

**S/R: CU 20/2019**

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal, relativa al régimen de usos aplicable en la parcela sita en la calle Serrano Galvache, 32.**

## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).
- API 15.15 Polígono 4 del Plan Especial Avenida de la Paz
- APD 16.02 Polígono 4 del Plan Especial Avenida de la Paz
- Estudio de Detalle 16.141 Polígono 4-A y 4C-B del APD 16.02

## HECHOS

Se ha remitido para informe por el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte de la Junta Municipal del Distrito de Ciudad Lineal sobre el régimen pormenorizado de usos aplicable en el API 15.15, el cual incorpora el APD 16.02 POLÍGONO 4 DEL PLAN ESPECIAL AVENIDA DE LA PAZ, como consecuencia de la solicitud de licencia para la transformación de local a tres viviendas en el edificio de calle Serrano Galvache, 32.

Se solicita que, por parte de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, se informe si el régimen pormenorizado de usos aplicable en el API 15.15, el cual incorpora el APD 16.02 Polígono 4 del Plan Especial Avenida de la Paz, permite la implantación del uso residencial en los locales de planta baja.

## CONSIDERACIONES

El artículo 8.3.2 relativo al uso cualificado de la Norma zonal 3 señala 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.

La consulta se plantea en base a una solicitud de licencia que se encuentra en tramitación en el Distrito para transformar un local en tres viviendas, ubicado en planta baja del edificio

sito en la calle Serrano Galvache, 32, regulado por el API 15.15, desarrollado en el APD 16.02 Polígono 4 del Plan Especial Avenida de la Paz.

Por tanto, en el presente caso el planeamiento inmediatamente antecedente a la inclusión en la Norma zonal 3 del Plan General de 1997 corresponde al APD 16/02 del Plan General de 1985.

El edificio se sitúa en el Polígono 4C del ámbito. El APD 16/02 establece que en el Polígono 4C, el **uso característico en el residencial** y el uso de servicios terciarios es uso admisible en todas sus clases y categorías en las siguientes situaciones:

- i) *En **planta baja**, planta semisótano y planta primera*
- ii) *En edificio de uso exclusivo a excepción del uso comercial*  
*El uso comercial en su categoría de gran categoría de grandes superficies de alimentación no podrá sobrepasar una superficie de venta de dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>)*

En el Estudio de Detalle con nº de expediente 711/94/14073 se indica, nuevamente, que el uso característico de la parcela A (correspondiente a CI Serrano Galvache, 32) es el residencial.

Dado que el uso residencial es el único característico en la parcela, puede implantarse en cualquier situación. Y en los locales actuales de planta baja se autorizaron como usos admisibles, pudiéndose en todo caso implantar el uso residencial en planta baja, siempre que cumplan con las condiciones aplicables a las viviendas, incluidas en el capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, así como los parámetros y condiciones generales de la edificación incluidas en el título 6.

Se indica en el APD 16/02 que la parcela de CI Serrano Galvache, 32 será destinada al uso residencial cesión, que se regulará por la Norma Zonal 5 grado 1º del PGOUM. Para el régimen de los usos, se atenderá a lo dispuesto en el APD 16/02. En las condiciones de usos se establece que el uso característico es el residencial, siendo compatibles los usos industrial y terciario, admisibles en determinadas situaciones.

## CONCLUSIONES

El artículo 8.3.2, relativo al uso cualificado de la Norma zonal 3, señala 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.

En el presente caso, el planeamiento inmediatamente antecedente a la inclusión en la Norma zonal 3 del Plan General de 1997 corresponde al APD 16/02 del Plan General de

1985 que señala como uso característico de dicha parcela el residencial. Por consiguiente, el uso cualificado de dicha parcela es el residencial.

El título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, tiene por objeto la regulación del régimen de los usos. Establece en el artículo 7.2.3 que los usos cualificados son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico del suelo. El uso cualificado característico es aquel que predomina entre los cualificados. En el caso objeto de análisis, dentro del edificio hay únicamente un uso cualificado que es el residencial, por lo que puede implantarse en la totalidad del edificio, siempre y cuando se cumplan las condiciones aplicables al uso residencial vivienda.

Por lo tanto, **es viable la transformación del local en uso residencial en situación de planta baja en el edificio sito en C/ Serrano Galvache, 32.** siempre y cuando se cumplan las condiciones aplicables a dicho uso residencial.