

Ref: cu 48-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal sobre la posibilidad de dividir un local de planta baja para transformar una de las divisiones a vivienda en el edificio situado en la c/ de Manipa, 48

Palabras Clave: Urbanismo e Infraestructuras. Uso Residencial. Transformación de local a vivienda.

Con fecha 27 de agosto de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de dividir un local de planta baja para transformar una de las divisiones a vivienda en el edificio situado en la c/ de Manipa, 48, perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 4 y donde el fondo edificado de la planta baja, que contiene el local, el portal y cuartos de servicio, es superior a doce (12) metros.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (en adelante OMTLU).
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, de 29 de junio de 2009 (en adelante OGLUA).
- Acuerdo de 24 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos.
- Decreto de 26 de marzo de 2010 de la Delegada del Área de Gobierno de urbanismo y vivienda por el que se aprueba la Instrucción sobre el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades.

Licencias y antecedentes administrativos:

- Licencia para construir edificio en la finca n.º 48 de la c/ Manipa c/v a Miguel de la Iglesia por D de fecha 11 de mayo de 1965, exp. 520/1965/5463.
- Expediente n.º 529/1976/72360 de licencia para la implantación de la actividad de mueble metálicos de oficina en el local de planta baja.
- Expediente n.º 529/1970/25452 de licencia de instalación, apertura y funcionamiento para local comercial destinado a venta por mayor de materiales aislantes
- Consulta urbanística especial formulada al Distrito de Ciudad Lineal por Grupo VIVAR CEI, SL, expediente n.º 116/2013/02626.

Informes

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 27 de febrero de 2013, en contestación a la consulta formulada por los Distritos de Tetuán, (c.u. 01/2013).

CONSIDERACIONES

Con ocasión de la tramitación de una consulta urbanística especial formulada al Distrito de Ciudad Lineal (expediente n.º 116/2013/02626), el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente relativa a la viabilidad de dividir un local de planta baja para transformar una de las divisiones a vivienda en el edificio situado en la c/ de Manipa, 48, perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 4 y donde el fondo edificado de la planta baja, que contiene el local es superior a doce (12) metros.

El edificio donde se ubica el local objeto de la consulta ocupa una parcela en esquina con alineación oficial a la c/ de Manipa y a la c/ de Miguel de la Iglesia y de forma prácticamente cuadrada de lado de 20 m y ocupada en su totalidad por edificación a nivel de planta baja, donde se desarrolla principalmente el local objeto de análisis. La vista de los antecedentes relativos a la licencia de construcción del edificio, expediente 520/1965/05463, revela que esta planta se proyectó así en origen, pero con un pequeño patio cuadrado de aproximadamente 3 x 3 m coincidente con el vértice interior de la parcela y con un vacío correspondiente al acceso a la planta semisótano desde la c/ de Miguel de la Iglesia, el cual no se debió materializar según se desprende de la documentación que obra en el expediente n.º 529/1976/72360 de licencia para la implantación de la actividad de mueble metálicos, de oficina en el local de planta baja y en el expediente n.º 529/1970/25452, de licencia de instalación, apertura y funcionamiento para local comercial destinado a venta por mayor de materiales aislantes.

El local desarrollado en su totalidad en la planta baja cuenta con un acceso directo desde la c/ de Manipa y otro desde las zonas comunes del edificio. La

división se planteada generaría dos locales, uno dentro del área movimiento y con acceso desde las zonas comunes, el cual es el que se destinaría a la futura vivienda, y la otra división con el acceso directo desde el exterior es en el que no se prevé actuación alguna.

Ante este escenario los Servicios Técnicos de Distrito se plantean, al tratarse de un local comercial, si es competencia del Distrito o de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad la resolución de la consulta urbanística especial que trae causa la presente consulta.

Al amparo de lo dispuesto en el art. 4 de la OGLUA y vista la instrucción sobre el ámbito de aplicación de la referida OGLUA, la actuación planteada se excluye del ámbito de aplicación de la referida ordenanza, toda vez que el supuesto analizado afecta de forma simultánea a varios usos urbanísticos, donde uno de ellos (el uso residencial) no está sujeto a la OGLUA; por lo que consecuentemente, en virtud, del art. 4, apartado 6 del Acuerdo de 24 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, corresponde al Concejal Presidente del Distrito la resolución la consulta urbanística especial referida.

Otra cuestión planteada es que «si la división del local es posible al estar en situación de fuera de ordenación relativa».

Con el planteamiento presentado en la consulta especial formulada, se puede entender que, aunque parte del local se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, como la propuesta de actuación y cambio de uso se plantea en la zona configurada dentro del área de movimiento, está no estaría sujeta a las determinaciones propias de las situaciones de fuera de ordenación relativa especificadas en el art. 2.3.3, apartado 2 de las NN. UU; por lo que la división sería admisible, sin perjuicio de la necesidad del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación, relativa a exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad (en caso de incendio, de utilización y accesibilidad, etc) precisas para su correcto funcionamiento, que habrá de ser objeto de control a través de la correspondiente licencia urbanística dependiendo de los datos concretos de la actuación a proyectar en la división prevista para transformarlo a vivienda.

En cualquier caso, de concurrir circunstancias por las que deviniera la situación de fuera de ordenación relativa, para su transformación a vivienda procedería aplicar los presupuestos expuestos en la cu 1-13, y, dado que de no se desprende que la ordenación y normativa urbanística aplicable en el momento de la construcción del edificio lo vinculara a un uso distinto del residencial y lo excluyera expresamente este uso, se puede entender que, por esta vía, también sería admisible la transformación.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que las solicitudes de licencia urbanística sobre la división de un local para transformar alguna de sus divisiones a vivienda, y consecuentemente las consultas urbanísticas que se formulen al respecto, se excluyen del ámbito de aplicación de la OGLUA, por lo que la competencia recae en los Concejales Presidentes de los Distritos o el Director General de Control de la Edificación, en su caso, en virtud de los correspondientes Acuerdos de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

Atendiendo al caso concreto, se considera admisible la propuesta de actuación y cambio de uso en local objeto de la consulta, aunque parte de éste se encuentre en situación de fuera de ordenación relativa por superar el fondo edificable. Todo ello, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación, relativa a exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad (en caso de incendio, de utilización y accesibilidad, etc) precisas para su correcto funcionamiento, que habrá de ser objeto de control a través de la correspondiente licencia urbanística dependiendo de los datos concretos de la actuación a proyectar en la división prevista para transformarlo a vivienda.

Madrid, 02 de septiembre de 2013