

Ref: cua 33-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posibilidad de implantar una residencia de estudiantes en una de las plantas de un edificio de oficinas situado en la c/ de la Laguna Dalga, 4 perteneciente al UZI 0.01 Plan Parcial I-12 'La Resina'.**

Palabras claves: residencia de estudiantes, edificio exclusivo, UZI, La Resina.

Con fecha 2 de octubre de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la posibilidad de implantar una residencia de estudiantes en una de las plantas de un edificio de oficinas situado en la c/ de la Laguna Dalga, 4 perteneciente a un área de suelo urbanizable programado incorporado, UZI 0.01 'La Resina' desarrollado por el Plan Parcial I.12 'La Resina' y su posterior modificación MPP. 17.301 'La Resina'.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

##### Normativa y planeamiento:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).
- Ordenanzas particulares de la MPP. 17.301 'La Resina', modificación del Plan Parcial I.12 (PP.I.12) (en adelante OO. PP de la MPP. 17.301).
- MPG 00.321, aprobada por Orden 1831/2007, de 30 de julio de 2007 (B.O.C.M. de 4 de febrero de 2008), de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, relativa a la compartimentación de edificios industriales "Multiempresariales"

##### Licencias:

- Licencia urbanística con n.º de expediente 711/2006/18480 de fecha 19.10.2007, y posteriores modificaciones con n.º 711/2009/11296 de fecha 14.07.2010 y n.º 711/2010/19544 de fecha 04.11.2010, para edificio de nueva planta, con tipología de bloque abierto para 246 locales de uso terciario en su clase de oficinas, con 165 plazas de aparcamiento.
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento con n.º de expediente 711/2010/17181 y fecha de resolución 19 de noviembre de 2010.

### Informes

- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial en el informe emitido en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Chamberí de fecha 4 de marzo de 2008, CT 08-00092.
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 17 de enero de 2012, en contestación a la consulta formulada por el la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (cua. 2-12).

### **CONSIDERACIONES**

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la posibilidad de implantar una residencia de estudiantes en una de las plantas de un edificio de oficinas incluido en una parcela (7.2) situada en la c/ de la Laguna Dalga, 4 y perteneciente al UZI 0.01 'La Resina', desarrollado por el Plan Parcial I.12 'La Resina' y su posterior modificación MPP. 17.301 'La Resina', el cual asigna a dicha parcela (correspondiente a la zona SE, Servicios Empresariales), como uso cualificado, el uso industrial en coexistencia con el de servicios terciarios, según la definición y condiciones del capítulo 7.6 de las NN. UU (apartado 1 del art. 3.18 de las OO. PP de la MPP. 17.301).

En primer lugar es necesario encuadrar la actividad de residencia de estudiantes en la clasificación de usos definida en las NN. UU. Esta actividad, de forma genérica, tal y como indicó el Servicio de Coordinación de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial en el informe emitido en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Chamberí de fecha 4 de marzo de 2008, CT 08-00092, se corresponde urbanísticamente con un uso de servicios terciarios clase hospedaje.

En la consulta se plantea si es de aplicación lo dispuesto en el párrafo cuarto del art. 7.6.3 de las NN. UU añadido en virtud de MPG 00.316, relativa a la implantación de distintas modalidades de alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas.

«Artículo 7.6.3:

*Terciario: Las modalidades de alojamiento temporal "i) distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudieran establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.»*

Se considera que esta previsión del citado art. 7.6.3 no es de aplicación al supuesto planteado en la consulta, puesto que la parcela que acoge el edificio sobre el que se plantea la implantación de la residencia de estudiantes tiene asignado como uso cualificado, además, del uso industrial, el uso de servicios terciarios sin mayor pormenorización, por lo que en principio se admite la implantación de todas las clases de uso en las que se pormenoriza el uso de servicios terciarios; lo cual es coherente con el apartado 2. del art. 3.18 de las OO. PP de la MPP. 17.301, el cual contempla como uso compatible en la

categoría de uso complementario, solo «El uso dotacional, en cualquier situación, en cualquiera de las clases definidas en el artículo 7.7.1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, incluido el uso dotacional de servicios infraestructurales (capítulo 7.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General)».

Tal y como se ha indicado en anteriores consultas de esta Secretaría Permanente, en especial en la cua 2-12, y con base a las determinaciones de las NN.UU, que son, en cualquier caso, aplicables a esta situación, dado que se trata de usos no residenciales y que ambos son admisibles en edificio exclusivo (el terciario oficinas y el terciario hospedaje, ambos como uso cualificado), se entenderá posible la mezcla de dichos usos en un único edificio; teniendo en cuenta, además, que en las OO. PP de la MPP. 17.301 no se establece ninguna condición específica de edificabilidad para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo. Es decir, no se indica ninguna condición específica de edificabilidad para la implantación del uso terciario de hospedaje, a diferencia de lo que ocurre en parcelas reguladas por la Norma Zonal 9, en sus grados 4.º y 5.º y en parcelas correspondientes a la zona I, grados I.3 e I.4 del UZI 0.01 “La Resina”, de conformidad con la Modificación 2ª del Plan Parcial del suelo Urbanizable Incorporado UZI 0.01 “La Resina” en tramitación y aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 9 de febrero de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 67 de 19 de marzo de 2012.

Es importante indicar que, para este supuesto, es necesario observar el cumplimiento de lo dispuesto en la MPG 00.321, cuyo ámbito de aplicación es la totalidad de los suelos calificados con uso industrial o industrial en coexistencia con terciario, independientemente de la ordenanza concreta que les resulte de aplicación. En consecuencia se deberá estar a lo dispuesto en el nuevo artículo 7.4.6 de las NN. UU introducido por la modificación; teniendo en cuenta, en cualquier caso, que «en la licencia urbanística de los edificios industriales “Multiempresariales” se hará constar, como prescripción de la misma, la obligación para su titular de que, bien directamente o mediante su representante, solicite expresamente del Registrador de la propiedad correspondiente que inscriba, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 23 de julio, la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida».

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que es admisible, en una de las plantas de un edificio de oficinas incluido en una parcela (7.2) correspondiente a la zona SE, Servicios Empresariales y situada en la c/ de la Laguna Dalga, 4, perteneciente al UZI 0.01 ‘La Resina’, desarrollado por el Plan Parcial I.12 ‘La Resina’ y su posterior modificación MPP. 17.301 ‘La Resina’, la implantación de una residencia de estudiantes, que dará como resultado un edificio con la mezcla de dos usos no residenciales de servicios terciarios, los cuales son admisibles en edificio exclusivo.

Al amparo de lo dispuesto en la MPG 00.321, «en la licencia urbanística de los edificios industriales “Multiempresariales” se hará constar, como prescripción de la misma,

la obligación para su titular de que, bien directamente o mediante su representante, solicite expresamente del Registrador de la propiedad correspondiente que inscriba, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 23 de julio, la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida».

Madrid, a 05 de octubre de 2012