



Ref: CU 36-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal de referente a la posible transformación en vivienda del local comercial de planta baja del edificio existente sito en el número 148 de la avda. de San Luis.

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

Con fecha 15 de diciembre, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posible transformación en vivienda del local comercial de planta baja del edificio existente sito en el número 148 de la avda. de San Luis.

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). API15.01 "Polígono 1 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 520/1984/10101, concedida por resolución de 5 de agosto de 1986 y modificada en expediente nº 521/1987/2162.

HECHOS

En el Distrito de Ciudad Lineal se tramita, en expediente nº 116/2017/3939, consulta urbanística en la que se plantea la posibilidad de transformar a vivienda el local de uso no residencial ubicado en la planta baja del edificio existente sito en el nº 148 de la avda. de San Luis, el cual se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 15.01 "Polígono 1 de la Avda. de la Paz". El uso principal del edificio, construido al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1984/10101 y de su modificación de expediente nº 521/1987/2162, es el residencial en su clase de vivienda colectiva, al cual se destinan sus trece plantas de pisos, mientras que en la planta baja, además del portal y cuartos de servicios, se dispone un local comercial, y en las plantas de sótano el garaje aparcamiento.

El Distrito plantea en su consulta a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU si el régimen de usos permitidos del API 15.01 posibilita la transformación de uso pretendida.

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 Control de la Edificación 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 15.01 incorpora al vigente PGOUM las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado APD 16.1 del anterior PGOUM de 1985. En las condiciones de usos de la normativa del APD 16.01 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 vivienda de las distintas tipología de bloques contemplados por el APD 16.1, conforme con lo previsto para las API's en el artículo 3.2.7.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, carecen de carácter vinculante por constituir las APD's ámbitos de suelo urbano del PGOUM-85 y ordenar el APD 16.1 edificación residencial colectiva abierta en altura.

En cuanto a la dotación comercial, hay que descartar que el local interesado forme parte de ella, ya que el APD 16.1 recogió en su Plano de Zonificación, Ordenación y Gestión las parcelas calificadas para edificación comercial al servicio del ámbito urbanístico.

Consecuentemente, la transformación en vivienda del local interesado es factible, puesto que no forma parte de la dotación comercial del ámbito urbanístico en el que se incluye, que es el residencial, en su clase de vivienda colectiva, el uso cualificado del edificio que lo aloja y que el número de viviendas de éste no está limitado.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación con la pretendida transformación de uso del local comercial de planta baja del edificio existente sito en el nº 148 de la avda. de San Luis, 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 su local de planta baja no constituye dotación comercial, por lo que es autorizable la transformación de éste en vivienda, siempre que el proyecto que se presente a trámite de licencia respete,



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, 30 de mayo de 2018