



MCP/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS
FECHA RECEPCIÓN: 17 de marzo de 2006.
ASUNTO: Transformación de locales en viviendas en APIs

TEXTO DE LA CONSULTA:

A) Transformación de locales a vivienda en el ámbito de los APIs.

Texto de la consulta:

¿Se puede aumentar el número de viviendas en los APIs, a costa de eliminar los usos compatibles?.

La contestación a la consulta formulada por el Distrito de San Blas de 6 de febrero de 2006 ha suscitado algunas dudas sobre el tratamiento que en esta Junta Municipal, estamos dando, al cambio de uso de los locales a vivienda en los APIs.

1º. Sobre el número de viviendas

Después de la lectura del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas, de los Temas nº 5, nº 11 y nº 16 de los acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General, del Decreto del Gerente de 24 de septiembre de 1997 y del penúltimo párrafo de la contestación a la consulta de San Blas de 6 de febrero de 2006, no tenemos claro si se puede aumentar en número de viviendas en las APIs de forma sencilla, sin tener que valorar otros parámetros.

Cuando en el API se relaciona el número de viviendas, interpretamos que no deben aumentarse el número de viviendas, sin variar otros condicionantes como pueden ser las dotaciones.

2º. API 18-05 Cerro Milano

La ficha del API 18-05, el Planeamiento básico remite el ED 13/4.

En el Estudio de Detalle, así como en el plano correspondiente, se mantiene una superficie mínima obligatoria para uso Terciario.



Estamos informando, que en el ámbito del API 18-05 NO se permite el cambio de uso de local a vivienda.

3º. API 18.01 Camino de Vasares

En la ficha del API figura como modificación el ED 520/89/13683 de 28/02/90. Existe una MPG de referencia 711/92/10849 que modifica solo el viario.

Otra MED de referencia 711/94/00430 de fecha 19/01/95 modifica los porches y en cuanto a los usos no característicos los refleja en el plano 5 bis. En este plano, se indica que los usos de equipamiento son vinculantes y que las superficies indicadas para social, comercial y preescolar son mínimas.

Es cierto que aparece una superficie de “otros usos compatibles” que entendemos podría ser susceptible de cambiar a vivienda pero, tenemos dudas de que pueda aumentarse el número de viviendas y por otro lado supondría llevar un minucioso control de las autorizaciones que se van otorgando, cambios de negocio... etc.

Estamos informando que NO ES POSIBLE cambiar el uso de local a vivienda.

4º. API 18-10 Camino de la Vereda

La ficha del API remite al ED de referencia 520/90/10167 y en observaciones, vincula las calificaciones y alineaciones contenidas en el Plano de Ordenación figurando en el texto de dicho estudio o modificación del Plan Parcial el número de viviendas.

5º. API 18-02 Barranco del Novillo

La ficha remite al APD 13-07

En el cuadro de características del APD figura el número de viviendas y locales comerciales.

6º. En los otros APIs del Distrito no figura ningún parámetro sobre número de viviendas o locales.

7º. APE 18-03 Puerto de Pozazal nº 2

Se ha presentado en el Registro una consulta urbanística común sobre la posibilidad del cambio de uso de local a vivienda en un edificio de reciente construcción en el ámbito de este APE.

La ficha remite a la norma zonal 4 con lo que, podría pensarse que sería autorizable el cambio.

La licencia de Nueva Planta es de fecha febrero de 2004 determinando que los locales de planta baja se destinen a uso Terciario Comercial.



¿Por qué detalla la licencia de Nueva Planta hasta la clase de uso, cuando en la Norma Zonal 4 se permiten otros usos compatibles?.

¿Es que existe algún documento en el APE que desconocemos?

Por otra parte, nos llama la atención que edificios con licencias de Nueva Planta recientes y que llevan pocos meses terminados, se hayan destinado las plantas bajas a locales cuando desde el principio podrían haberse proyectado viviendas.

Nos preguntamos si es que existe algún aspecto de las normas de estos ámbitos que no permiten eliminar los usos compatibles.

Resumiendo:

Necesitamos tener claro el criterio que debemos aplicar, tanto en los APIs-APes en los que figura el número de viviendas, como en el que no figura ningún dato.

Así como el grado de vinculación del uso o clase de uso concedido en las licencias de Nueva Planta (estas licencias se conceden en el Área de Urbanismo).

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de licencias del Distrito de Villa de Vallecas, se remitió a la Coordinadora General de Urbanismo con fecha 29 de marzo de 2006, habiendo elaborado la Subdirección General para la Gestión Privada el siguiente informe que se transcribe literalmente:

“En relación con la consulta que la J.:M.D. de Vallecas formula a Coordinación Territorial y ésta plantea a la Coordinadora General de Urbanismo, se informa lo siguiente:

La consulta plantea distintas cuestiones referidas también a distintos ámbitos de ordenación, por lo cual, se dará respuesta para cada uno de ellos.

1. Sobre el cambio de locales a viviendas en el APE-18.03, Puerto de Pozazal nº 2.

La transformación de locales a viviendas en planta baja de edificios de viviendas colectivas en los APes no tiene ninguna particularidad con respecto al suelo urbano regulado por norma zonal, así lo indica expresamente el Tema 246 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que hace una mención expresa al “planeamiento específico”, que será plenamente aplicable en los APes.

Con respecto a que en la licencia de obras de nueva planta se haya indicado que los locales de planta baja se destinan a uso terciario comercial, no hay que entenderlo como una vinculación perpetua a este uso, sino como la opción que propuso inicialmente el solicitante, sin que ello evite que este uso pueda ser sustituido por el característico o los compatibles que establece el propio APE, cuantas veces se requiera.



2. Posibilidad de incrementar el número de viviendas en los APIs indicados, hay que distinguir los dos supuestos que establece el Art. 3.2.7.7 de las NN.UU.::

a) Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985.

Tal es el caso del API.18.01, Camino de Vasares, API.18.02, Barranco del Novillo, ambos provenientes de Áreas de Planeamiento Diferenciado del Plan de 1985 y API 18.05, Cerro Milano, que incorpora el ED.13/4 que desarrolla el Área Remitida a Planeamiento 13.4 del Plan del 85.

*En estos ámbitos **el número de viviendas no es vinculante** tal como establece el Art. 3.2.7.7.a) de las NN.UU., por tratarse de ámbitos que ya eran suelo urbano en el Plan del 85, consecuentemente **se podría incrementar el número de viviendas.***

*Ahora bien, dicho lo anterior, el problema para sustituir un local por una vivienda puede venir de que en muchos de estos ámbitos hay una **asignación pormenorizada de usos en las plantas bajas desde el planeamiento de desarrollo**, por ejemplo en ED de Cerro Milano, API.18.05 y en el API.18.1. Si se diese este caso procedería:*

*En el API.18.05, Cerro Milano, en los espacios de la planta baja señalados en el “Plano de Ordenación y Gestión Usos Pormenorizados” del Estudio de Detalle con la trama correspondiente a **uso comercial no podrán sustituirse estos espacios por viviendas por haber sido previstos como superficie mínima obligatoria desde el citado planeamiento.***

*En el API 18.01, Camino de los Vasares, los espacios tramados como uso **“equipamiento”** comercial, social o preescolar, en el Plano de Usos de Planta Baja **no podrán sustituirse por viviendas por su condición de equipamiento y por tratarse de la superficie mínima que era reglamentaria.** En cambio en el espacio tramado como “usos compatibles” se pueden poner los usos establecidos como tales, entre los que deberá incluirse el característico de viviendas; luego en esos espacios si se podrá implantar el uso de viviendas, sin tener en consideración el incremento del número de ellas.*

*En el API 18.02, Barranco del Novillo, que incorpora en APD 13.7 del Plan del 85, cuyo Plan Parcial fue aprobado por la COPLACO en el año 1971, el número de viviendas **no es vinculante por ser suelo urbano en el Plan del 85.** No se incorpora ningún plano que vincule el uso de los locales comerciales. Consecuentemente se estima que en los mismos se pueden implantar los usos compatibles que se establecen en las condiciones de uso del APD, dentro de los cuales se estima que habrá de considerar también el característico de viviendas.*



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
durbanismo@munimadrid.es

b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API 18.10) que provienen de Planes Parciales de desarrollo del Plan de 1985.

El Plan parcial se aprobó el 25 de marzo de 1988. Este caso se encuentra dentro de los incluidos en el apartado 3.2.7.7.b) de las NN.UU., pero se ha comprobado que los estándares correspondientes a las dotaciones se establecieron para módulos resultantes de dividir la edificabilidad por 100 m² y por lo tanto hay que entender que las dotaciones son suficientes, consecuentemente el número de viviendas no es vinculante tal como establece el apartado b) del citado artículo.

Los usos compatibles serán los que permita el régimen de compatibilidades del Plan Parcial, considerando que el característico está también entre los compatibles.”

Madrid, 4 de agosto de 2006