



Ref: CU 10 -18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Hortaleza referente a la viabilidad de transformación en vivienda de los locales de uso no residencial del edificio sito en C/ Alcaraz nº 30

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Residencial (transformación de local a vivienda).

Con fecha 19 de febrero de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza relativa a la viabilidad de transformación en vivienda de los locales de uso no residencial del edificio sito en C/ Alcaraz nº 30.

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. APR 16.04 “UVA de Hortaleza”.
- Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.04 “UVA de Hortaleza” (AD. 27 de septiembre de 2007).



Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente 714/2000/09413, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 8 de junio de 2001 y modificada en expediente nº 714/2002/8113.

HECHOS

En el Distrito de Hortaleza se tramitan la consulta urbanística común de expediente nº 118/2016/02356 y la solicitud de licencia de expediente nº 118/2017/02880, ambas referentes a la transformación en vivienda de los locales de uso no residencial de planta baja del edificio sito en el nº 30 de la c/ Alcaraz, el cual ocupa la parcela R.9 del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.04 "UVA de Hortaleza".

El edificio de referencia, construido al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente 714/2000/09413, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 8 de junio de 2001 y modificada en expediente nº 714/2002/8113, se desarrolla en tres plantas bajo rasante destinadas a garaje aparcamiento, planta baja con zonas comunes y dos locales con entreplanta, uno de uso terciario y otro de uso dotacional, y nueve plantas de piso con cuarenta y cuatro viviendas.

En el cuadro de características de las parcelas edificables de uso residencial del Plan Parcial de la UVA de Hortaleza se cuantifican para éstas, además de otros parámetros urbanísticos, el número de viviendas y las edificabilidades de uso residencial y uso terciario. Ante esta circunstancia, el Distrito plantea en su consulta en que forma el respeto de los valores de los parámetros asignados a la parcela R.9 condiciona la viabilidad de 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 Licencias y Otros Medios de Intervención, se indica:

El Plan Parcial de la UVA de Hortaleza incluye a la parcela R.9 en la zona RV "Volumetría específica", cuyo uso cualificado es el residencial y que corresponde a aquellas parcelas construidas al amparo del planeamiento anterior. El cuadro de características de las parcelas edificables de uso residencial del Plan Parcial recoge el número de viviendas y el de edificabilidad, que se desglosa en edificabilidad para uso residencial y edificabilidad de uso terciario. En cuanto al número de viviendas, en el mismo cuadro de características, en nota a pie de página, se expresa su carácter orientativo; sin embargo, los valores de edificabilidad, tanto la total como la asignada a cada uso, por su propia naturaleza (artículo 6.5.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOUM) son vinculantes.

Puesto que el uso cualificado de la parcela es el residencial y que no existe limitación al número de viviendas, sería posible la transformación en viviendas de los locales de uso no residencial del edificio de la parcela R.9, siempre que no se superé la edificabilidad de uso residencial asignada a ésta por el Plan Parcial.



Consultados los datos que figuran en los documentos de la licencia de nueva planta del edificio y en su modificación, se ha comprobado que la superficie edificada de uso residencial consumida es inferior a la asignada por el Plan Parcial, por lo que existe remanente de edificabilidad de uso residencial, entendido este concepto según los criterios del acuerdo nº 344 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (sesión de 12/12/2011); ahora bien, este remanente de edificabilidad es inferior a la superficie edificada conjunta de los dos locales de uso no residencial, por lo que no sería toda convertible al uso residencial. Por otra parte, como el Plan Parcial no prevé edificabilidad para el uso dotacional, debe presumirse que el local de este uso ha consumido edificabilidad residencial vía compatibilidad de uso como uso complementario. Integrando las consideraciones anteriores, puede concluirse que es posible transformar al uso residencial parte de la superficie de los locales de uso no residencial del edificio hasta alcanzar el techo de la edificabilidad residencial de la parcela, debiendo destinarse el resto de superficie edificada de uso no residencial al uso terciario.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe técnico emitido por la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención, en relación con la viabilidad urbanística de transformación en vivienda de los locales de uso no residencial de edificio sito en el nº 30 de la c/ Alcaraz, el cual ocupa la parcela R.9 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UVA de Hortaleza, se considera que:

- Resulta viable transformar al uso residencial parte de la superficie de los locales de uso no residencial del edificio hasta alcanzar el techo de la edificabilidad residencial de la parcela, debiendo destinarse el resto de superficie edificada de uso no residencial al uso terciario, siempre que los proyectos que se presenten a trámite de licencia respeten 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, 6 de noviembre de 2018