



Ref: CU 20-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posible transformación en vivienda de los locales de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en C/ Rafael Bergamín nº 20.

Palabras Clave: Uso residencial. Transformación de local a vivienda.

Con fecha 5 de mayo de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posible transformación en vivienda de los locales de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en C/ Rafael Bergamín nº 20.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). API15.04 “Polígono 1 de la Avda. de la Paz”.



Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 246 y 329, adoptados en sesiones de 17 de diciembre de 2003 y 28 de enero de 2009.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 711/1995/7789, concedida por resolución del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 25 de noviembre de 1995.

HECHOS

En el Distrito de Ciudad Lineal se tramita en expediente nº 116/2017/01462, consulta urbanística en la que el interesado plantea la posibilidad de transformación en vivienda de los locales de uso no residencial ubicados en la planta baja del edificio existente sito en el nº 20 de la calle José Bergamín, el cual se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 15.04 “Polígono 21 de la Avda. de la Paz”. El uso principal del edificio, construido al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 711/1995/7789, es el residencial en su clase de vivienda colectiva, al cual se destinan sus siete plantas de pisos y su planta de ático, mientras que en la planta baja, además de los portales y otras dependencias comunitarias, se disponen locales de uso no residencial y en las plantas de sótano el garaje aparcamiento.

El Distrito plantea en su consulta si el régimen de usos permitidos del API 15.04 posibilita la transformación de uso pretendida.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Los criterios que rigen la transformación de uso de los locales de planta baja en vivienda se recogen en el acuerdo nº 329 de la CSPG que, adoptado en sesión de 28 de enero de 2009, sustituyó y mejoró su precedente acuerdo nº 246, tomado en sesión de 17 de diciembre de 2003. El acuerdo nº 329 considera admisible la transformación en viviendas de locales de planta baja cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable permita la implantación del uso residencial, sin menoscabo de la posible dotación comercial y con respeto del número máximo de viviendas en aquellos ámbitos en que éste tenga carácter vinculante.



El API 15.04 incorpora al vigente PGOUM las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado APD 16.4 “Polígono 21 de la avda. de la Paz” del anterior PGOUM de 1985, con las modificaciones introducidas en él por el Plan Especial de Reforma Interior de expediente nº 711/1992/16514 (AD 22/12/92). En el plano de “Calificación, usos del suelo y parcelación” del PERI del APD 16.4 la parcela del edificio interesado (parcela nº 17) aparece calificada como residencial, mientras que las condiciones de los usos de la normativa del PERI recogen como uso característico del ámbito el residencial; luego, atendiendo a las actuales definiciones del artículo 7.2.3.2 de las normas urbanísticas del PGOUM, su uso cualificado es el residencial.

En el cuadro de características de las parcelas incluido en la normativa del PERI del APD 16.4 la edificabilidad asignada a la parcela analizada no se desglosa para distintos usos, destinándose en su totalidad al uso característico residencial; por lo cual, los locales de uso no residencial del edificio se incorporaron con base en el régimen de compatibilidad de usos del PERI, el cual admite el uso terciario en situación de planta baja, plantas superiores a la baja y en edificio exclusivo, circunstancia ésta que descarta que puedan constituir dotación comercial alguna.

Por último, el PERI del APD 16.4 no establece limitación alguna para el número de viviendas que puedan disponerse en los edificios residenciales de su ámbito.

Consecuentemente, la transformación en vivienda de los locales interesados es factible, puesto que es el residencial el uso cualificado del edificio en el que se sitúan, que el número de viviendas de éste no está limitado y que no forman parte de la dotación comercial del ámbito urbanístico en el que se incluyen.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación con la pretendida transformación de uso de los locales de planta baja del edificio existente sito en el nº 20 de la calle Rafael Bergamín, de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Control de la Edificación se considera que:

El uso cualificado del edificio es el residencial, su número de viviendas no está limitado y sus locales de planta baja no constituyen dotación comercial, por lo que es viable la transformación de éstos en vivienda, siempre que los proyectos que se presenten a trámite de licencia se adapten, además de a todos los criterios del acuerdo nº 329 de la CSPG, al resto de normativa urbanística y sectorial aplicable.



La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 1 de febrero de 2018