



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CHAMBERÍ

**FECHA RECEPCIÓN:** 14 de febrero de 2008

**ASUNTO:** Uso de vivienda en la clase de residencia comunitaria en el caso de residencia de estudiantes.

---

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

#### **CONSULTA URBANÍSTICA:**

*A la vista de la solicitud efectuada por el interesado, para poder continuar la tramitación del expediente se considera necesario que por esa Dependencia se emita informe sobre los siguientes extremos:*

*Con fecha 15 de Octubre de 2007, se recibe en la oficina de registro de la J.M. de Chamberí, dos solicitudes por procedimiento ordinario para implantar dos actividades de residencia de estudiantes en planta primera y segunda del edificio de uso residencial de la calle General Arrando, 5.*

*Se pretende cambiar el uso de dos viviendas, para implantar dos residencias de estudiantes, utilizando como accesos a las mismas los recorridos generales del edificio y por lo tanto, sin acceso independiente. Se adjuntan proyectos presentados.*

*En la solicitud que realizan los interesados plantean que el uso de la residencia de estudiantes es Residencial, clase de Uso Residencia Comunitaria, amparándose en el Art. 7.3.2.b) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. En aplicación del Art. 8.1.6.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., la implantación de la residencia supondría una intensificación de usos, dado que incrementaría el aforo del edificio.*

*La duda estriba en si el uso que le debería corresponder a la residencia de estudiantes es Uso Terciario Recreativo Clase Hospedaje, ya que el alojamiento del colectivo es temporal, no tiene por que ser estable y no les une vínculos de carácter religioso, social, etc.*

*Se adjunta en los anexos de los proyectos una consulta realizada por los interesados e informe técnico de fecha 12/06/2007 en el Área de Gobierno de Urbanismo Vivienda e Infraestructura.*

*A la vista de lo expuesto se solicita a la DIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL, una aclaración del uso que le corresponde a una residencia de estudiantes y en consecuencia, de las condiciones de implantación, de la normativa de*



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº 1  
28014 Madrid  
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

*aplicación de la citada actividad y sobre las características que debería tener una residencia para poder ser incluida dentro de la clase de uso residencia comunitaria.*

*Igualmente se indica que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 83 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dicho informe deberá realizarse en el plazo de **DIEZ** días hábiles a partir de la recepción de esta solicitud.*

### **INFORME:**

Tras el estudio de la consulta planteada por el Distrito de Chamberí, en primer lugar hemos de aclarar que no se puede establecer de forma general, cuando una actividad queda encuadrada dentro del uso residencial en la clase de resistencia comunitaria y cuando se trata de un uso terciario en la clase de hospedaje debido a la enorme casuística que puede presentarse. Únicamente tras el estudio en cada caso de las dos condiciones que impone el artículo 7.3.1-2-b) de las NN.UU, se puede determinar si la actividad se encuadra como uso residencial o uso terciario como a continuación haremos en el caso particular de la consulta planteada.

En el caso de que la actividad tras dicho estudio se incluya en el uso residencial, las condiciones son las determinadas en el artículo 7.3.11 de las vigentes NN.UU y si se incluye en el uso terciario de hospedaje las condiciones son las determinadas por el artículo 7.6.3 de las citadas NN.UU.

En el caso concreto planteado en la presente consulta, de la documentación que se adjunta, se deduce que la residencia de estudiantes para la que se solicita licencia no puede considerarse incluida dentro de la clase de uso de residencia comunitaria ya que no cumple los requisitos que se exigen en el apartado b), número 2 del artículo 7.3.1 de las vigentes NN.UU del Plan General y que a continuación se enumeran y comentan:

Alojamiento estable: Según lo descrito en el proyecto, no se garantiza la permanencia durante mucho tiempo de los estudiantes en la residencia, limitándose la relación entre el titular de la actividad y el residente al pago del servicio de alojamiento prestado por aquel.

No existen vínculos entre los residentes que los unan o los aten de acuerdo con la definición de vínculo del Diccionario de la Real Academia, sino el hecho circunstancial de ser estudiantes.

Por todo lo expuesto se realiza la siguiente **PROPUESTA**.

**La actividad de residencia de estudiantes cuya implantación se propone en las plantas 1ª y 2ª de la calle General Arrando nº 5, no puede considerarse incluida dentro de la clase de uso residencial en la clase de residencia comunitaria.**



Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-08-00092	Fecha de recepción: 14 de febrero de 2008	Formulada por el Distrito/Área de: CHAMBERÍ
Servicio informante: Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente		
Asunto: Consulta CT		

Visto el informe elaborado en relación con la consulta de referencia, y conforme con su contenido, se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.



Madrid, 04 de marzo de 2008

LA DIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Lucía Brizuela Castillo

En ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aceptar la propuesta que antecede y disponer su cumplimiento como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.

Madrid, 04 de marzo de 2008

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade