



Ref: CU 29-16

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa Aravaca relativa a la propuesta de implantación del uso residencial en la edificación existente sita en el nº 5 de la plaza de Almuñecar c/v a la calle Aniceto Marinas nº 98, actualmente destinada al uso terciario recreativo.

**Palabras Clave:** Régimen urbanístico. NZ 3. Usos Urbanísticos. Residencial. Terciario

Con fecha 23 de junio de 2016, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa Aravaca relativa a la propuesta de implantación del uso residencial en la edificación existente sita en el nº 5 de la plaza de Almuñecar c/v a la calle Aniceto Marinas nº 98, actualmente destinada al uso terciario recreativo.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas relativa a las condiciones particulares de la norma zonal 3



“Volumetría específica”, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2016.

- Plan Parcial de Ordenación de la Zona entre la ctra. de la Coruña, San Antonio, Marqués de Monistrol y Colonia del Manzanares, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid de 16 de mayo de 1951.

#### Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1962/16161, concedida por decreto del Sr. Alcalde Presidente de 26 de septiembre de 1962.
- Licencias de implantación de actividad tramitadas en expedientes nº 529/1964/0202, 521/1980/2367/ y 525/1985/10839, concedidas por resoluciones de 15 de marzo de 1973, 30 de abril de 1980 y 25 de abril de 1985, respectivamente.

#### HECHOS

En el Distrito de Moncloa Aravaca se tramita la consulta urbanística especial de expediente nº 109/2016/00613, referente a la viabilidad del cambio de uso de la edificación existente en el nº 5 de la plaza de Almuñecar c/v a la calle Aniceto Marinas nº 98. Esta edificación, que se compone de una planta baja sobre rasante y una planta de sótano, se construyó con el destino de local comercial, al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1962/16161, concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 26 de septiembre de 1962; actualmente cuenta con licencia de implantación de actividad para cafetería restaurante concedida por Decreto de 25 de abril de 1985 en expediente nº 525/1985/10839, aunque en el pasado alojó otras actividades (taller de reparación de maquinaria eléctrica con licencia de expediente nº 529/1964/00202 y autoservicio de alimentación con licencia de expediente nº 521/1980/2367) En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) su parcela se clasifica como suelo urbano común y se regula mediante las condiciones de edificación y uso del grado 1º de la norma zonal 3 “Volumetría específica”, con el nivel “a” de compatibilidad de usos, sin contar con ningún tipo de protección arquitectónica.

En la consulta urbanística especial se propone la sustitución del actual terciario recreativo por el residencial, incorporando en el edificio cuatro viviendas en la planta baja y un garaje con la dotación de aparcamiento en la planta de sótano. Además de esta propuesta y de forma más genérica, en la consulta se plantea si el nuevo uso residencial podría serlo en la categoría de vivienda unifamiliar, siempre que se admitiera la segregación de la parcela, y si sería posible alterar los parámetros de ocupación y altura de la edificación mediante la formulación y aprobación de un estudio de detalle. Debido a las dudas que le suscitan al Distrito las cuestiones formuladas en la consulta, éste interesa el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencia sobre ellas.



## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Para determinar si el cambio de uso propuesto es admisible, hay que preguntarse si en la parcela el uso residencial está permitido por el planeamiento, ya sea como cualificado o como compatible o autorizable. El artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en la redacción dada por la Modificación Puntual del PGOUM referente a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 "Volumetría específica", aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2016, en su apartado 2, dispone 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. Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela"*. Por otra parte, en la regulación actual del sistema de usos compatible y autorizables para el grado 1º de la norma zonal 3 (artículos 8.3.11, 8.3.12 y 8.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), no se contempla el uso residencial como compatible o autorizable cuando el uso cualificado de la parcela es distinto del residencial (industrial, terciario o dotacional) Luego, solo sería admisible el cambio de uso propuesto si fuera el residencial el uso cualificado de la parcela, cuya determinación precisa de la consulta de los antecedentes de planeamiento y de licencias urbanísticas que le afectan.

Consultado el archivo de planeamiento de este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible se ha comprobado que el planeamiento con el que fue otorgada la licencia de nueva planta del edificio de referencia lo constituyó el Plan Parcial de Ordenación de la Zona entre la ctra. de la Coruña, San Antonio, Marqués de Monistrol y Colonia del Manzanares, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid de 16 de mayo de 1951; pero, con el estudio de la escasa documentación que se conserva de este instrumento de planeamiento histórico, no ha podido deducirse el uso al que se destinaba en origen la parcela de referencia. Habiendo sido este el resultado de la consulta del antecedente de planeamiento y salvo que sea aportada alguna otra documentación por el interesado, hay que recurrir a las licencias concedidas sobre la parcela para determinar, si es posible, su uso cualificado. En este sentido, como ya se ha expuesto anteriormente, la licencia original de nueva planta (expediente nº 520/1962/16161) contempló una edificación destinada a local comercial, a la vez que la licencia vigente de implantación de actividad (expediente nº 525/1985/10839) autoriza en el edificio el uso terciario recreativo, mientras que las de las actividades anteriores autorizaron, el uso industrial (expediente nº 529/1964/00202), una de ellas, y el terciario comercial, la otra (expediente nº 521/1980/2367), sin que ninguna de estas licencias recogiese el uso residencial en la edificación.

Luego, considerando la indefinición de la documentación del planeamiento originario y recurriendo al uso actualmente implantado con licencia en el edificio, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el uso cualificado de la parcela sería el terciario recreativo; siendo así, la incorporación del uso residencial en el edificio no resulta admisible, de conformidad con el sistema de usos



compatibles y autorizables del grado 1º de la norma zonal 3 (artículos 8.3.11, 8.3.12 y 8.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

Una vez resuelta en sentido negativo la cuestión principal de la consulta urbanística especial, no tiene sentido analizar el resto de cuestiones accesorias en ella planteadas, puesto que si el uso residencial no es admisible en la parcela, lo es en cualquiera de sus clases y categorías y con independencia de la posibilidad de la segregación de la parcela o de la modificación de la edificación que sustenta.

## CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto en cuanto a lo planteado en la consulta urbanística especial de expediente nº 109/2016/00613, al respecto de la posibilidad de implantación del uso residencial en la edificación existente sita en el nº 5 de la plaza de Almuñecar c/v a la calle Aniceto Marinas nº 98, se considera que:

1. Una vez consultados los antecedentes de planeamiento y de licencias urbanísticas atinentes a la edificación de referencia y a su parcela, puede afirmarse que, siguiendo los criterios formulados en el apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, su uso cualificado es el terciario recreativo.
2. Siendo el uso cualificado de la parcela distinto del uso residencial, su implantación en el edificio que la ocupa es inadmisibile, puesto que el uso residencial no se contempla como compatible o autorizable en el régimen configurado en los artículos 8.3.11, 8.3.12 y 8.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, a 10 de enero de 2017