

Ref: CU 40-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina sobre implantación de uso residencial y terciario de oficina en un local de planta baja y sótano en la Avda de Portugal 61 al 79

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Régimen urbanístico. Parámetros de la edificación. Usos urbanísticos. NZ 3. Altura libre de piso. Transformación de local a vivienda. Cambio de uso. Edificio existente. Local.

Con fecha 25 de agosto de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la posibilidad de realizar viviendas en la planta baja y oficinas en la planta sótano de los edificios existentes en la Avda de Portugal 61 al 79, donde ambas plantas cuentan con una altura libre de piso de 2,42 m;

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN. UU).
- Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento

Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 11 de enero de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Tetuán, (CU 76-10)
- Tema 246, Sesión de 17 de diciembre de 2003 y tema 329, sesión de 28 de enero de 2009, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)

CONSIDERACIONES

El Distrito de Latina interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre las cuestiones planteadas en la consulta urbanística dada de alta con n.º de expediente 110/2014/01877, la cual versa sobre la posibilidad de realizar viviendas en la planta baja y oficinas en la planta sótano de los edificios existentes en la Avda de Portugal 61 al 79; espacios en los que, hasta el momento de formular la consulta urbanística al Distrito, se ha venido desarrollando la actividad educativa bajo la denominación de CENTRO DOCENTE "SANTA CRISTINA".

El conjunto de los edificios referidos se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1.º, nivel a (NZ 3,1.º, a).

La consulta viene motivada por las características morfológicas del conjunto edificatorio; puesto que la altura libre de piso en las dos plantas donde se centra la consulta es de 2,42 m.

Se indica en la consulta que *«Solicitados antecedentes sobre esta edificación a la Sección de Gestión Documental no ha sido localizada la licencia de construcción del edificio; únicamente aparecen los expedientes 523/1969/2280 relativo a una licencia de reforma de tabiquería; el 529/1968/6091 referente a la instalación de un tanque de fuel oil y el 520/1984/32834 relativo a la solicitud de Licencia de Apertura de Actividad Calificada y que fue objeto de denegación, entre otros puntos, por:....» no cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento a razón de una cada 50m² y porque las alturas libres de las plantas son inferiores a las mínimas establecidas».*

De la información que se puede obtener en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC), se identifica como año de la construcción de los edificios el 1957. Por la configuración y disposición de los edificios parece que responde a una concepción de conjunto edificatorio homogéneo concebido bajo un único proyecto, propio de las promociones o programas de actuación del antiguo Instituto Nacional de la Vivienda.

Siendo esta una suposición plausible y atendiendo a la argumentación y razonamiento expuesto en la CU 76-10, de haber sido promovida la construcción por la administración pública, la ausencia de licencia municipal no implica necesariamente su ilegalidad. En cualquier caso se debe tener presente que, según antecedentes que obran en el archivo del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y en la aplicación de consulta de expedientes de Ayre, existen diversos expedientes de procedimientos administrativos tramitados por actuaciones realizadas en los diversos edificios, entre ellos expedientes de ITE (n.º 712/2005/6056, 712/2004/5190, 712/2005/597, entre otros) y un expediente de licencia de actividad calificada (n.º 110/2001/5583) a nombre de Fundación Hogar del Empleado - Colegio Santa Cristina para la actividad de colegio de enseñanza no universitaria..

La edificación existente con estas condiciones de altura libre de piso, que según manifiesta el autor de la consulta urbanística se da en la totalidad de las plantas (edificios con planta de sótano, planta baja y 4 plantas de piso), se puede considerar que incurre en un supuesto de situación de fuera de ordenación relativa., por lo que al amparo de lo dispuesto en el art. 2.3.3, apartado 2 de las NN. UU, se admite la implantación o cambio de actividades o usos de los comprendidos entre el uso cualificado y los compatibles en la NZ 3,1.º, a, con el régimen de obras máximo previsto en el mismo artículo.

La cuestión que plantea el Distrito es que *«para poder admitir este cambio de uso, tanto para el uso residencial como para la implantación de otro uso terciario, es la altura libre de pisos que según la documentación existente es de 242 cm; inferior a los 250 cm establecidos tanto para el uso residencial (artº 7.3.5 de las NNUU), como el mínimo fijado para todos los usos en los que exista el concepto de pieza habitable (artº 6.6.13), con independencia de la altura que la legislación específica establezca para un determinado uso»*

Tomando como punto de partida la situación urbanística del conjunto de edificios (fuera de ordenación relativa) y atendiendo a lo dictado en el art. 6.6.2 de las NN. UU relativo al ámbito de aplicación del Capítulo 6.6 sobre las condiciones de volumen y forma de los edificios donde se inserta el citado art. 6.6.13, la exigibilidad de la altura libre de piso prescrita en este artículo es aplicable, cuando se trata de obras en los edificios, a aquellas que alteren las alturas libres de piso existentes. Las condiciones generales y particulares tanto del uso residencial, como del de servicios terciarios de oficina son de aplicación (art. 7.3.2 y 7.6.2) para obras en los edificios, cuando se trate de reestructuración general o en las que el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, pero actuando

siempre bajo el principio de proporcionalidad y teniendo presente que, cuando la zona de actuación se trate de una parte de un edificio que forme una unidad constructiva con varias propiedades, la alteración de un determinado parámetro puede afectar a terceros.

Con base a las premisas expuestas en el párrafo anterior, se considera que, siempre que las obras que se proyecten en el local objeto de la presente consulta para la transformación del uso, no alteren las alturas libres de piso existentes, no sería de aplicación las determinaciones de las NN. UU sobre las condiciones de altura libre de piso.

En la consulta formulada no se presenta ninguna propuesta de distribución para las viviendas ni para las oficinas, únicamente se indica que se plantea el acondicionamiento de la planta baja para las viviendas (dos por bloque) y el uso terciario para la planta de sótano con posible acceso independiente. No obstante, procede indicar que para la transformación a vivienda, a tenor del acuerdo adoptado en el tema 329, quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las premisas dictadas en el apartado 3 de ese acuerdo. Para la transformación al uso de servicios terciarios clase de oficina, se habrán de cumplir las condiciones generales y particulares del uso especificadas en las NN. UU, y en el resto de normativa de aplicación en los términos y con el alcance previsto en ellas.

En la consulta formulada por el Distrito se pone de manifiesto la ausencia de las correspondientes plazas de aparcamiento de dotación obligatoria en la propuesta de cambio o transformación de uso.

Sobre esta cuestión el mencionado acuerdo adoptado para el Tema 329 se expresa en los siguientes términos, «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». En cualquier caso, al amparo de la Instrucción 1/2012, deberán disponer de dotación de servicio de aparcamiento, entre otros supuestos, las obras que impliquen un cambio del uso existente, siempre que dicho cambio afecte al uso o la clase de uso; así como las obras que impliquen intensificación de uso, esto es incremento del número de viviendas o locales con mantenimiento de la superficie existente; teniendo presente que los estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos son los establecidos en el artículo 7.5.35 de las NN.UU.

Toda vez que el caso objeto de análisis se encuentra entre los supuestos contemplados en la citada instrucción, se deberá proceder según las reglas definidas en la misma, partiendo de una estimación de la dotación de plazas que le corresponde al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, conforme a los estándares establecidos en el art. 7.5.35 de las NN.UU. Con el resultado obtenido se abre un abanico de posibilidades que se podrían plantear una vez que el interesado estudie y concrete la propuesta.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la transformación o cambio de uso a través acondicionamiento de la planta baja para viviendas y para uso de servicios terciario de oficinas la planta de sótano de los edificios existentes en la Avda de Portugal 61 al 79, donde cada una de estas plantas cuenta con una altura libre de piso de 2,42 m podrá realizarse por corresponderse con el uso cualificado y con uno de los compatibles, siempre que las obras precisas para el cambio sean las admitidas para la situación de fuera de

ordenación relativa y que las mismas no alteren las alturas libres de piso existentes, en cuyo caso se deberán ajustar a las condiciones dictadas en los art. 6.6.13 y 7.3.5 de las NN. UU.

Toda vez que el supuesto planteado supone un cambio de uso o la clase de uso; y, además, las obras que implicarán intensificación de uso, la actuación deberá contemplar la disposición de dotación obligatoria de servicio de aparcamiento, conforme a los estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos establecidos en el artículo 7.5.35 de las NN.UU; debiendo proceder, en su caso, según las reglas definidas en la Instrucción 1/2012, partiendo de una estimación de la dotación de plazas conforme a esos estándares que le corresponde al conjunto de edificios en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería en su estado definitivo tras la actuación.

Madrid, 04 de septiembre de 2014