cualificado cuando el planeamiento antecedente lo admitía, aunque también admitiese otros usos no residenciales, los cuales ahora podrían tener el carácter de usos alternativos o autorizables, más aún cuando las edificaciones próximas y colindantes, como sucede en el caso en estudio, son residenciales. Asumido lo anterior, puede confirmarse el uso residencial como el cualificado de la parcela del edificio de referencia, por lo que no habría inconveniente alguno para la implantación en él de este uso.

Determinado el uso cualificado de la parcela del edificio en estudio, el régimen de obras (incluida la edificabilidad en caso de sustitución) y el los usos compatibles y autorizables será el establecido en los artículos 8.3.5, 8.3.12 y 8.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

### **CONCLUSIÓN:**

En base a lo expuesto al respecto de lo interesado sobre el edificio existente sito en el nº 23 de la c/ San Marcelo, se considera que:

- Atendiendo a los criterios del artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y una vez consultados y valorados los antecedentes de planeamiento atinentes a la parcela del edificio, puede considerarse el uso residencial como su cualificado, por lo que no habría inconveniente para la implantación en él de este uso, siempre que el proyecto que se presente a trámite de licencia respete toda la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
- En cuanto al régimen de obras (incluida la edificabilidad en caso de sustitución) y el de los usos compatibles y autorizables, se estará a lo establecido en los artículos 8.3.5, 8.3.12 y 8.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.