

S/R: CU 43/2018

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 43/2018, formulada por el Distrito de Chamberí en relación con la posibilidad de transformación a vivienda de los locales comerciales de las plantas bajas y de primer sótano de los edificios existentes del conjunto residencial Galaxia situado en la manzana delimitada por las calles Isaac Peral, Fernández de los Ríos, Hilarión Eslava, Fernando el Católico y Arcipreste de Hita.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Transformación de local a vivienda. NZ 3.

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 Chamberí en fecha 17 de diciembre de 2018, en relación con las cuales se **INFORMA:**

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 1º de la Zona 3 "Volumetría específica" y Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico. APE 0.01.
- Modificación Puntual del PGOUM, MPG 00/335 (AD 10 de marzo de 2016).
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.
- Plan especial de reforma interior del antiguo Ensanche (AD 22 de marzo de 1972).
- Ordenación de volúmenes de la manzana delimitada por las calles Isaac Peral, Fernández de los Ríos, Hilarión Eslava, Fernando el Católico y Arcipreste de Hita (AD el 27 de septiembre de 1967) y sus modificaciones (AD 12 de junio de 1968 y 19 de julio de 1971, respectivamente).

Acuerdos:

- Acuerdo nº 329 adoptado en Sesión de 1 de enero de 2009 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Informes:

- Consulta urbanísticas nº 33/2016 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, resuelta mediante informe de 23 de marzo de 2017.

Licencias:

- Licencias de nueva planta de los bloques (expedientes nº 520/1966/9046, 9049, 9054, 9056, 9058, 9060, 9061, 6063, 9065, 9067, 9069, 9071, 9073 y 9076, concedidas todas ellas el 12 de julio de 1966) y del garaje aparcamiento (expediente nº 521/1966/9077 concedida el 13 de agosto de 1966) del conjunto residencial Galaxia y su modificación (expediente nº 520/1969/0099, concedida el 16 mayo de 1969).

HECHOS:

El conjunto residencial Galaxia (en adelante conjunto), cuya parcela ocupa parcialmente la manzana delimitada por las calles Isaac Peral, Fernández de los Ríos, Hilarión Eslava, Fernando el Católico y Arcipreste de Hita, está formado, además de por el garaje aparcamiento subterráneo, por cuatro bloques independientes alineados a vial cuyas plantas de pisos se destinan al uso residencial vivienda colectiva y sus plantas bajas y de primer sótano al uso terciario comercial, con acceso a los locales de sótano a través del espacio libre de parcela.

Las edificaciones del conjunto iniciaron su construcción al amparo de diversas licencias otorgadas en el año 1966, cuyas referencias se citan en el apartado de antecedentes. Posteriormente a la concesión de las licencias iniciales se formuló una nueva ordenación de los volúmenes edificables de la manzana en la que se recogió el uso comercial implantado actualmente en las plantas bajas y de primer sótano de los edificios del conjunto, esta ordenación de volúmenes se aprobó definitivamente el 27 septiembre 1967 y fue modificada dos veces mediante acuerdos el 12 de julio de 1968 y el 19 de julio de 1971. Las licencias del conjunto se adaptaron a la ordenación de volúmenes aprobada con la modificación de expediente nº 520/1969/0099, concedida en fecha 16 de mayo de 1969, sin que haya podido localizarse el antecedente de licencia correspondiente a la última modificación de la ordenación de la manzana.

En fecha 22 de marzo de 1972 se aprobó definitivamente el Plan especial de reforma interior del antiguo Ensanche (en adelante PERI del Ensanche) en cuyo ámbito se incluyó la parcela del conjunto. Durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (en adelante PGOUM 85) la parcela quedó incluida en el ámbito de la Zona 3 "Mantenimiento de la Edificación". En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) la parcela del conjunto se incluye dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01), sus edificaciones cuentan con la protección que les otorga el constituir un conjunto homogéneo de bloques en altura y les son de aplicación la regulación del grado 1º de la Zona 3 "Volumetría específica".

En consulta urbanística que se tramita en el Distrito de Chamberí en expediente nº 107/2018/4255, el interesado plantea la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales comerciales de planta baja del edificio del conjunto que tiene frente a la c/ Fernández de los Ríos. Puesto que para determinar el régimen de usos permitidos en la Zona 3 debe recurrirse a los antecedentes de planeamiento afectantes a las parcelas, el Distrito plantea en su consulta a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencia si la pormenorización de usos de las edificaciones recogida en la ordenación de volúmenes de 1968 y sus modificaciones sería vinculante, en cuyo caso la transformación de uso pretendida resultaría inviable.

CONSIDERACIONES:

La transformación de uso de los locales de planta baja a residencial se rige por los criterios del acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General adoptado en Sesión de 1 de enero de 2009, según los cuales se considera admisible la implantación del uso residencial cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable lo permita, sin menoscabo de la posible dotación comercial y con respeto del número máximo de viviendas en los ámbitos en los que sea aplicable esta limitación.

Luego, para que la transformación a vivienda de locales de planta baja sea posible es necesario que el régimen de usos permitidos aplicable admita el uso residencial en esa situación, lo cual en la Zona 3 no se define directamente en las Normas Urbanísticas del PGOUM, necesitando del análisis de los antecedentes de planeamiento afectantes a la parcela, tal como establece el artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas PGOUM, en la redacción vigente dada por la MPG 00/335 (AD 10 de marzo de 2016), según el cual el uso cualificado de los suelos no calificados como dotacionales es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización anteriores a su inclusión en la Zona 3 del PGOUM 85 o en la Zona 3 del actual PGOUM, considerándose, subsidiariamente, como cualificado el uso implantado con licencia como principal de la parcela.

En el caso en estudio la parcela del conjunto se incluía en la Zona 3 del PGOUM 85, e inmediatamente antes de la aprobación de éste, en el PERI del Ensanche, por lo que será éste el instrumento de planeamiento que servirá para determinar su uso cualificado y no la precedente y originaria, pero ya entonces derogada, ordenación de volúmenes de la manzana. El PERI del Ensanche regulaba a la parcela del conjunto mediante su Ordenanza de edificación cerrada, la cual en sus Condiciones de uso (artículo 2.3) admitía el uso residencial sin limitación de ocupación y situación en el edificio y el uso comercial en situación de primer sótano, semisótano, planta baja y primera. Puesto que de los usos implantados en las edificaciones del conjunto es el residencial el principal y el único permitido sin limitaciones por el planeamiento antecedente, es éste el que debe considerarse como cualificado de la parcela. En cuanto al uso terciario comercial de las plantas bajas y de primer sótano, éste no puede tener el carácter de uso cualificado ni de dotación comercial puesto que el PERI del Ensanche consentía su implantación pero no la imponía imperativamente. Por tanto, puede afirmarse que el uso cualificado de la parcela del conjunto es el residencial y, siendo así, el régimen de usos compatibles y autorizables el que se desprende del Plano de Usos y Actividades del APE 0.01, tal como establecen los artículos 4.3.18.2 y 8.3.11.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Por otra parte, se recuerda que la valoración de los antecedentes de planeamiento afectantes a las parcelas en el grado 1º de la Zona 3 se limita exclusivamente a la determinación del uso cualificado de éstas, sin afectar al número de viviendas, el cual no se limita normativamente al tratarse de un ámbito del área de ordenación directa del suelo urbano común/consolidado.

Consiguientemente, siendo el uso residencial el cualificado de la parcela del conjunto, careciendo el terciario comercial de tal carácter y no estando limitado el número de viviendas, no existe inconveniente alguno para la transformación de los locales de planta baja en viviendas siempre que se respete la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

Si bien, como se ha dicho, la transformación en vivienda de los locales de planta baja no plantea mayor problema, no sucede lo mismo con los locales comerciales situados en las plantas sótano cuya conversión en viviendas contravendría la prohibición contenida en el artículo 7.3.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, según el cual, salvo en vivienda unifamiliar, no son admisibles nuevas viviendas situadas en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con la edificación; la aplicación de esta determinación a la transformación de locales a vivienda ha sido tratada en diversas consultas urbanísticas, tanto de la Dirección General de Coordinación Territorial como de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, a cuyos razonamientos y conclusiones nos remitimos, en particular a los de la consulta nº 33/2016, resuelta mediante informe de 23 de marzo de 2017.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, en relación con la posible transformación en vivienda de los locales de planta baja y primer sótano de las edificaciones del conjunto residencial Galaxia, se considera que:

- El uso cualificado de la parcela del conjunto es el residencial, sus locales de uso terciario comercial no constituyen dotación comercial y el número de viviendas no está limitado, por lo que es admisible la transformación en viviendas de los locales de planta baja de las edificaciones del conjunto, siempre que el proyecto que se presente a trámite de licencia respete la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
- El artículo 7.3.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM prohíbe, salvo en vivienda unifamiliar, nuevas viviendas situadas en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con la edificación, por lo que no es admisible la conversión en vivienda de los locales comerciales situados en las plantas de primer sótano de las edificaciones del conjunto.