

Ref: c.u. 52/2012

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Chamberí en la que plantea si es admisible modificar el uso de un local de planta primera, actualmente destinado al uso terciario oficinas, disponiendo en él núcleos de trasteros adscritos a las viviendas de la edificación de la que forma parte.

En fecha 25 de octubre de 2012, el Distrito de Chamberí eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que plantea si es admisible transformar el uso de un local, actualmente destinado al uso terciario oficinas y situado en la planta primera de un conjunto edificatorio con uso principal residencial vivienda colectiva, regulado por las condiciones del Grado 1º de la Norma Zonal 3, disponiendo en él núcleos de trasteros adscritos a las viviendas del conjunto edificatorio del que forma parte.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.
- Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada provisionalmente por Acuerdo de la Comisión Permanente de Urbanismo y Vivienda del Pleno del Ayuntamiento de 27 de Junio de 2012.
- Área de Planeamiento Específico APE 0.01 "Centro Histórico".

Acuerdos:

- Acuerdo nº 72 de la Comisión de Seguimiento del Plan General adoptado en la Sesión de 23 de octubre de 1998.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 44/2004, 49/2006 y 50/2006 de la Dirección General de Coordinación Territorial y Consulta Urbanística nº 19/2010 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

CONSIDERACIONES:

EL Distrito de Chamberí, con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística común de expediente nº 107/2012/2261, en la cual se plantea la posibilidad de modificar el uso de un local de planta primera, actualmente destinado al uso terciario oficinas, disponiendo en él núcleos de trasteros adscritos a las viviendas del conjunto edificatorio del que forma parte, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la viabilidad urbanística de la propuesta formulada.

El local interesado forma parte del conjunto edificatorio de uso principal residencial vivienda colectiva que se sitúa en la manzana delimitada por las calles Fernando el Católico, Andrés Mellado, Meléndez Valdez y Gaztambide (conjunto Aurrerá), que, aunque no cuenta con protección alguna, se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01) y se regula por las condiciones del Grado 1º de la Norma Zonal 3. El local, que cuenta con acceso desde la planta baja del conjunto edificatorio, desarrolla la mayor parte de su superficie en planta primera, en la cual dispone de varios accesos desde los núcleos de comunicación vertical del conjunto edificatorio.

El apartado 1.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) una vez que define trastero como: “la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda”, especifica que no computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que, entre otras condiciones, estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta. Ahora bien, como se desprende directamente del tenor literal del precepto normativo citado, estas situaciones (bajo rasante o bajo cubierta) son preceptivas para que las zonas de trasteros no computen en edificabilidad, pero si la superficie de estas zonas se incluye en el cómputo de edificabilidad, nada en la normativa urbanística se opone a que puedan disponerse en otras situaciones. Tampoco lo hace el Acuerdo nº 72 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la Sesión de 23 de octubre de 1998, el cual impone parte de las condiciones del apartado 1.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, con independencia de que computen o no en edificabilidad, a los trasteros situados en plantas distintas a las admitidas para el uso de viviendas, pero no prohíbe, ni mucho menos, su implantación en estas plantas, simplemente, no contempla tal posibilidad por ser una solución rarísima en la práctica.

En el caso analizado, la superficie del local de uso terciario oficinas que ahora se pretende transformar en núcleos de trasteros, se incluyó originariamente en el cómputo de edificabilidad del edificio, por lo que no existe inconveniente alguno para el cambio de uso planteado, siempre que se respeten las condiciones de las normativas sectoriales de aplicación y en particular la de protección contra incendios.

No obstante, debe recordarse la importancia de la vinculación o adscripción de cada trastero a una vivienda concreta, de la cual se considera uso asociado, del conjunto edificatorio del que forman parte, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia y tener acceso al Registro de la Propiedad, puesto que en caso contrario, tal como reiteradamente se ha expresado la Dirección General de Coordinación Territorial (véase los informes de la Consultas Urbanísticas nº 44/2004, 49/2006 y 50/2006) y esta Secretaría Permanente (informe de la Consulta Urbanística nº 19/2010), los trasteros no serían tales, sino locales para almacenamiento de enseres, que se incluirían en la clase de almacenaje del uso industrial, que no es admisible en situación de planta primera para el nivel “A” de compatibilidad de usos que corresponde a la manzana según el Plano de Usos y Actividades del APE 0.01 del Centro Histórico.

En cuanto a la suspensión de licencias operante en el ámbito de la Norma Zonal 3 hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se recuerda que, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, es posible la concesión de la licencia basada en el régimen vigente que respete las determinaciones del nuevo planeamiento, que para la actuación pretendida son concordantes.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con el local, actualmente destinado al uso terciario oficinas, emplazado en la planta primera del conjunto edificatorio situado en la manzana delimitada por las calles Fernando el Católico, Andrés Mellado, Meléndez Valdez y Gaztambide (conjunto Aurrerá), se estima que deben aplicarse los siguientes criterios:

No existe inconveniente alguno, siempre que se respeten las condiciones de las normativas sectoriales de aplicación y en particular la de protección contra incendios, para autorizar el cambio de uso del local mediante la incorporación en él de núcleos de trasteros adscritos a las viviendas del conjunto edificatorio residencial del que forma parte. Para preservar el carácter de cada trastero como uso asociado de una vivienda concreta, en el acto de otorgamiento de la licencia deberá quedar constancia de tal vinculación, que, a su vez, deberá trasladarse al Registro de la Propiedad.

Madrid, 13 noviembre de 2012.