

S/R: CU 03/2021

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta CU 3/2021, formulada por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Puente de Vallecas sobre la viabilidad de modificación del uso de local para la implantación de uso residencial vivienda en los locales sitos en la calle Río de la Plata, 13

Por la JMD de Puente de Vallecas se ha formulado consulta sobre la viabilidad de modificación de uso en los locales del edificio sito en la calle Río de la Plata, 13.

A la consulta planteada le es de aplicación lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).
- APD 14/6 Área de Planeamiento Diferenciado Palomeras Bajas

HECHOS:

Se ha recibido en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la JMD Puente de Vallecas relativa a la viabilidad de una transformación del uso de un local en vivienda, situado en un edificio sito en la calle Río de la Plata, 13, regulado por el APD 14/6 Palomeras Bajas, que desarrolla en ámbito API 13.04 Palomeras Sur.

Según el APD 14.6 que desarrolla el ámbito API 13.04 Palomeras Sur, al que pertenece el edificio objeto de consulta, este se corresponde con el edificio 13 de la manzana nº 14 del ámbito, unidad nº 32. Según se indica en el cuadro de edificabilidad y aprovechamiento en edificación para viviendas y para actividades económicas en uso exclusivo en el ámbito del APD, el edificio 13 se regula según los siguientes parámetros urbanísticos:

- Número de viviendas: 13
- Edificabilidad uso residencial: 1335 m²
- Edificabilidad otros usos sobre rasante: 585 m²c
- Número de aparcamientos: 17 *

** Se refiere a plazas de aparcamiento computables: número de plazas en garaje-aparcamiento y 1 plaza por cada cochera con un máximo de 2 plazas por cochera. No se admitirán dos plazas en cocheras con menos de 20 m² de superficie útil, siendo además necesario el grafiado de ambas plazas en los planos correspondientes demostrando la capacidad de maniobra. Se exceptúa de lo anterior las plazas de motocicletas.*

Se localiza en los antecedentes solicitud de licencia de construcción del edificio con número de expediente 520/1988/10255 donde se especifica “construcción de 13 viviendas, 2 locales y 13 cocheras” y en la hoja de características aneja se describen en planta baja los locales 1 y 15 con uso industrial (“I”)

y los locales del 2 al 14 con uso Industrial-Residencial (“IR”), aclarando a pie de página que “según el APD 14/6 son locales denominados cocheras-taller, computables como plazas de aparcamiento”.

Se expone en la consulta presentada por el Distrito que existe un proyecto de ejecución archivado en el COAM que se corresponde con la realidad y que difiere de la licencia urbanística concedida, al contar el edificio con trece recintos (locales) en planta baja y no quince como se autorizó en la licencia.

Tras haber verificado las discrepancias entre la licencia concedida y la realidad construida se plantea la consulta sobre la viabilidad de modificación del uso actual de los locales de planta baja para implantación de uso residencial vivienda.

CONSIDERACIONES:

Se establece en el APD 14/6 un nuevo tipo de locales complementarios de uso múltiple, las llamadas “cocheras-taller”, definidas en el apartado E.2 del APD, que pueden usarse indistintamente como garajes individuales o talleres-comercios artesanos, en ningún caso vivienda. Se aclara igualmente que *su uso inicial se orientará en una proporción importante a actividades artesanales o familiares, evolucionando, seguramente, en el futuro hacia su mayoritaria transformación en garajes individuales.*

Igualmente, se indica que las “cocheras-taller” computarán como plazas de aparcamiento, y la dotación obligatoria es de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Aun cuando el edificio difiere de la licencia concedida, la parcela sita en la calle Río de la Plata 13 se regula según lo establecido en el APD 14.6, por lo tanto, no podrá cambiarse el uso de las cocheras-taller (computables como aparcamiento) transformándolas en viviendas.

Además, tal y como se indica en el artículo 7.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, no podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento, que en este caso es de 13, al contar con 13 viviendas.

CONCLUSIONES:

El edificio sito en Río de la Plata, 13, consta de 13 viviendas dúplex y 13 locales en planta baja, según la licencia concedida se trata de cocheras-taller que, de conformidad con el APD 14.6, son computables como garaje-aparcamiento. En el APD se indica que la dotación de plazas de aparcamiento será de 1 por vivienda, por lo que, en este caso, los 13 cocheras-taller se corresponden con la dotación de plazas de aparcamiento.

La existencia de un plano no correspondiente con los planos de la licencia donde la denominación de estos locales es “taller” y no “cocheras-taller” no los exime de su condición de plazas de aparcamiento, al ser preceptivo, según el APD, contar con una dotación de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda. Al contar únicamente con 13 “locales” ninguno de estos puede ser transformado en vivienda al existir ya 13 viviendas.

Por lo tanto, no es viable la transformación del uso de los locales “cocheras-taller” existentes en el edificio sito en la calle Río de la Plata, 13.

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante 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.