

Ref: CU 11.2021

ASUNTO: Consulta referente a la posibilidad de cambio de un local terciario a vivienda en parcela del Pº de Ginebra 22 correspondiente con la TT-1G del Sector I-6 del Plan Parcial de “Las Rosas” (520/1987/23944)

Palabra Clave: Transformación de uso, coeficiente de homogeneización

Con fecha 22/12/2021 se solicita por parte del Distrito de San Blas-Canillejas consulta (transcrita a continuación) en relación con el expediente 117/2020/01683, para la transformación del local existente de uso terciario (oficinas) a residencial vivienda colectiva situado en la planta 1ª de la edificación.

"CONSULTA URBANÍSTICA API 20.09 Sector II/4 Las Rosas "CAMBIO USO LOCAL A VVDA."CONSULTA URBANÍSTICA SOBRE LA VINCULACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS, ASÍ COMO LA SUPERFICIE MÍNIMA DE USO TERCIARIO ESTABLECIDA EN EL API 20.09 Sector II/4 Las Rosas PARA CAMBIOS DE USO DE LOCAL TERCIARIO A VIVIENDA.

Se está tramitando el expediente 117/2020/01683 en el Distrito de San Blas Canillejas, referente a un cambio de uso de local de servicios terciarios oficinas a residencial vivienda, en planta primera de edificio residencial vivienda colectiva. Actualmente está destinado a uso docente y solicita el cambio de uso a residencial sin ejecución de obras.

El local objeto de transformación se encuentra en la planta primera de un edificio de uso residencial, ubicado en el Paseo de Ginebra nº 22 dentro del Ámbito de Planeamiento API 20.09 Sector II/4 LasRosas. La parcela es de uso terciario con tolerancia residencial.

Consultada la ficha del API 20.09, la figura de ordenación es el Plan Parcial con nº de expediente 520/1987/23944, este limita el número de viviendas a 4000 y establece una edificabilidad mínima de 10.500 m² en uso terciario y máxima de 24.000 m².

En el expediente de licencia de Nueva Planta nº 711/2013/18183 se establecía una edificabilidad para uso residencial de 4.157 m² y una edificabilidad para uso terciario de 640 m², la cual se modificó por solicitud de cambio de uso de los locales de planta baja, pasando a ser uso residencial el uso terciario de planta baja, reduciendo el uso terciario a 191 m² en planta primera y quedando la residencial en 4.606 m².

Consultado el informe técnico del expediente, se indicaba que: "es admisible la transformación de usos en las parcelas TT-1 del Sector I-6 y TT-1 y 2 del Sector II-4, con las condiciones indicadas en los artºs 3.2.6.5 y 3.2.18 de las Ordenanzas del Plan Parcial, o sea, mediante la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General y, manteniendo en todo caso 13.800 m² de uso terciario mínimo en cualquiera de sus categorías y 23.320 m² de uso residencial mínimo en la globalidad o suma de los usos de las parcelas TT-1 del I-6 y TT-1 y 2 del II-4."

Las parcelas TT-1 y TT-2 del II-4 son en la actualidad de uso residencial, lo cual incrementa el número de viviendas y la edificabilidad residencial, disminuyendo la edificabilidad en uso terciario.

En el Distrito no entendemos si le es de aplicación el artículo 3.2.7.7 de las NNUU del PGOUM, siendo vinculante el nº de viviendas, estimando que:

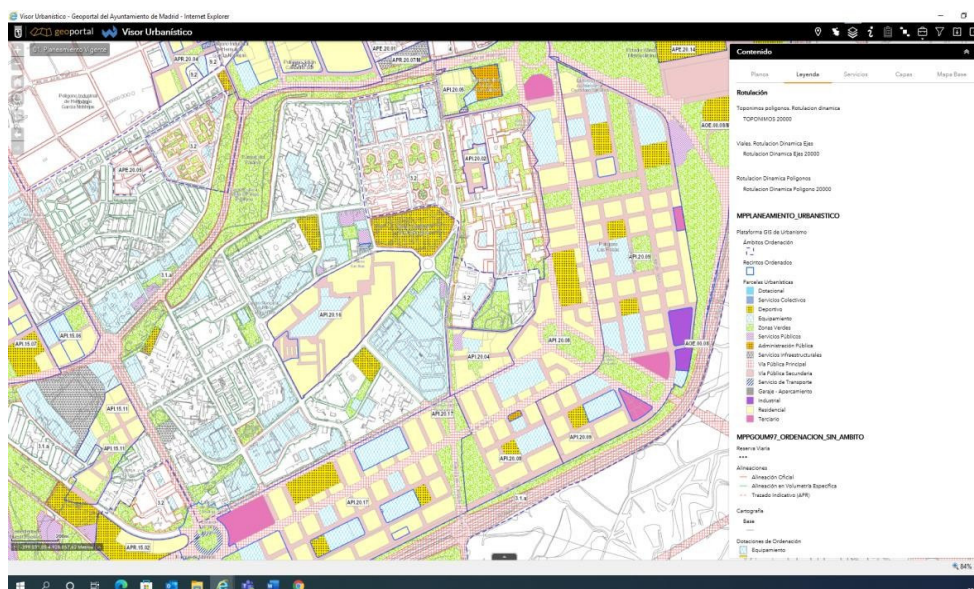
- La edificación en el API 20.09 es residencial colectiva en manzana cerrada hasta 7 alturas y residencial unifamiliar, podría no corresponder con la edificación de baja densidad.
- Según la ficha del Plan Parcial la edificabilidad residencial es 648.650 m² por lo tanto la resultante de dividir entre 100 m² es 6.486,50, calculadas las dotaciones según el cuadro anejo al artículo 10 donde se establecen los Módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial, Las dotaciones establecidas en el API 20.09 no cumplen con los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento:

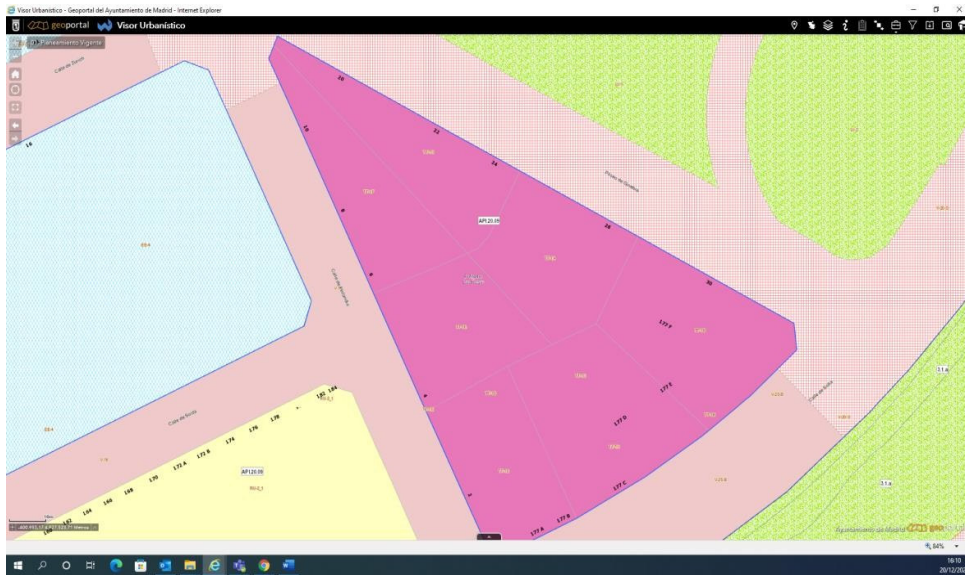
DOTACIONES	REGLAMENTO	PLAN PARCIAL
centros docentes	103.784,00 m ²	102.849,00 m ²
equipamiento social, deportivo y comercial	116.757,00 m ²	94.484,00 m ²
jardines y área de juego	136.216,50 m ²	134.015,00 m ²

Tampoco entendemos si es de aplicación el acuerdo nº 329 de la CSPGOPUM, que 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.

Se plantea consulta si es vinculante el número de viviendas de 4000 para el cambio de uso de edificios o locales de uso Servicios Terciarios Oficinas a Residencial Vivienda Colectiva, en el ámbito del API 20.09.

También se plantea consulta respecto al cambio de uso de local a vivienda, o a varias viviendas, superando o no, el número máximo de viviendas establecidas en dicho API y si fuera o no de aplicación la disminución de la edificabilidad de usos terciarios mínima en el API 20.09."





A la consulta planteada le son de aplicación lo siguientes documentos:

ANTECEDENTES

- API 20.09 Sector II-4 “Las Rosas” (Ordenanzas Regulatoras del PP e instrucciones posteriores sobre ellas).
- Proyecto de Compensación del Polígono II-4 “Las Rosas” (711/1993/09621) y operación jurídica complementaria.
- ED.20.311 Manzana TT-1 del PP Sector II-4 “Ensanche Este de san Blas”.
- Licencia urbanística de nueva planta 711/2013/18183 (Pº de Ginebra 20/22).
- Acuerdo de la CSPG nº 329 “Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva. Perfeccionamiento del Acuerdo 246, adoptado en la sesión 40, de 17 de diciembre de 2003 (BOAM 02.12.2004) ” (Sesión 1/2009 – 28.01.2009 (BOAM 13.02.2009)

HECHOS

Se está tramitando el expediente 117/2020/01683 en el Distrito de San Blas Canillejas, mediante el que se pretende un cambio de uso de servicios terciarios de oficinas a residencial vivienda en local situado en la planta primera del edificio residencial vivienda colectiva de referencia licenciado con nº 711/2013/18183.

CONSIDERACIONES

- El Plan Parcial de Las Rosas Sectores I-6, I-7 y II-4 se correspondiente con el API 20.09 sector II-4 Las Rosas, que parte sobre la previsión para disponer 4000 viviendas, con cálculo de las dotaciones según lo señalado en el Apdo. 5.3 de la

- Memoria del Documento “Características y Zonificación de los Usos Previstos”.
- La “Instrucción Sobre Diversos Aspectos de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Las Rosas Sectores I-6, I-7 y II-4” del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de marzo de 1998, señala expresamente en su apartado “A” que el número de viviendas de la globalidad de los Sectores no es vinculante al comprobarse que las dotaciones totales de equipamientos (escolar, social y deportivo) y zonas verdes de los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento son inferiores a las del API de “Las Rosas”, correspondiente a una edificabilidad máxima residencial de 1.093.709,00 m² con una previsión total al dividir por 100 de 10.937 viviendas, de las que 4142 corresponderían al sector II-4. Esta no vinculación del número máximo de viviendas sobre los sectores I-6 y II-4, añade como condición el mantenimiento de una superficie mínima de 13800 m² para uso terciario.
 - El reparto de usos para la parcela TT-1 del Sector II-4 se ejecuta mediante la división de la finca original con unidades de la “A” a la “G”, así como disposición volumétrica de la manzana conformada mediante el Estudio de Detalle ED.20.311.
 - El local de oficina para el que se le propone la modificación de uso se encuentra emplazado en la edificación que ocupa la parcela TT-1G, correspondiéndole a esta últimas un número estimado de viviendas en torno a 50 unidades con los siguientes valores de superficies mínimas edificables para los usos señalados:
 - Uso Residencial Colectivo.....4157,00 m².
 - Uso Terciario.....640,00 m².
- Sobre dicha parcela se concedió licencia de nueva planta sobre solar con nº 711/2013/18183, disponiéndose en el proyecto correspondiente zonas comunes, trasteros, garaje, 50 viviendas y dos 2 locales de oficinas con 4592.52 m² y 204.48 m² (planta 1ª) edificados respectivamente, entendiéndose que era posible admitir la sustitución del uso terciario en la planta baja de la edificación por viviendas en aplicación de la “Instrucción”, teniendo así mismo en cuenta los Temas 246 y 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, los cuales permiten la transformación de los locales en dicha planta a viviendas, quedando autorizados únicamente dos locales de uso terciario oficinas en la planta 1ª del edificio y en cualquier caso, manteniendo la superficie mínima de uso terciario dispuesta por el Plan Parcial conjuntamente para los sectores I-6 y II-4.
- Por otra parte, se ha analizado el ámbito correspondiente al conjunto de las tres manzanas de usos terciarios con tolerancia residencial (TT1 del sector I-6 y TT-1 y TT-2 del sector II-4) en el sentido de ejecutar el cómputo total de la superficie edificada terciaria de las licencias concedidas, contrastando además este con los datos catastrales. De tal análisis se desprende que la capacidad para el cambio de uso de dichas superficies está agotada; no siendo admisible por ello para el caso que nos ocupa la transformación del local de uso terciario existente en vivienda.

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente manifestado y analizado hay que decir lo siguiente:

- La “Instrucción Sobre Diversos Aspectos de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Las Rosas Sectores I-6, I-7 y II-4” del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de marzo de 1998, señala a la vista de comprobaciones justificativas realizadas en la misma, que el número de viviendas para la globalidad de los sectores no tiene carácter vinculante; no estando por ello limitado en nº de viviendas a las 4000 inicialmente señaladas en el documento de Planeamiento.

- Por otra parte, la capacidad de modificación de la superficie edificada de uso terciario en los locales existentes de las manzanas TT-1 del sector II-6 y las TT-1 y TT-2 del sector II-4 está agotada, debiendo por ello mantenerse la existente.