

Ref: CU 27 -18

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villa de Vallecas relativa a los locales de uso comercial ubicados en las parcelas de la Zona RC del UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”.**

**Palabras Clave: Usos urbanísticos. Edificabilidad.**

Con fecha 29 de junio de 2018 se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villa de Vallecas sobre si es correcta la aplicación de la normativa a la hora de determinar la viabilidad urbanística de una actividad dentro de la Zona RC del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas; o en caso contrario, determinar qué normativa sería de aplicación.

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. UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”.

- Plan Parcial 18.201 “UZP 1.03 Ensanche de Vallecas” aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 19 de noviembre de 2004.
- Modificación de Plan Parcial MPP 18.201 , aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 19 de noviembre de 2004.
- Modificación de Plan Parcial MPP 18.201 “, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de abril de 2007.

**Instrumentos de Gestión:**

- Proyectos de Compensación:
  - o UE.1 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 22 de marzo de 2002.
  - o UE.2 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 20 de abril de 2006.
  - o UE.3 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 03 de noviembre de 2005.
  - o UE.4 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 24 de noviembre de 2005.
  - o UE.5 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 24 de septiembre de 2009.
  - o UE.6 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 28 de junio de 2002.
- Operación Jurídica complementaria al proyecto de Compensación de la UE. 1, aprobada por la Comisión de Gobierno en fecha 14 de febrero de 2003
- Operación Jurídica complementaria al proyecto de Compensación de la UE. 1, aprobada por la Comisión de Gobierno en fecha 16 de marzo de 2006

**Acuerdos:**

- Acuerdo nº 327 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión 2/2008 de 12 de noviembre de 2008.

## HECHOS

Con fecha 29 de junio de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Villa de Vallecas, con el Visto Bueno de la Secretaría y de la Gerencia del mismo, relativa al carácter vinculante de la edificabilidad asignada como uso cualificado no característico (comercial) en las parcelas denominadas RC en el Plan Parcial 18.201 “UZP 1.03 Ensanche de Vallecas” y sus posteriores modificaciones, así como la posibilidad de cambio de uso de los locales comerciales edificados, solicitándose informe relativo a las cuestiones técnicas a esta Unidad Técnica de Coordinación mediante correo electrónico de fecha 02 de julio de 2018.

La UZP 1.03 Ensanche de Vallecas se desarrolla mediante el Plan Parcial 18.201 “UZP 1.03 Ensanche de Vallecas” aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 19 de noviembre de 2004, aprobándose definitivamente dos modificaciones del mismo el 19 de noviembre de 2004 y el 30 de abril de 2007.

Por otra parte fueron aprobados definitivamente los Proyectos de Compensación para las 6 Unidades de Ejecución, con dos Operaciones jurídicas complementarias para el Proyecto de Compensación correspondiente a la Unidad de Ejecución 1, cuyas fechas de aprobación se indican en el epígrafe de antecedentes de este informe.

El Plan Parcial en su Plano de calificación grafía una serie de Áreas con el Código RC, estableciendo en el capítulo 3.2 de sus Ordenanzas las condiciones particulares de la citada Zona RC.

La consulta se plantea por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Villa de Vallecas, sin referencia directa a un expediente concreto, al encontrarse o haberse encontrado en tramitación en el mismo diversas solicitudes de licencia referentes al cambio de uso de locales comerciales en las parcelas incluidas en la Zona RC, indicando en la consulta la forma de actuación mantenida hasta ahora por parte del Distrito.

## 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 Licencias y Otros Medios de Intervención:

Las parcelas grafiadas con el código RC en el Plano de Calificación del Plan Parcial y sus posteriores modificaciones se regulan en el capítulo 3.2 de las Ordenanzas del mismo denominado “Condiciones particulares de la Zona RC: Edificación en Bloques Abiertos”, diferenciando dos grados, con el código RC-1 aquellas parcelas cuya superficie mínima será la resultante del proyecto de Compensación y con el código RC-2 aquellas en las que se permite la segregación con determinadas condiciones.

En el artículo 3.2.1 “Ámbito y características” de las citadas Ordenanzas, se indica que “el uso cualificado característico es el residencial, siendo el uso cualificado no característico el terciario comercial en situación de planta baja en aquellas parcelas en donde se fije en el cuadro de edificabilidad de parcelas anexo”.

Por su parte en el artículo 3.2.9. “Edificabilidad” de las Ordenanzas del Plan Parcial, se indica que “la edificabilidad queda fijada para cada una de las parcelas en el cuadro de edificabilidad anexo, quedando vinculados los usos cuantificados en dicho cuadro, independientemente de la compatibilidad de usos en edificio exclusivo del artículo 3.2.19, sin perjuicio de su posterior asignación en el Proyecto de Compensación”.

En el Plano de calificación, la mayoría de las parcelas indicadas con el código RC corresponden a manzanas completas, y por lo tanto en el cuadro anejo de edificabilidades, la asignación de edificabilidad tanto para el uso cualificado característico (residencial) como para el cualificado no característico (terciario comercial) aparece asignado a la manzana.

Por su parte en el Proyecto de Compensación algunas de las manzanas RC completas pasan a subdividirse en varias parcelas independientes, y por lo tanto en cada una de las parcelas resultantes se produce una asignación de edificabilidades a la misma, para ambos usos, recogida en la Certificación correspondiente del Proyecto de Compensación. Asimismo en el caso concreto de la Unidad de Ejecución 1 se han aprobado dos operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Compensación con sus correspondientes Certificaciones.

Con todo ello, cada parcela actual designada con el código RC, configure una manzana completa o no, tiene siempre asignada una cifra de edificabilidad correspondiente al uso cualificado característico (residencial) y puede tener o no otra edificabilidad asignada al uso cualificado no característico (terciario comercial).

El parámetro de edificabilidad en todo caso es aplicable, de acuerdo con el artículo 6.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97, a la parcela concreta, y por lo tanto no puede ser trasvasado dentro de la misma manzana entre distintas parcelas.

Por su parte en el artículo 3.2.10 de las Ordenanzas del plan parcial indica que “el régimen de uso en cada parcela es el reflejado en el cuadro de edificabilidad, debiendo mantenerse con carácter vinculante los metros cuadrados de edificabilidad reflejados en dicho cuadro destinados a uso terciario comercial en el conjunto de la manzana”. En la lectura de este punto debe tenerse en cuenta que en el momento de aprobación del Plan Parcial no se había producido la subdivisión de parcelas realizada en el Proyecto de Compensación.

En todo caso, debemos tener en cuenta que de acuerdo con el artículo 6.6.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97 la superficie edificable o edificabilidad es el “valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada que puede construirse en una parcela...”, lo que implica que la edificabilidad establecida para la

misma es el valor máximo que se puede alcanzar, pero en ningún caso es un valor que deba materializarse obligatoriamente en la parcela.

A la vista de lo indicado hasta aquí debemos concluir que en las parcelas grafiadas con el código RC en las que tengamos establecidas dos edificabilidades, una para el uso residencial, y otra para el comercial, ambas deberán ser consideradas como cifras de edificabilidad máxima que se puede materializar en cada uno de esos usos de forma independiente, sin poderse trasvasar entre ellas dentro de una misma parcela. Asimismo tanto la edificabilidad asignada al uso característico (residencial), como de la asignada al uso no característico (comercial) deben ser considerados como máximos, no siendo obligatoria su materialización, y no puede ser trasvasadas entre parcelas aunque formen parte de la misma manzana.

Respecto a la compatibilidad de usos para las parcelas identificadas con el código RC, se encuentra recogida en la Sección Tercera "Régimen de Usos" de las Ordenanzas del Plan Parcial, diferenciando para las parcelas grafiadas como RC 1 y las RC 2.

En cuanto a la intervención de dichos usos compatibles en aquellas parcelas en las que se asignan edificabilidades diferenciadas para el uso cualificado característico (residencial) y el cualificado no característico (comercial) se debe estar a lo dispuesto en el Acuerdo nº 327 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión 2/2008 de 12 de noviembre de 2008 cuyo texto indica:

"En las parcelas en las que se establezcan edificabilidades específicas para dos usos cualificados distintos, la limitación señalada en el artículo 7.2.8. de las Normas Urbanísticas, que impide superar el 50% de la edificabilidad con usos compatibles, obrará sobre la edificabilidad de cada uno de los usos cualificados de forma independiente".

Por lo tanto, en base al citado Acuerdo de la cifra de edificabilidad asignada a comercial, solamente el 50% se podrá destinar a usos compatibles, por lo que el otro 50% deberá serlo en locales de uso terciario comercial, y el mismo criterio se aplicará a la edificabilidad residencial.

Respecto a los locales de uso terciario comercial ya construidos, en los que se pretenda cambiar el uso, se plantean los siguientes supuestos:

- En el caso de que la superficie edificada del mismo se materializase en el momento de concesión de la licencia empleando la edificabilidad asignada para el uso cualificado característico (residencial), podrá transformarse el o los locales al uso residencial al tratarse del cualificado característico. Asimismo podrá transformarse a usos compatibles sin superar el 50% de la edificabilidad asignada para el uso residencial incluyendo en este porcentaje los locales de otros usos compatibles materializados en la parcela que hayan sido ejecutados empleando la edificabilidad asignada para el uso cualificado característico (residencial).

- En el caso de que la superficie edificada del mismo se materializase en el momento de concesión de la licencia empleando la edificabilidad asignada para el uso cualificado no característico (comercial), estando agotada la residencial, no podrá transformarse el o los locales a ese uso cualificado. Por otra parte, solo podrá transformarse a usos compatibles el 50% de la edificabilidad asignada para el uso comercial, incluyendo en el cálculo los locales de otros usos compatibles materializados en la parcela que hayan sido ejecutados empleando la edificabilidad asignada para el uso cualificado no característico (comercial).
- En el caso de que la superficie edificada del mismo se materializase en el momento de concesión de la licencia empleando la edificabilidad asignada para el uso cualificado no característico (comercial), no estando agotada la residencial, podrá transformarse el o los locales al uso residencial, solo en el caso de que quedase edificabilidad remanente suficiente de la asignada al uso cualificado característico (residencial). En cuanto a su posible transformación a usos compatibles se deberá respetar en todo caso el cómputo máximo del 50%, de forma independiente para los dos techos de edificabilidad establecidos, teniendo en cuenta todos los locales de otros usos distintos del comercial edificados en la parcela.

## CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación al carácter vinculante de la edificabilidad asignada como uso cualificado no característico comercial en determinadas parcelas dentro de las señaladas con el código RC en el Plan Parcial 18.201 “UZP 1.03 Ensanche de Vallecas” y sus posteriores modificaciones, así como la posibilidad de cambio de uso de los locales existentes por parte de esta Unidad Técnica se considera lo siguiente:

- Las parcelas objeto de la consulta tienen asignadas dos cifras de edificabilidad a la parcela, una para el uso cualificado característico (residencial) y otra para el cualificado no característico (terciario comercial), no pudiendo trasvasarse entre ellas, ni entre parcelas colindantes aunque configuren la misma manzana, de acuerdo con lo recogido en el artículo 3.2.9. de las Ordenanzas del Plan Parcial 18.201 “UZP 1.03 Ensanche de Vallecas” y el artículo 6.6.5. de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97.
- Se podrá destinar a los usos compatibles admitidos en la Sección Tercera de las Ordenanzas del Plan Parcial el 50% de la edificabilidad asignada a la parcela debiendo realizar el cálculo de forma independiente para cada una de las edificabilidades establecidas para el uso cualificado característico (residencial) y para el cualificado no característico (terciario comercial), según lo recogido en el Acuerdo nº 327 de la Comisión de Seguimiento del Plan General adoptado en Sesión 2/2008 de 12 de noviembre de 2008.

- La transformación de locales comerciales ejecutados en la parcela para pasar al uso residencial, solo será posible en el caso de que exista remanente suficiente de edificabilidad para el uso cualificado característico (residencial), o bien que, en la concesión de la licencia del local la superficie edificada del mismo se obtuviese del techo de edificabilidad asignada al uso residencial y no de la de comercial.
- Respecto a la posibilidad de cambio de uso de locales comerciales ejecutados para pasar a asignárseles algún uso de los compatibles recogidos en la Sección Tercera de las Ordenanzas del Plan Parcial, se deberá respetar en todo caso el límite máximo del 50% de forma independiente para los dos techos de edificabilidad establecidos, teniendo en cuenta todos los locales de otros usos distintos del comercial edificados en la parcela.

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.