

Ref: CU 42-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina en relación a la posibilidad de transformar un local a vivienda ubicado en la C/ Villagarcía, nº4.

Palabras Clave: Transformación de local a vivienda

Con fecha 28 de agosto de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales del edificio existente ubicado en la calle Villagarcía, nº4

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Ordenanzas Municipales de 1950
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Tema nº 285, de 1 de marzo de 2006, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Tema nº 329, de 28 de enero de 2009, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 18 de abril de 2013 (c.u. 18-2013).

Licencias

- Expediente 520/1963/6628 de licencia de nueva planta, decretada con fecha 26/06/1964.

CONSIDERACIONES

En el Distrito de Latina se está tramitando una consulta urbanística especial (nº expediente 110/2014/5229) planteando la posibilidad de transformar en vivienda la planta primera de una edificación de dos alturas, que actualmente está destinada a locales comerciales, cuestionándose la aplicación de lo establecido en el Tema nº 285 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM para este caso concreto.

El referido Tema 285 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, publicado en el BOAM 22/06/2006, establece que “En agrupaciones de locales ubicados en ámbitos regulados por la NZ 3.1 (Volumetría Específica) que conforman un conjunto edificatorio concebido como un proyecto unitario para usos distintos al residencial, no cabrá la transformación de dichos locales en viviendas en tanto que fueran concebidos en el planeamiento de origen como una dotación al servicio de la zona”.

Tal y como se referencia en la consulta, el local que se pretende transformar en vivienda forma parte de un conjunto edificatorio existente, incluido en el ámbito de ordenación de la NZ 3.1, formado por cuatro edificios de 6 alturas destinados a uso residencial colectivo y perpendicularmente adosado a ellos una edificación de 2 alturas destinada originalmente a locales, según se recoge en la licencia de nueva planta decretada con fecha 26/06/1964 (nº expediente 520/1963/6628).

La referida licencia del edificio fue concedida en 1964, fecha en la que la normativa urbanística de aplicación eran las Ordenanzas Municipales de 1950, y en concreto, tal y como se expone en la memoria del proyecto de concesión de la licencia, atendándose a las instrucciones de la Ordenanza nº 5, Zonas de edificación normal en el Ensanche. Consultados los antecedentes de planeamiento, no se ha localizado ninguna normativa especial, de aplicación al suelo que ocupa el edificio considerado, que incluyera alguna limitación para la implantación del uso residencial, así como ninguna dotación comercial obligatoria.

De acuerdo con el criterio establecido en la Consulta Urbanística c.u.18/2013, elaborada por la Secretaría Permanente, el Acuerdo nº 285 requiere, para ser aplicado, que la agrupación de locales existentes construidos para usos distintos al residencial, fueran concebidos en el planeamiento de origen como una dotación al servicio de la zona, condición que no se observa en el caso que nos ocupa puesto que, aunque el edificio en el que se sitúa el local que se desea transformar se construyera para el uso comercial, se entiende que éste no constituía un equipamiento comercial de implantación preceptiva al no haberse localizado ningún antecedente de planeamiento que así lo ordenase.

Por otra parte, el Acuerdo nº 329 de la Comisión, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, que perfecciona el Acuerdo nº 246, en el que se precisan los criterios generales que rigen la transformación de locales de planta baja de edificios existentes en viviendas, establece que dicha transformación “...es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable 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”.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría permanente considera que los locales ubicados en la Calle Villagarcía, nº 4, construidos al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1963/6628, no constituían en el momento de su construcción un equipamiento comercial obligatorio, por lo que se considera admisible su transformación en viviendas, siempre que la actuación se ajuste a las condiciones establecidas en el Acuerdo

nº 329 de la Comisión y al resto de prescripciones de la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

Madrid, 18 de septiembre de 2014