



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: Distrito de Chamartín

FECHA RECEPCIÓN: 26 de mayo de 2006

ASUNTO: Implantación de distintos usos en un edificio exclusivo.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En fecha reciente ha sido informada favorablemente por los servicios técnicos del Distrito la concesión de una licencia de obras e instalación de actividad para el acondicionamiento interior y posterior implantación de un uso dotacional para Centro de Formación Profesional en las plantas semisótano, baja y primera de un edificio del Distrito localizado en el Plano de Ordenación dentro de la Zona 3, Grado 1º, aunque incluido dentro del ámbito del A.P.E. 00.01 (nivel D), y sometido por ello a la regulación del Régimen de Usos compatibles de la Zona 1 establecido en el Artículo 8.1.30 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M..

No obstante lo anterior, examinados los antecedentes relacionados con este inmueble, se ha puesto de manifiesto que en el año 1999 fue concedida licencia de instalaciones generales y garaje-aparcamiento para la implantación en edificio exclusivo del Uso de Servicios Terciarios, en su clase de Oficinas, de conformidad con lo dispuesto para los Usos alternativos en dicha Norma Zonal, habiéndose otorgado la preceptiva licencia de funcionamiento en el año 2002.

En consecuencia, aunque el uso dotacional proyectado se encuentra comprendido entre los complementarios compatibles del A.P.E. 00.01, existen dudas sobre su otorgamiento al pretenderse su implantación sobre un edificio en el que ya se ejerce un uso alternativo, el cual sustituye al cualificado de forma puntual (Art. 7.2.8, apartado 2 c), incumpliendo lo dispuesto en el Artículo 7.2.3, apartado 2, que define los usos compatibles como aquellos que se encuentran supeditados al cualificado del ámbito de ordenación (en este caso el Residencial), contribuyendo a su correcto funcionamiento y complementándolo colateralmente. Además, de aceptarse lo contrario, se propiciaría que mediante la presentación de sucesivas solicitudes de licencia se autorizasen finalmente unos usos distintos de los permitidos por la norma zonal aplicable, incurriendo en un supuesto evidente de fraude de ley. Así, en el presente caso, la hipotética concesión de la licencia interesada no solo implicaría la pérdida de la



exclusividad del edificio (que justificó el otorgamiento de la licencia anterior), sino que, junto a sus tres plantas inferiores destinadas a un uso dotacional, permanecerían autorizadas las superiores destinadas a oficinas, infringiendo de modo flagrante el régimen de usos permisibles en ese ámbito de ordenación directa.

No obstante, dada la discrepancia existente y su posible incidencia en cuantos supuestos similares puedan concurrir, se estima conveniente formular la pertinente CONSULTA al Servicio de Coordinación de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial con objeto de que emita el pertinente informe.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Secretario del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

El artículo 6.6.18 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General establece la definición de edificio exclusivo como: *Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.* Por otra parte, el mismo artículo establece que *en aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.*

El edificio exclusivo de oficinas al que se hace referencia en la consulta y que cuenta con licencia de funcionamiento en el año 2002, es un uso autorizable por el número 4 del artículo 8.1.31 relativo a los usos autorizables en el nivel D de la norma zonal 1, por lo que entendemos que la licencia fue concedida tras la aprobación del correspondiente P.E.C.U.A.U conforme establece para los usos autorizables la letra a del número 1, del artículo 5.2.7 de las vigentes Normas Urbanísticas.

El uso dotacional que se pretende implantar ahora en el mismo edificio que dispone de licencia para oficinas, es un uso admisible con el carácter de alternativo (en edificio exclusivo) de acuerdo con lo dispuesto en los números 4 y 1 letra C del artículo 8.1.30 de las vigentes Normas Urbanísticas.

Por lo expuesto y de acuerdo con las condiciones que para la mezcla de usos en edificio exclusivo establece el artículo 6.6.12 de las NN.UU señaladas en el primer párrafo del presente informe, se deduce que es posible la implantación del uso



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

dotacional solicitado sin perjuicio del cumplimiento en cualquier caso, del resto de la normativa urbanística y sectorial aplicable a cada una de las actividades que se implanten en el edificio.

Madrid, 29 de mayo de 2006