

Ref: c.u. 30/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Villa de Vallecas en relación con la posibilidad de transformación en vivienda de los locales de planta baja de los edificios construidos en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 18.05 “Cerro del Milano”

PALABRAS CLAVE: Urbanismo e Infraestructuras. Usos urbanísticos. Residencial (transformación de local a vivienda)

En fecha 26 de abril de 2013, el Distrito de Villa de Vallecas eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de transformar en vivienda los locales de planta baja de los edificios construidos en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 18.05 “Cerro del Milano”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Área de Planeamiento Incorporado API 18.05.
- Estudio de Detalle ED 13.04 del Plan General de 1985, aprobado definitivamente el 28 de julio de 1987 e incorporado al vigente Plan General por el API 18.05.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

Acuerdos:

- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana nº 329, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009.

Consultas:

- Consulta urbanística nº 18/2006, resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial por informe de fecha 17 de marzo de 2006.

Licencias:

- Licencias de nueva planta tramitadas en expedientes nº 711/1998/01304 (parcela nº 2), 711/1999/07345 (parcela nº 3), 714/2000/05962 (parcela nº 4), 711/1999/19158 (parcela nº 5), 711/1998/15421 (parcela nº 6), 714/2005/03154 (parcela nº 8), 714/2000/05811 (parcela nº 9.1 y 9.2), 711/1995/21761 (parcela nº 9.3), 714/2001/05559 (parcela nº 10) y 711/1998/13754 (parcela nº 11), concedidas por Resoluciones de 17 de julio de 1998, 23 de marzo de 2001, 15 de junio de 2001, 1 de diciembre de 2000, 11 de marzo de 1999, 10 de enero de 2006, 3 de agosto de 2001, 29 de enero de 1998, 17 de mayo de 2002 y 26 de noviembre de 1999, respectivamente.

CONSIDERACIONES:

El Área de Planeamiento Incorporado API 18.05 “Cerro del Milano” incorpora al vigente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOUM) las determinaciones del Estudio de Detalle ED 13.04 del Plan General de 1985 (en adelante PGOUM-85), aprobado definitivamente el 28 de julio de 1987. La ordenación del ED 13.04, que sirve de remate de la trama urbana en el borde sur del casco de la Villa de Vallecas y que enlaza con el nuevo ensanche de Vallecas (UZP 1.03), recoge doce manzanas dispuestas en parejas a los lados de un eje calificado de zona verde que discurre en dirección este-oeste y perpendicular a la calle del Congosto. En el frente a este eje, las plantas bajas de las edificaciones deben destinarse al uso terciario comercial, según se recoge en el plano nº 7 “Ordenación y gestión. Usos pormenorizados” y en el cuadro de “Características cuantitativas” del Estudio de Detalle.

En la actualidad todas las parcelas, excepto la siete, del ámbito del API 18.05 están construidas (sus licencias de nueva se han citado en el apartado de antecedentes), disponiendo de locales comerciales en planta baja en congruencia con las determinaciones del planeamiento incorporado. La problemática de la posible transformación de estos locales en vivienda ya fue abordada en la Consulta Urbanística nº 18/2006, resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial en informe de fecha 17 de marzo de 2006. En el mencionado informe se analizaron varios ámbitos de planeamiento del Distrito de Villa de Vallecas, entre ellos el API 18.05, respecto del cual se concluyó: “...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” Ahora, el Distrito en su consulta, se cuestiona si esta determinación del Estudio de Detalle es de cumplimiento obligado, o por el contrario debe entenderse como una sobredeterminación no vinculante, teniendo en cuenta que entre las funciones de los estudios de detalle, según lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de Comunidad de Madrid, no se encuentra la de establecer los usos pormenorizados de las edificaciones.

Es cierto lo que afirma el Distrito respecto de los estudios de detalle, aunque la referencia legal debe hacerse al Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, vigente en el momento de la aprobación definitiva del ED 13.04 (28 de julio de 1987), que en su artículo 14 establecía las funciones de los estudios de detalle, entre las que no estaba la definición pormenorizada de los usos de los edificios. No obstante, en este caso no puede defenderse que el estudio de detalle haya excedido sus competencias, puesto que la determinación de que las plantas bajas de las edificaciones se destinen al uso terciario comercial era un mandato del Plan General que desarrolló.

Efectivamente, la Ficha de Condiciones de Desarrollo del Área Remitida a Planeamiento Ulterior ED 13.4, incluida en el Tomo 2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM-85, en el apartado de “Usos y reservas”, sobre el esquema de ordenación del área, como condición vinculante del eje central, recoge: “Plazas y eje peatonal (comercial en baja)” Como se ve, la vinculación al uso terciario comercial de las plantas bajas de las edificaciones en el frente al eje central nació del planeamiento general, limitándose el planeamiento de desarrollo a recogerla, por lo que en ningún caso puede considerarse una sobredeterminación de éste.

Por otro lado, el Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, que estableció los criterios que rigen la transformación en vivienda de locales de planta baja de edificios de uso residencial, considera admisible de forma general el cambio de uso de éstos siempre que: *“...el régimen pormenorizado de usos aplicable a los mismos permita la implantación del uso residencial, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial...”*. Luego, según se lo expuesto anteriormente y tal como ya se concluyó en el informe de la Dirección General de Coordinación Territorial de fecha 17 de marzo de 2006, no podrán convertirse en viviendas los locales de planta baja que ocupan los espacios que se grafían en el Plano de “Ordenación y gestión. Usos pormenorizados” del ED 13.04 (actual API 18.05) como “Uso comercial en planta baja”

CONCLUSIÓN:

Consecuentemente con el análisis realizado, cabe concluir lo siguiente:

Conforme con el régimen de usos pormenorizados de las edificaciones establecido en el API 18.05 “Cerro del Milano”, en los edificios incluidos en su ámbito no podrán transformarse en viviendas los locales comerciales que ocupan los espacios grafados en el Plano de “Ordenación y gestión. Usos pormenorizados” como “Uso comercial en planta baja”

Madrid, 10 de mayo de 2013.