

S/R: CU 02/2019

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 02/2019, formulada por el Distrito de Ciudad Lineal en relación con la posibilidad de transformar en vivienda un local ubicado en la planta baja de un edificio situado en la calle de Marcelino Roa Vázquez nº 32.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Residencial. 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 Ciudad Lineal en fecha 28 de enero de 2019, en relación con las cuales se INFORMA:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 2º de la Zona 3 “Volumetría específica”.
- Modificación Puntual del PGOUM, MPG 00/335 (AD 10/3/2016).
- APD 16.15 “Barrio de Bilbao II del PGOUM-85”

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 523/1971/14166 concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de 28 de mayo de 1971.

Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 329 y 359 adoptados en sesiones de 28 de enero de 2009 y 21 de mayo de 2019 respectivamente.

HECHOS:

El edificio situado en el número 32 de la calle de Marcelino Roa Vázquez, se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 523/1971/14166, regulándose la parcela por las condiciones del grado 2º de la Zona 3 “Volumetría Específica”.

En consulta urbanística común que se tramita en el Distrito de Ciudad Lineal en expediente nº 118/2018/563, se ha consultado acerca de la posibilidad de transformar al uso residencial uno de los locales de uso no residencial dispuestos en planta baja, planteando el distrito en su consulta la viabilidad de la actuación solicitada.

Mediante correo electrónico de fecha 28 de enero de 2019 el Servicio Integral y de Órganos Colegiados solicita informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas a esta Unidad Técnica de Coordinación.

CONSIDERACIONES:

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 adoptado en sesión de 28 de enero de 2009, que 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.

Para saber si es posible la transformación en vivienda del local de uso no residencial en cuestión, en primer lugar, el uso residencial debe de encontrarse entre los permitidos por el planeamiento en esa ubicación, bien con el carácter de uso cualificado o bien como uso compatible o autorizable, pero en la Zona 3 tales determinaciones, al contrario de lo que sucede en otras Zonas del Área de Ordenación Directa del suelo urbano común, no se extraen directamente de la lectura de su regulación en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sino que requieren de la consulta y estudio de los antecedentes de planeamiento originarios anteriores a la aprobación definitiva del actual PGOUM que afecten a la parcela.

Así, según se establece en el artículo 8.3.2.2 de las Normas Urbanísticas PGOUM, en su redacción vigente dada por la MPG 00/335 (AD 10/3/2016), en el ámbito de la Zonal 3 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 presente Zona 3 del actual PGOUM, considerándose, subsidiariamente, como cualificado el uso implantado con licencia como principal de la parcela. Además, según el artículo 8.3.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los usos compatibles y autorizables en el grado 2º de la Zona 3 corresponden a la integración del régimen de usos compatibles del instrumento de ordenación en el que se incluía la parcela durante la vigencia del PGOUM 85, al igual que en las Áreas de Planeamiento Incorporado (artículo 3.2.7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), si bien tal regulación puede sustituirse, sin desvirtuar el uso cualificado, por el sistema de usos compatibles y autorizables del nivel “a” del grado 1º de la Zona 3.

En el caso analizado, previamente a la aprobación definitiva del actual PGOUM, la parcela en cuestión se incluía en el ámbito del Área de Planeamiento Diferenciado APD 16.15 “Barrio de Bilbao II”, que surge de una Modificación puntual del PGOUM-85 aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid el 3 de octubre de 1991.

La citada modificación, según se indica en su memoria, se plantea con el fin de eliminar contradicciones entre lo recogido inicialmente en el Plan Parcial del Barrio de Bilbao, aprobado por COPLACO definitivamente el 10 de Enero de 1968, y la calificación inicial en el PGOUM 1985 como Norma Zonal 4ª. Por ello plantea en el momento de su aprobación *“levantar la normativa actual y considerar el ámbito del “Barrio de Bilbao” como un Área de Planeamiento Diferenciado. Su denominación técnica sería: APD 16-15 “Barrio de Bilbao II”*

En la Normativa del citado APD concretamente en el Capítulo 1 “Tipo de Ordenación” del Título I “Condiciones de Volumen” para la Edificación Residencial Cerrada, se cita literalmente que *“el tipo de ordenación normal se refiere a manzanas de edificación cerrada, cuyo uso característico es el residencial”*.

Por otra parte la posibilidad de implantación del uso terciario comercial solo se recoge como uso compatible en el Capítulo 18 “Usos compatibles” del Título III “Condiciones de Uso” en planta baja y semisótano.

La manzana en la que se encuentra el edificio en el que se ubica el local objeto de análisis, se encuentra en una manzana de edificación de uso residencial colectiva cerrada según se desprende del Plano de Ordenación, Zonificación y Gestión del APD 16-15 que sustituye al original tras Acuerdo de 14 de mayo de 1992 de la Consejería de Política Territorial de la CAM. Por lo tanto el uso cualificado del edificio ubicado en la calle de Marcelino Roa Vázquez número 32 sobre el que se plantea la consulta es el residencial, siendo admisible en el mismo la disposición de otros usos exclusivamente mediante la regulación de usos compatibles recogida en la normativa del APD 16-15.

Consultada la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 523/1971/14166 se observa que se trata de un edificio de viviendas colectivo, en el que en planta baja se disponen, además del portal cuatro locales comerciales.

Respecto al número de viviendas, tanto la Modificación Puntual del PGOUM, como el cuadro de características del APD 16-15 establecen un número máximo de viviendas en el ámbito tasado en 3.022 viviendas.

Pero debemos tener en cuenta que el Acuerdo nº 359 de Comisión de Seguimiento del Plan General tomado en su sesión de 21 de mayo de 2019, que interpreta el carácter vinculante del número de viviendas en el ámbito regulado por la Norma Zonal 3.2., indicando lo siguiente:

“Dado el carácter consolidado de los suelos incluidos en la Norma Zonal 3, el carácter vinculante del número de viviendas determinado por el planeamiento antecedente de aplicación en los ámbitos del grado segundo de la zona tres (NZ.3.2º), se interpretará aplicando las condiciones del artículo 3.2.7 punto 7, establecido por las normas del Plan General para el régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento incorporado”.

Por lo tanto debemos acudir al artículo 3.2.7.punto 7 de las NNUU del PGOUM que establece:

“El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:

i) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.

ii) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante”.

En el caso que nos ocupa no se trata de un ámbito de vivienda unifamiliar ni colectiva de baja densidad, pero sí es un ámbito de suelo urbano del Plan General de 1985, por lo cual de acuerdo con lo indicado en el apartado i) del artículo 3.2.7 punto 7 de las NNUU del PGOUM 97 el número de viviendas carece de carácter vinculante.

Consecuentemente, la transformación en vivienda de los locales ubicados en la planta baja del edificio sito en el número 32 de la calle Marcelino Roa Vázquez es viable, puesto que no forman parte de la dotación comercial del ámbito urbanístico en el que se incluyen, el uso cualificado del edificio que los aloja es el residencial en su clase de vivienda colectiva 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 de los locales de planta baja del edificio existente sito en el nº 32 de la calle Marcelino Roa Vázquez, se considera que:

El uso cualificado del edificio es el residencial en su clase de vivienda colectiva, sus locales de planta baja no constituyen dotación comercial, y el número de viviendas no es vinculante de acuerdo con la interpretación recogida en el acuerdo nº 359 de la CSPG, por lo que es autorizable la transformación de éstos 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.