



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** Distrito de Chamartín  
**FECHA RECEPCIÓN:** 6 de octubre de 2006  
**ASUNTO:** Norma Zonal 9, grado 1º

---

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

*En fecha reciente ha sido informada favorablemente por los servicios técnicos del Distrito la concesión de una licencia de obras de reestructuración general y acondicionamiento de dos edificios existentes de uso industrial para su transformación en un conjunto residencial de sesenta y dos viviendas y la construcción de tres sótanos con garaje-aparcamiento, autorizándose la implantación en la planta baja de dos locales de uso terciario conectados con la planta sótano. Esta licencia, a su vez, venía precedida de la previa aprobación por el Ayuntamiento Pleno de un Plan Especial y de un Convenio urbanístico en el que se establecía el régimen de cesiones en los términos previstos en el artículo 8.9.17, apartado 1, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.; al encontrarse localizadas las fincas dentro de la Zona 9, Grado 1º, del Plano de Ordenación.*

*De esta forma, aunque el uso terciario proyectado para ambos locales se encuentra comprendido entre los complementarios compatibles de dicha norma zonal, existen dudas sobre su posible otorgamiento al pretenderse su implantación sobre un edificio en el que ya no se ejerce el uso cualificado de la zona correspondiente, sino un uso alternativo, el cual, por definición, tiene por objeto sustituir al cualificado de forma puntual (Art. 7.2.8, apartado 2 c). Así, si se permitiese la implantación de los usos complementarios previstos se incumpliría lo dispuesto en el Artículo 7.2.3., apartado 2, de dichas Normas Urbanísticas que definen 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.*

*No obstante lo anterior, 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 informe si puede concederse licencia para la implantación de usos complementarios en un edificio en el que ha sido aprobado un uso alternativo o un uso autorizable.*



## **INFORME:**

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

El grado primero de la Norma Zonal 9 permite conforme lo dispuesto en el artículo 8.9.17 realizar obras de reestructuración general para su adecuación a los usos alternativos residencial y en edificio exclusivo terciario de oficinas, hospedaje y dotacional, mediante la aprobación de un Plan Especial que exige un convenio previo para articular el régimen de cesiones.

En el presente caso se admite la implantación de una edificación residencial con las condiciones particulares establecidas para la norma zonal 4, con excepción de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa. Es importante destacar que el uso residencial no tiene que desarrollarse en edificio exclusivo, sino cumpliendo las citadas condiciones particulares de la norma zonal 4 que incluye su régimen de usos establecido en el artículo 8.4.15 de las vigentes NN.UU. y entre los cuales figura como uso complementario el terciario en sus clases de oficinas, comercial en categoría de mediano comercio, recreativo en categoría ii) y otros servicios terciarios, en situaciones de planta inferior a la baja, baja y primera.

En planta inferior a la baja y baja se admite el terciario recreativo en categoría i) y hospedaje en cualquier situación.

Con carácter general, cuando el régimen de compatibilidades de una norma zonal, admita la implantación como uso alternativo un uso o clase de uso en edificio exclusivo, en aplicación de su propia definición establecida en la letra b del artículo 6.6.18 de las vigentes NN.UU., todos sus locales estarán destinados al mismo uso o clase de uso, admitiéndose únicamente en dicho edificio usos asociados y aquellos usos no residenciales admitidos simultáneamente en edificio exclusivo, por lo que no se admite la implantación de los usos complementarios admitidos en dicha norma zonal.

## **CONCLUSIONES:**

**1º.- En los grados 1º y 2º de la norma zonal 9, se admite como uso alternativo y en edificio no exclusivo, el residencial en las condiciones establecidas en los apartados i) e ii) respectivamente, del número 1 del artículo 8.9.17, remitiendo las condiciones de los usos compatibles a los establecidos en la Norma Zonal 4. Dicha norma zonal admite como uso complementario el terciario en sus clases de oficinas, hospedaje, comercio, terciario recreativo y otros servicios terciarios en las situaciones contempladas en el apartado ii) de la letra b, del artículo 8.4.15 de las vigentes NN.UU.**



**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  
scurbanismo@munimadrid.es

**2º - Cuando el régimen de compatibilidades de una norma zonal, admita la implantación como uso alternativo un uso o clase de uso en edificio exclusivo, en aplicación de su propia definición establecida en la letra b del artículo 6.6.18 de las vigentes NN.UU, en dicho edificio no se admite la implantación de los usos complementarios admitidos en la propia norma zonal.**

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 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 usos en norma zonal 9, grado 1º, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo 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 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

Madrid, 10 de abril de 2007