



Ref: CU 15-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal referente a la posible transformación en vivienda de locales de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en el número 80 de la Avenida de Ramón y Cajal.

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

Con fecha 10 de abril de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posible transformación en vivienda de locales de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en el número 80 de la Avenida de Ramón y Cajal.

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 15.03 “Polígono 18 del Plan Especial 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 711/1993/8201, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 16 de julio de 1993, modificada mediante expediente nº 711/1995/13903 por Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 8 de septiembre de 1995.

HECHOS

En el Distrito de Ciudad Lineal se tramita, en expediente nº 116/2018/01182, consulta urbanística en la que el interesado plantea la posibilidad de transformar a vivienda uno de los locales de uso no residencial ubicados en la planta baja del edificio existente sito en el nº 80 de la avenida de Ramón y Cajal, el cual se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 15.03 “Polígono 18 del Plan Especial de la Avda. de la Paz”.

El uso principal del edificio, construido al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 711/1993/8201, modificada en expediente nº 711/1995/13903 es el residencial en su clase de vivienda colectiva, al cual se destinan sus doce plantas de pisos, mientras que en la planta baja, además del portal, se disponen locales de uso no residencial, y en las dos plantas de sótano el garaje aparcamiento.

Con fecha 10 de abril de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta formulada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Ciudad Lineal, en la que plantea si el régimen pormenorizado de usos aplicable en el API 15.03 permite la implantación del uso residencial en los locales de planta baja.



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:

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 15.03 incorpora al vigente PGOUM las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado 16.05 del anterior PGOUM de 1985 estando la parcela afectada por la Modificación de Estudio de Detalle en el citado APD aprobada definitivamente el 26 de febrero de 1993.

En las condiciones de usos de la normativa del APD 16.05 se recoge como uso característico del ámbito el residencial, a la vez que en su Plano de Zonificación, Ordenación y Gestión se califica a la parcela del edificio en estudio como edificación residencial colectiva abierta, por lo que, atendiendo a las actuales definiciones del artículo 7.2.3.2 de las normas urbanísticas del PGOUM, su uso cualificado es el residencial, pormenorizado en su clase de vivienda colectiva.

Respecto del número máximo de viviendas, en la citada Modificación de Estudio de Detalle del APD, concretamente en el cuadro comparativo de condiciones urbanísticas del APD y de la propuesta del Estudio de Detalle figuran 54 viviendas, pero conforme con lo previsto para las API's en el artículo 3.2.7.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, carece de carácter vinculante por constituir las APD's ámbitos de suelo urbano del PGOUM-85 y ordenar el APD 16.5 edificación residencial colectiva abierta en altura.

Por otra parte, los locales cuyo uso pretende transformarse no pueden constituir dotación comercial obligatoria, puesto que esta figura, instaurada y regulada en el Reglamento de Planeamiento (aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978) para los planes parciales, no existía en la fecha de aprobación del Plan Especial de la Avenida de la Paz (12 de junio de 1969), antecedente éste de planeamiento del APD 16.05.

Consecuentemente, la transformación en vivienda de los locales interesados es viable, ya que no puede formar parte de la dotación comercial del ámbito urbanístico



en el que se incluye, el uso cualificado del edificio que lo aloja es el residencial, en su clase de vivienda colectiva, y que el número de viviendas carece de carácter vinculante.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Licencias y otros Medios de Intervención, en relación con la pretendida transformación de uso de los locales de planta baja del edificio existente sito en el nº 80 de la avenida de Ramón y Cajal, se considera que:

El uso cualificado del edificio es el residencial en su clase de vivienda colectiva, su número de viviendas no está limitado y sus locales de planta baja no constituyen dotación comercial, por lo que es autorizable la transformación de éstos en vivienda, siempre que los proyectos que se presenten a trámite de licencia respeten, 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, 21 de noviembre de 2018