

Ref: c.u. 37/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Puente de Vallecas sobre la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales de planta baja del edificio existente sito en el nº 1 de la calle Historias de la Radio, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 “Palomeras Bajas. Madrid Sur”

PALABRAS CLAVE: Urbanismo e Infraestructuras. Usos urbanísticos. Residencial (transformación de local a vivienda)

En fecha 20 de mayo de 2013, el Distrito de Puente de Vallecas eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales de planta baja del edificio existente sito en el nº 1 de la calle Historias de la Radio, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 “Palomeras Bajas. Madrid Sur”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 “Palomeras Bajas. Madrid Sur”
- Plan Especial de Reforma Interior del Plan General de 1985 PR 14.05 “Madrid Sur”, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1988.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 528/1991/21333, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 22 de septiembre de 1992.

Consultas urbanísticas:

- Consultas urbanísticas tramitadas en expedientes nº 714/2006/00106, 714/2006/01134 y 714/2006/01679, resueltas por el Distrito de Puente de Vallecas en informes de fecha 24 de enero de 2006, 6 de marzo de 2006 y 15 de marzo de 2006, respectivamente.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística común de expediente nº 114/2013/02061, la cual versa sobre la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales comerciales de planta baja del edificio existente sito en el nº 1 de la calle Historias de la Radio, teniendo en cuenta la argumentación realizada por el solicitante, el Distrito de Puente de Vallecas interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto del cambio de uso propuesto, a pesar de que su criterio es contrario al mismo, tal como expresó en los informes que resolvieron las consultas urbanísticas anteriores sobre el mismo tema que se citan en el apartado de antecedentes.

La edificación existente sita en el nº 1 de la calle Historias de la Radio se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 "Palomeras Bajas. Madrid Sur", que incorpora al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior PR 14.5 "Madrid Sur" del anterior Plan General. La edificación, que se levanta sobre una parcela de planta triangular denominada E2.23 en la documentación del Plan Especial, se construyó al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 528/1991/21333 y concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 22 de septiembre de 1992.

El artículo 3.2.2 de la Normativa del Plan Especial PR 14.5, que regula las condiciones de edificación y uso de la nueva edificación en manzana cerrada, a la que pertenece la parcela en estudio, contiene, entre otras, la determinación siguiente: *"En el Plano de Calificación y Regulación del Suelo se fijan las áreas de las manzanas que deberán obligatoriamente destinarse en planta baja al uso comercial con los porcentajes indicados en dicho documento. Dichas dotaciones comerciales irán dotadas de soportales de uso público de, al menos, tres metros de anchura desde la alineación..."* En el caso de la parcela E2.23, se marcan en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo del Plan Especial con *"bajos comerciales en el 60% de la superficie indicada"* los frentes a la avenida de Pablo Neruda y a la calle Historias de la Radio.

El edificio, actualmente existente, cuya construcción en la parcela E2.23 autorizó la licencia de nueva planta de expediente nº 528/1991/21333, cuenta, conforme con la exigencia de planeamiento referida, con cinco locales comerciales en su planta baja, que ocupan, junto con sus preceptivos soportales de protección, una superficie equivalente a la obligatoria representada en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo del Plan Especial.

El solicitante de la consulta de expediente nº 114/2013/02061, defiende que el cambio de uso que pretende en el local nº 3 del edificio respeta el planeamiento de aplicación, lo cual justifica aplicando el porcentaje obligatorio de uso comercial sobre la superficie edificada de la planta baja en la zona marcada en el reiterado Plano de Calificación y Regulación del Suelo del PR 14.05. Sin embargo, tal argumentación tiene que ser necesariamente desestimada. Tanto del precepto antes transcrito de la Normativa del Plan Especial PR 14.05 como de la leyenda de su Plano de Calificación y Regulación del Suelo tantas veces citado, se desprende que la superficie de referencia para el cálculo de la superficie mínima de uso comercial es el área gráfica en él representada, no la superficie edificada física de la edificación a construir. Lo cual, además, no puede ser de otra forma, puesto que si diésemos por bueno el razonamiento del interesado, llegaríamos al absurdo de poder suprimir el uso comercial, que se considera como dotación por el planeamiento, en el caso de que la planta baja fuera diáfana y, por ello, su superficie edificada prácticamente nula.

Recordemos, por otra parte, que el Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, que recoge los criterios que rigen la transformación en vivienda de locales de planta baja de edificios de uso residencial, considera el cambio de uso admisible de forma general, pero siempre que el régimen pormenorizado de usos aplicable lo permita y no se produzca menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial.

Consecuentemente, debe concluirse, coincidiendo con la opinión y razones expresadas por el Distrito de Puente de Vallecas en la resolución de las anteriores consultas urbanísticas producidas sobre el mismo tema, que no es admisible la transformación en vivienda de los locales de planta baja del edificio existente interesado.

CONCLUSIÓN:

Según lo anteriormente expuesto, conforme con los criterios del Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, y en aplicación de lo establecido en el artículo 3.2.2 de la Normativa del Plan Especial PR 14.05, incorporado al vigente Plan General por el Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 "Palomeras Bajas. Madrid Sur", no podrán transformarse en vivienda los locales de planta baja del edificio existente sito en la calle Historias de la Radio nº 1, puesto que constituyen una dotación comercial de implantación obligatoria.

Madrid, 5 de mayo de 2013.