

Ref.: c.u. 41/2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Vicálvaro referente al cambio de uso de local comercial a vivienda en C/Pergamino nº 22, Valdebernardo (API 10.01)

Con fecha 23 de Enero de 2008 tuvo entrada en la Dirección General de Coordinación Territorial consulta urbanística efectuada por el Distrito de Vicálvaro relativa a la solicitud del cambio de uso de local a vivienda en el ámbito del API 19.01 “Valdebernardo”.

Dicha consulta después de diversos informes y actuaciones fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 19 de Septiembre de 2008. A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *Programa de Actuación Urbanística PAU 4 “Valdebernardo Norte”, aprobado definitivamente con fecha 30-11-89.*
- *Plan Parcial I Primera Etapa Desarrollo del PAU 4, aprobado definitivamente con fecha 22-12-89.*
- *Modificación del Plan General PAU 4 “Valdebernardo Norte y Sur”, aprobado definitivamente con fecha 21-01-93.*
- *Modificación del Plan Parcial I de “Valdebernardo Norte”, aprobado definitivamente con fecha 26-05-94.*
- *Modificación del Programa de Actuación Urbanística en PAU 4 “Valdebernardo Norte y Sur”, aprobado definitivamente con fecha 26-05-94.*

Licencias

- *Expediente 711/1996/07803 de licencia de obras de nueva planta para la construcción de 96 viviendas, locales y garaje en la parcela nº 47, situada en la calle Pergamino nº 22.*

Informes

- *NSI emitida con fecha 17-1-08 por el Departamento de Servicios Técnicos de la JMD Vicálvaro en la que se considera que el nº de viviendas carece de carácter vinculante.*
- *NSI emitida por la Subdirección General de Coordinación Técnica de Distritos con fecha 11-2-08 en la que se solicita informe de la Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana sobre la posibilidad de transformación de locales de planta baja a vivienda en el ámbito del API 19.01.*
- *Informe Técnico emitido por el Departamento de Revisión del Plan General con fecha Junio de 2008 en el que se concluye “que el local para el que se realiza la consulta forma parte de los “módulos mínimos de reserva para dotaciones” establecidos por el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento de 1978 (RP-78) contenidos y desarrollados por el Plan Parcial Valdebernardo Norte, motivo por el cual no cabe su transformación al uso residencial”.*

CONSIDERACIONES

- A) El vigente Plan General contempla la posible implantación de locales de usos diferentes del residencial (terciario -comercial o de oficinas-, industrial o dotacional) en ámbitos o edificios cuyo uso cualificado es el residencial, básicamente en tres supuestos:
- i. En aquellos ámbitos cuyo uso cualificado es el residencial, si bien es posible la implantación como uso alternativo o autorizable el terciario, industrial o dotacional en edificio exclusivo.
 - ii. En aquellos edificios cuyo uso cualificado es el residencial admitiéndose los usos terciario, industrial o dotacional como usos asociados o complementarios con dicho uso característico.
 - iii. Como dotación obligada de reserva mínima para uso comercial en ámbitos correspondientes a Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) cuyo planeamiento antecedente que se incorpora es un Plan Parcial, al que hubo que aplicar el Art. 10 del RP-78.
- B) El presente asunto ya fue considerado en la interpretación efectuada en el tema nº 246 por la Comisión de Seguimiento del Plan General, dando lugar a un acuerdo del siguiente tenor literal:

TEMA Nº 246

TRANSFORMACION DE LOCALES DE PLANTA BAJA A VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA:

ACUERDO:

1º. Siempre que las Normas Urbanísticas del Plan General y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá la transformación de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir con las condiciones establecidas para ellas en el [artículo 7.3.3.1](#) de las referidas Normas Urbanísticas.

2º Asimismo, cuando la transformación se efectúe mediante obras o actuaciones diferentes de las de reestructuración y de lugar a una proporción superior a dos viviendas cada cien metros cuadrados de local transformado, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse.

3º. Conforme al [Artículo 6.10.3](#) de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

4º. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la planta baja.

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

1.- En edificios situados en ámbitos cuya ordenanza tenga como uso cualificado el residencial en régimen de vivienda colectiva, será posible con carácter general la transformación de locales con usos diferentes del cualificado (terciario, industrial o dotacional) al uso característico de vivienda, al entenderse que dichos usos distintos del cualificado tienen el carácter de usos complementarios o asociados.

2.- En los locales existentes en edificios situados en ámbitos de APIs solo podrán modificar su uso si se verifica el cumplimiento del Art. 3.2.7.7 de las NNUU del Plan General.

3.- En edificios situados en ámbitos regulados por ordenanzas correspondientes a APIs, no se permitirá la transformación de locales comerciales a viviendas en todos aquellos casos en que dichos locales constituyan la dotación comercial considerada en aplicación del Art. 10 del RP-78 por el Plan Parcial precedente, cuya ordenación se asume.

4.- En edificios cuyo uso cualificado sea distinto del residencial, en ningún caso podrá cambiarse el uso de locales existentes por el uso de vivienda.

5.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

- *Se habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad a que hace referencia la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU “Uso residencial – Condiciones de las viviendas”.*
- *Cuando la transformación que se solicita implique la subdivisión de un local en varias viviendas, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse, y al menos una de las viviendas resultantes habrá de tener una superficie mayor o igual a 38 m², pudiendo el resto destinarse a estudios con una superficie mayor o igual a 25 m² útiles.*
- *Conforme al Artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.*
- *En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en el cómputo de superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el Art. 7.3.4. de las NNUU.*

Asimismo se indica que, los aspectos del presente informe, que afectan al contenido del Acuerdo 246 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, han sido remitidos a dicha Comisión.

Madrid, 20 de noviembre de 2008