

**S/R: CU 34/2018**

**ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 34/2018, formulada por el Distrito de Hortaleza, referente a la viabilidad de transformación en vivienda de los locales de uso no residencial de los edificios construidos de la Zona RV “Volumetría específica” del APR 16.04 “UVA de Hortaleza”.**

**Palabras Clave:** Usos urbanísticos. Residencial (transformación de local a vivienda)

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Hortaleza en fecha 30 de julio de 2018, en relación con las cuales se **INFORMA:**

### **ANTECEDENTES:**

#### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. APR 16.04 “UVA de Hortaleza”.
- Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.04 “UVA de Hortaleza” (AD. 27 de septiembre de 2007)

#### **Consultas urbanísticas:**

- Consulta urbanística CU 10/18 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias resuelta mediante informe de 6 de noviembre de 2018.

### **HECHOS:**

En el Distrito de Hortaleza se tramitan diversos expedientes (consultas urbanísticas y licencias) referentes a la transformación en vivienda de varios locales de uso no residencial situados en las plantas bajas de edificios de la Zona RV “Volumetría específica” del APR 16.04 “UVA de Hortaleza”, que se corresponden a parcelas construidas o en proyecto conforme al planeamiento anterior a la aprobación del vigente Plan Parcial de la UVA de Hortaleza.

En el cuadro de características de las parcelas edificables de uso residencial del Plan Parcial de la UVA de Hortaleza se cuantifican para las parcelas de la Zona RV, además de otros parámetros urbanísticos, el número de viviendas y las edificabilidades de uso residencial y uso terciario; en estas circunstancias, el Distrito plantea en su consulta en que forma el respeto de los valores de los parámetros asignados a las parcelas condiciona la viabilidad de la transformación al uso residencial de los locales de planta baja de sus edificaciones.

### **CONSIDERACIONES:**

La Zona RV del Plan Parcial de la UVA de Hortaleza incluye a las parcelas con uso cualificado residencial construidas o con proyecto conforme el planeamiento anterior. En el cuadro de características de las parcelas edificables de uso residencial del Plan Parcial se recoge el número de viviendas y el de edificabilidad, la cual se desglosa en edificabilidad para uso residencial y edificabilidad de uso terciario. En cuanto al número de viviendas, en el mismo cuadro de características, en nota a pie de página, se expresa su carácter orientativo; sin embargo, los valores de edificabilidad, tanto la total como la asignada a cada uso, por su propia naturaleza (artículo 6.5.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOUM) son vinculantes.

Luego, como ya se expuso específicamente para la Parcela R. 9 en la Consulta urbanística CU 10/18 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, puesto que el uso cualificado de la parcelas es el residencial y que no existe limitación al número de viviendas, sería posible la transformación en viviendas de los locales de uso no residencial de los edificios de las parcelas de la Zona RV del Plan Parcial de la UVA de Hortaleza, siempre que con ello no se supere la edificabilidad de uso residencial asignada a cada una de ellas; por tanto, para determinar la viabilidad del cambio de uso será necesario cuantificar, en cada una de las parcelas, la superficie edificada destinada al uso residencial de la edificación y, por comparación por la edificabilidad residencial asignada, determinar si existe remanente de edificabilidad que posibilite la transformación de uso pretendida.

### **CONCLUSIÓN:**

En base a lo expuesto, en relación con la viabilidad urbanística de la transformación en vivienda de los locales de uso no residencial de los edificios construidos de la Zona RV "Volumetría específica" del APR 16.04 "UVA de Hortaleza, se considera que:

- Resultará viable transformar al uso residencial los locales de uso no residencial de los edificios construidos de las parcelas de la Zona RV del Plan Parcial de la UVA de Hortaleza, siempre que con ello no se supere la edificabilidad de uso residencial asignada a cada una de ellas; luego, para determinar la viabilidad del cambio de uso será necesario cuantificar, en cada una de las parcelas, la superficie edificada destinada al uso residencial de la edificación y, por comparación por la edificabilidad residencial asignada, determinar si existe remanente de edificabilidad que posibilite la transformación de uso pretendida.

Madrid, 19 de julio de 2019.