



Ref: CU 08-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín relativa a la posibilidad de transformación de locales a viviendas en la planta primera de un edificio sito en C/ Ramón de Santillán nº 15.

Palabras Clave: NZ 1. Transformación de local a vivienda.

Con fecha 5 de febrero de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a la posibilidad de transformación de locales a viviendas en la planta primera de un edificio sito en C/ Ramón de Santillán nº 15.

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). Norma Zonal 1



Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente número 523/1978/62769 concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de junio de 1978, modificada en expediente número 520/1980/28401 concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 02 de marzo de 1982.

HECHOS

Con fecha 05 de febrero de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Chamartín, relativa a la transformación de cuatro locales destinados a oficinas y talleres artesanales en 12 viviendas, ubicados en la planta primera de un edificio de viviendas situado en la calle de Ramón de Santillán nº 15.

Dicho edificio se ampara en licencia de nueva planta, tramitada en expediente número 523/1978/62769 concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de junio de 1978, modificada por licencia concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 02 de marzo de 1982, tramitada en expediente número 520/1980/28401.

En fecha 19 de febrero de 2018, se solicita mediante correo electrónico del Servicio Integral y de Órganos Colegiados, informe técnico, a fin de poder dar debida contestación, a los aspectos técnicos de la consulta planteada.

La consulta se plantea en base a una solicitud de licencia que se encuentra en tramitación en el Distrito en expediente número 105/2017/03988. En ella los servicios técnicos del Distrito solicitan aclaración respecto a la posibilidad de dicha transformación, en base a lo establecido en los artículos 8.1.6 apartados a y b de las Normas Urbanísticas del PGOUM para los supuestos de transformación e intensificación.

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 Licencias y Otros Medios de Intervención se indica:

El edificio objeto de la consulta, de acuerdo con las citadas licencias, se desarrolla en ocho plantas sobre rasante y dos bajo rasante, destinándose la planta baja a comercial y oficinas, la primera a oficinas y talleres artesanales, y de la 2ª a la 7ª a



viviendas, mientras que los dos sótanos se destinan a garaje aparcamiento, siendo el objeto de la actual solicitud de licencia la transformación de los cuatro locales destinados a oficinas y talleres de planta primera por 12 viviendas.

Dicho edificio se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 1 grado 6º careciendo de nivel de protección alguno.

Según lo establecido en el artículo 8.1.2 de las NNUU del PGOUM, el uso cualificado asignado a la parcela es el residencial, que es el que se pretende disponer en lugar de los locales de planta primera.

Por su parte dentro de las obras admitidas, reguladas en el artículo 8.1.5 de las NNUU del PGOUM se admiten todo tipo de obras en los edificios.

La duda se plantea por parte de los Servicios Técnicos del Distrito en cuanto a las condiciones establecidas para las obras en los edificios en la Sección Segunda, y más concretamente en cuanto a si la actuación pretendida se debe encuadrar en una transformación o bien en una intensificación.

El artículo 8.1.6. "Modificación de los usos" de las NNUU del PGOUM establece:

"Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

1. Transformación.

*a) Se entiende por tal el **cambio de un uso existente**, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre **que no suponga un incremento del número de viviendas** u ocupación en número de usuarios.*

b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.

2. Intensificación.

*a) Será considerada como intensificación de uso **toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas**, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.*

b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos."



La actuación pretendida, tal y como se ha indicado consiste en una modificación de uso actual de los cuatro locales de planta primera pasando a ser doce viviendas, y por lo tanto incrementando el número de las mismas en el edificio.

Se plantea por parte de los Servicios Técnicos del Distrito el cuestionamiento sobre si se trata de una intensificación, tal y como justifica el técnico redactor del proyecto, dado que se genera un incremento del número de viviendas con el mantenimiento de la superficie existente, o bien una transformación, como se plantea por parte de los citados servicios técnicos, dado que se produce un cambio de uso existente.

Los conceptos de transformación e intensificación definidos en el artículo 8.1.6. de las NNUU del PGOUM son precisamente las definiciones de ambos, debiendo encuadrarse la actuación propuesta en los mismos, sin presuponer en ningún caso que una suponga la exclusión de la otra, de tal forma que una actuación puede consistir exclusivamente en una modificación, exclusivamente en una intensificación, o bien en una modificación de uso con intensificación.

En el caso que nos ocupa, la actuación dado que cambia el uso de los cuatro locales existentes en planta primera se encuadra en el concepto de transformación, pero al pasar a 12 viviendas no se puede considerar exclusivamente una transformación, dado que la definición de transformación supone que no haya incremento de número de viviendas ni de usuarios.

Debido a este incremento en el número de viviendas la actuación se debe incluir en el concepto de intensificación, dado que el mismo se define como aquella intervención en la que se incrementa el número de viviendas.

En base a esto, la actuación solicitada debe considerarse como una transformación del uso existente que supone asimismo una intensificación de uso, por lo que para ser admisible debe respetar simultáneamente las condiciones específicas establecidas, tanto para modificación de uso, como para intensificación de usos en los artículos 8.1.6 y posteriores de las NNUU del PGOUM.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención, se informa lo siguiente:

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1.6 de las NNUU del PGOUM, la actuación consistente en la transformación de 4 locales de oficinas y talleres artesanales en 12 viviendas en la planta primera de un edificio sito en la calle de Ramón de Santillán número 15, regulado por la Norma Zonal 1 grado 6º, debe considerarse una transformación de uso con intensificación, debiendo aplicarle simultáneamente las condiciones específicas establecidas



para ambos conceptos, tanto de modificación como de intensificación en los artículos 8.1.6 y posteriores de las NNUU del PGOUM vigente.

- Asimismo, para que la actuación pueda considerarse viable se deberá dar cumplimiento al resto de normativa, tanto urbanística como sectorial que sea de aplicación a la misma.

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, 6 de noviembre de 2018