



Ref: CU 37-17

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas referente a la posible transformación en vivienda del local de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en el número 8 de la calle Miguel San Narciso.**

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

Con fecha 20 de diciembre de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la posible transformación en vivienda del local de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en C/ Miguel San Narciso nº 8.

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). API 13.10 “Palomeras Bajas. Madrid Sur”.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM-85). APR 14.5 “Madrid Sur”.

### 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.

## HECHOS

En el Distrito de Puente de Vallecas se tramita, en expediente nº 114/2017/06192, consulta urbanística en la que se plantea la posibilidad de transformar a vivienda el local de uso no residencial de la planta baja del edificio existente sito en el nº 8 de la c/ Miguel San Narciso, el cual se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 “Palomeras Bajas. Madrid Sur”. El uso principal del edificio es el residencial en su clase de vivienda colectiva, al cual se destinan sus dos plantas de pisos, mientras que en la planta baja se dispone el local de uso no residencial interesado.

El Distrito plantea en su consulta a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias si el régimen de usos permitidos del API 13.10 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 13.10 incorpora al vigente PGOUM las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior PR 14.05 "Madrid Sur" del PGOUM-85. El edificio de referencia se emplaza en la manzana B.8 del PR 14.5, regulada por las condiciones del Nivel 1 "Edificación residencial existente en manzana cerrada según la nueva edificación", con tipología edificatoria en manzana cerrada y uso característico residencial (cualificado residencial atendiendo a las actuales definiciones del artículo 7.2.3.2 de las normas urbanísticas del PGOUM).

Respecto del número máximo de vivienda, sin tener que recurrir a lo previsto en el artículo 3.2.7.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM al respecto, puede afirmarse que no ésta limitado, puesto que en el propio Plan Especial PR 14.5 se considera aproximado el número de viviendas indicado en las fichas urbanísticas de sus manzanas.

Por otra parte, en las manzana de edificación residencial existente en manzana cerrada del Plan Especial PR 14.5 reguladas por el Nivel 1 de su normativa, entre las que se encuentra la del edificio en estudio, no se contempla obligación alguna para que las plantas bajas de sus edificios se destinen al uso terciario comercial, al contrario de lo que sucede en el Nivel 6 de edificación nueva en manzana cerrada, en el cual esa obligación sí se impone en determinadas manzanas.

Consecuentemente, la transformación en vivienda del local interesado es factible, puesto que es el residencial el uso cualificado de la parcela del edificio que lo aloja, que el número de viviendas no está limitado y que no se afecta a la dotación comercial del ámbito urbanístico en el que se incluye.

## **CONCLUSIÓN**

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Control de la Edificación en relación con la pretendida transformación de uso del local comercial de planta baja del edificio existente sito en el nº 8 de la c/ Miguel San Narciso, se considera que:

El uso cualificado de la parcela del edificio es el residencial, el número de viviendas no está limitado y el local de planta baja no constituye dotación comercial, por lo que es autorizable la transformación de éste en vivienda, siempre que el proyecto que se presente a trámite de licencia respete, además de todos los criterios del acuerdo nº 329 de la CSPG, el 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, 5 de junio de 2018