

Ref: c.u. 06 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa a Transformación de local a vivienda en Norma Zonal API 12.02 en la calle La Popular Madrileña nº 1.

Con fecha 6 de febrero de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a transformación de local a vivienda en Norma Zonal API 12.02 en la calle La Popular Madrileña nº 1.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- API 12 02 OESTE DE SAN FERMIN, el cual incorpora el Plan Parcial PP I-9 del mismo nombre

CONSIDERACIONES

Se plantea en la presente consulta la cuestión relativa al carácter vinculante o no del número de viviendas establecido en el Plan Parcial I.9 del API)12.02 "Oeste de San Fermín-Manzana 0 Lote-2" de cara a tramitar la correspondiente solicitud de licencia urbanística para transformación de local a vivienda.

Con carácter general, y una vez verificada la viabilidad del uso residencial conforme a las Normas Urbanísticas del PGOUM o el planeamiento específico que resulte de aplicación al ámbito, los requisitos aplicables a la transformación de locales a viviendas son los recogidos en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid nº 246, adoptado en su sesión de 17 de diciembre de 2003.

Este acuerdo ha sido completado y ampliado por la CSPGOUM en su sesión del pasado 28 de enero de 2009 en virtud del cual:

"1.- La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicables a los mismos permita la implantación del uso residencial, sin menoscabo del cumplimiento de la

dotación comercial y de las limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio establecidas por el planeamiento vigente.

2.- En ámbitos en los que el número máximo de viviendas tenga carácter vinculante, derivado de la aplicación del artículo 3.2.7.7 de las Normas Urbanísticas o de otras determinaciones, la transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo.

3.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

- Se habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad a que hace referencia la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas “Uso residencial- Condiciones de las viviendas”, y el resto de la normativa de aplicación.*
- Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, serán de aplicación, con independencia del tipo de obras a realizar, las condiciones establecidas en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas relativas a la dotación de aparcamiento.*
- Conforme al artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.*
- En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en la superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas”.*

Al tratarse de un API para determinar el carácter vinculante o no del número de viviendas y en consecuencia la procedencia de la solicitud de licencia urbanística de transformación efectuada será preciso acudir las reglas contenidas en el artículo 3.2.7.7 de las NN.UU del PGOUM, referidas en el punto 2 del Acuerdo, las cuales ya fueron objeto de análisis en el informe de 29 de marzo de 2006 de la Subdirección General para la Gestión Privada citado en el informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo de 17 de marzo de 2006, en respuesta a la consulta formulada por el distrito de Villa de Vallecas.

De acuerdo con todo ello, las reglas aplicables a la transformación de locales a viviendas en los API son las siguientes:

1.- *En las API que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante, por lo que podrá ser incrementado mediante la transformación de locales, salvo en los casos en los que se trate ámbitos de vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad.*

No obstante, la regla general del carácter no vinculante en estos ámbitos no resultará de aplicación en los supuestos en los que el planeamiento de desarrollo hubiera efectuado una asignación pormenorizada de usos en las plantas bajas previendo el uso comercial como obligatorio en función de lo exigido en su momento por el Reglamento de Planeamiento.

Cuestión distinta es que el planeamiento de desarrollo hubiera previsto la posibilidad de usos compatibles en las plantas bajas, dentro de los cuales entraría el de vivienda como uso característico.

2.- *En las API que provienen del Planes Parciales de desarrollo del Plan General de 1985, como es el caso del API.12. 2, el número de viviendas que, en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, no tendrá carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones previstas cumplan con los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario, el número de viviendas tendrá carácter vinculante. Cabe recordar que el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) fijaba la dotación de equipamiento comercial en función del número de viviendas*

De todo ello se puede deducir que si en el ámbito existen dotaciones por encima de las que hubieran resultado de aplicar la regla de los 100m² prevista en el PGOUM, será posible autorizar la transformación de locales a vivienda, al existir un exceso de tales dotaciones. Por el contrario, si en el ámbito las dotaciones existentes son iguales o están por debajo de las que hubieran resultado de aplicar la referida regla de los 100 m² no procederá la transformación de locales a vivienda por existir déficit en las mismas.

Todo ello además de verificar el cumplimiento de lo señalado en el punto anterior, es decir, que no se trata de ámbitos de vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad y se compruebe que el local no tiene uso comercial obligatorio en función de lo exigido en su momento por el Reglamento de Planeamiento

En los casos en los que el Plan Parcial correspondiente hubiera realizado el cálculo de las dotaciones con la regla de edificabilidad residencial por 100 m cuadrados del Anexo del RPU, se entiende que las dotaciones estarían agotadas, por lo que no sería posible incrementar el número de viviendas.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

A efectos de determinar el carácter vinculante o no del número de viviendas establecidas en el API 12 02 OESTE DE SAN FERMIN, el cual incorpora el Plan Parcial PP I-9 del mismo nombre, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.2.7.7 b) de las NN.UU del PGOUM, de manera que si en el ámbito existen dotaciones por encima de las que hubieran resultado de aplicar la regla de los 100m² prevista en el PGOUM, será posible autorizar la transformación de locales a vivienda, al existir un exceso de tales dotaciones. Por el contrario, si en el ámbito las dotaciones existentes son iguales o están por debajo de las que hubieran resultado de aplicar la referida regla de los 100 m² no procederá la transformación de locales a vivienda por existir déficit en las mismas.

Madrid, 12 de Mayo de 2009