

S/R: CU 41/2018

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 41/2018, formulada por el Distrito de Hortaleza en relación con la posibilidad de transformar en vivienda un local ubicado en la planta baja de un edificio situado en la calle de José Rizal nº 115.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Residencial. Transformación de local a vivienda. NZ 3.

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Hortaleza en fecha 10 de octubre de 2018, en relación con las cuales se INFORMA:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 2º de la Zona 3 “Volumetría específica”.
- Modificación Puntual del PGOUM, MPG 00/335 (AD 10/3/2016).
- Estudio de Detalle 18.13 “Conde Orgaz D” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85).

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 524/1988/15345 concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de 30 de diciembre de 1988.

HECHOS:

El Edificio situado en el número 115 de la calle de Jose Rizal, forma parte de un bloque en U, y se desarrolla en cinco plantas sobre rasante, con locales de uso no residencial en planta baja además del correspondiente portal y con cuatro viviendas por planta. El edificio se construyó al amparo de la licencias de nueva planta de expediente nº 524/1988/15345.

En la parcela en la que se incluye el bloque en U que alberga el edificio objeto de nuestra consulta se dispone también un edificio lineal regulándose la parcela por las condiciones del grado 2º de la Zona 3 “Volumetría Especifica”.

En consulta urbanística común que se tramita en el Distrito de Hortaleza en expediente nº 118/2018/563, se ha planteado la posibilidad de transformar al uso residencial uno de los dos locales de uso no residencial dispuestos en planta baja, concretamente el ubicado a la derecha del portal, planteando el distrito en su consulta la viabilidad de la actuación solicitada.

CONSIDERACIONES:

Para saber si es posible la transformación en vivienda del local de uso no residencial en cuestión, en primer lugar, el uso residencial debe de encontrarse entre los permitidos por el planeamiento en esa ubicación, bien con el carácter de uso cualificado o bien como uso compatible o autorizable, pero en la Zona 3 tales determinaciones, al contrario de lo que sucede en otras Zonas del Área de Ordenación Directa del suelo urbano común, no se extraen directamente de la lectura de su regulación en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sino que requieren de la consulta y estudio de los antecedentes de planeamiento originarios anteriores a la aprobación definitiva del actual PGOUM que afecten a la parcela.

Así, según se establece en el artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas PGOUM, en su redacción vigente dada por la MPG 00/335 (AD 10/3/2016), en el ámbito de la Zonal 3 el uso cualificado de los suelos no calificados como dotacionales es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización anteriores a su inclusión en la Zona 3 del PGOUM 85 o en la presente Zona 3 del actual PGOUM, considerándose, subsidiariamente, como cualificado el uso implantado con licencia como principal de la parcela. Además, según el artículo 8.3.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los usos compatibles y autorizables en el grado 2º de la Zona 3 corresponden a la integración del régimen de usos compatibles del instrumento de ordenación en el que se incluía la parcela durante la vigencia del PGOUM 85, al igual que en las Áreas de Planeamiento Incorporado (artículo 3.2.7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), si bien tal regulación puede sustituirse, sin desvirtuar el uso cualificado, por el sistema de usos compatibles y autorizables del nivel “a” del grado 1º de la Zona 3.

En el caso analizado, previamente a la aprobación definitiva del actual PGOUM, la parcela en cuestión se incluía en el ámbito del Estudio de Detalle 18.13 “Conde Orgaz D”.

En la ficha de Condiciones del Área se establece como objetivo *“contribuir al desarrollo urbano a lo largo de la nueva vía transversal de relación de Hortaleza con San Blas (Sector I-1 del SUP), mediante la ordenación de una manzana residencial con frente a dicha vía”* y en la misma se recoge una edificabilidad residencial de 15.625 m² y una edificabilidad total de 18.125 m². En relación a estas edificabilidades en la casilla de observaciones se indica que la cifra de edificabilidad residencial *“incluye 1.250 m² de bajos destinados a comercios”, y en la cifra de edificabilidad total “incluye equipamiento de 2.500 m² de edificabilidad para equipamiento”*.

Por su parte en el apartado 1. “Condicionantes de la ordenación” de la Memoria del ED 18.13, se indica que *“en el ED. 18.13, correspondiente a la tipología colectiva, se prevén 1.250 m² en bajos comerciales, y 2.500 m² para equipamientos colectivos; con lo que la edificabilidad residencial es de 15.625 m² construidos”*.

Por otra parte dentro del apartado 2. “Descripción de la Propuesta” de la Memoria, y más concretamente dentro del epígrafe 2.1. “Criterios de Ordenación del Conjunto” se indica que *“en cuanto a la manzana para vivienda colectiva, las Condiciones de desarrollo del Plan General no limitan el número de viviendas; por consiguiente este parámetro resultará del diseño impuesto por la ordenación del conjunto”*.

En el mismo epígrafe se indica igualmente que *“se consideran sin embargo vinculantes las determinaciones del Plan en cuanto a edificabilidad comercial y equipamientos colectivos en plantas bajas”*.

Asimismo en el epígrafe 2.2 “Hipótesis alternativas de desarrollo” se indican como vinculantes una serie de determinaciones, que se recogen en los planos del Estudio de Detalle, entre ellas:

- “El uso comercial y el equipamiento en planta baja en las zonas señaladas en los Planos”
- “Los parámetros máximos de aprovechamiento siguientes:
 - Edificabilidad residencial: 14.375 m²
 - Edificabilidad locales comerciales: 1.250 m²
 - Edificabilidad equipamiento: 2.500 m²”

En el Plano 2.1 “Distribución de Usos en Planta” se grafía la distribución de bloques en la parcela, con diseño indicativo de los mismos resultando:

- Uno de ellos lineal, con frente a la actual Avenida de Machupichu en el que se trama en toda la huella del bloque “Uso comercial en planta baja. Superficie máxima: 1.250 m². Localización vinculante diseño indicativo.”
- Otros tres bloques enfrentados a las otras tres calles que configuran la manzana, actualmente, calle de Machaquito, Avenida del Papa Negro y Calle de Jose Rizal, configurando una U con dos aberturas, tramando en su totalidad las plantas bajas enfrentadas a la calle Jose Rizal y parcialmente las que vierten a las otras dos calles indicando en la leyenda “Uso de equipamiento en planta baja. Superficie máxima: 2.500 m². Localización vinculante, diseño indicativo”.

Consultada la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 524/1988/15345 se observa que tanto en los volantes de la misma como en los planos aprobados los dos locales ubicados en planta baja del edificio 5, actualmente José Rizal nº 115, se destinan a equipamientos privados consumiendo superficie de la edificabilidad establecida para equipamiento.

Por lo tanto según las determinaciones recogidas en el ED 18.13 si bien el uso característico de la parcela es el residencial, al establecerse tanto en la Ficha del ED 18.13, como en su posterior normativa una edificabilidad concreta y diferenciada para locales comerciales y equipamiento, tanto el comercial como el equipamiento tienen igualmente el carácter de usos cualificados, no siendo posible trasvasar la edificabilidad asignada ni entre ellos, ni con el residencial cuyo cifra máxima son 14.375 m².

Además tal y como se ha indicado en el Plano de Distribución de Usos en Planta se establecen las localizaciones vinculantes para disponer en su caso la superficie máxima asignada tanto de locales comerciales como de equipamiento.

El local objeto de la consulta se dispone en una localización vinculante para uso de equipamiento privado, y según la licencia de nueva planta consumiendo superficie de la edificabilidad máxima para locales de equipamiento, por lo que no es admisible la transformación del mismo en uso residencial, al no quedar remanente de edificabilidad residencial.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, en relación con la pretendida transformación de uso de un local de equipamiento ubicado en la planta baja del edificio sito en el número 115 de la calle de José Rizal se considera que:

- No es admisible la transformación de uso propuesta para pasar un local de equipamiento privado ubicado en la calle de José Rizal 115 a uso residencial, dado que según la licencia de nueva planta del edificio la superficie de dicho local se obtuvo de la edificabilidad recogida para el uso cualificado de equipamiento, localizándose el citado local en la ubicación vinculante señalada para dicho uso en el Plano de Distribución de Usos en Planta del ED 18.13 "Conde Orgaz D".