

Asunto. AVDA. GENERAL PERÓN, 32

Ref. CU 05-2023

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el distrito de Tetuán referente a la posibilidad de sustituir en la planta 1ª en la edificación emplazada en la Avenida de General Perón 32, espacios de oficinas por uso residencial vivienda.

Palabra Clave: API, residencial vivienda, terciario oficinas

Con fecha 2 de junio de 2023, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Tetuán (transcrita a continuación), referida a la posibilidad de sustituir espacios del uso existente terciario de oficinas por viviendas en la planta 1ª de la edificación ante las condiciones de aplicación de la normativa urbanística del API.06.03 AZCA, así como de la sectorial vigente.

“A la vista de la solicitud efectuada por la persona interesada, para poder continuar la tramitación del expediente se considera necesario que por esa Dependencia se emita informe sobre los siguientes extremos:

Se tramita el expediente 350/2023/12349 en la Avenida del General Perón 32, con el objeto de responder a la solicitud sobre la viabilidad de implantar el uso residencial en toda la planta 1ª (primera) de una edificación existente, acreditada por la licencia de construcción de nueva planta, expediente 523/1970/06709. Según referencias catastrales facilitadas por el interesado de las dos oficinas objeto del cambio, conforman la totalidad de la planta. La solicitud se efectúa a través de modelo normalizado de Consulta Urbanística Especial junto a documentación pertinente suscrita por técnico competente.

De acuerdo con el antecedente urbanístico (licencia de construcción) se entiende que se trata de un edificio cuyo uso principal es el residencial con acceso al mismo desde la avenida del General Perón 32 o por espacios libres del mismo complejo de AZCA, y que se encuentra situado en el ámbito de aplicación del Área de planeamiento incorporado, API 06.03 AZCA. El edificio consta de: - sótano 1º para locales comerciales, - sótano 2º, 3º y 4º para garaje aparcamiento, - sótano 5º para cuarto de calderas, planta baja para locales comerciales, - planta 1ª (primera) y 2ª (segunda) para oficinas, - 22 (veintidós) plantas de la 3ª (tercera) a la 24ª (vigésimo cuarta) para viviendas (19 viviendas por planta en licencia, en catastro 17 viviendas por planta) y, - planta de cubiertas para maquinaria de ascensores y piscina. A su vez, existe un núcleo de comunicación vertical independiente (escalera) que conecta las plantas baja, primera y segunda. El resto de las plantas (3ª a la 24ª) se comunican con la planta baja a través de otra escalera de uso general.

En cuanto a la normativa reguladora del API de la que disponemos, en relación con el régimen de los usos permitidos, establece en su apartado,

“III. CONDICIONES DE USO”:

- 1. El USO de los TERRENOS es de carácter COMERCIAL, entendiéndose englobadas en este concepto las siguientes posibles utilizaciones:
 - COMERCIAL propiamente dicho.
 - OFICINAS
 - ESPECTACULOS
 - SALAS DE REUNION
 - CULTURAL
 - HOTELERO
 - RESIDENCIAL restringido.
 - INDUSTRIAL restringido.*
- 2. De las citadas utilizaciones, las de carácter RESIDENCIAL o INDUSTRIAL estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
 - Se tolerará USO RESIDENCIAL únicamente en los edificios de altura con acceso por la calle de ORENSE, bien directamente o a través de los cuerpos bajos de DOS y TRES plantas.
 - No se autoriza ningún USO INDUSTRIAL salvo aquellos de este carácter que, siendo compatibles con los señalados anteriormente, sean complementarios de estas actividades..../...*

Asimismo, a la vista del carácter restringido del uso residencial establecido en el API y en base a la compatibilidad de usos diferentes en un mismo edificio, la viabilidad del uso residencial en la planta primera en este caso supondría la existencia del uso oficina existente de la planta 2ª sobre el futuro uso residencial de la planta 1ª.

En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, se plantea las siguientes cuestiones:

- ¿Se podría considerar viable la proposición formulada por el interesado de cambio de uso de oficina a residencial en la planta 1ª (primera) del edificio existente, siempre y cuando cumpla con el resto de normativa urbanística y sectorial de aplicación?*
- ¿En caso de ser viable, debería realizarse un acceso en la planta 1ª (primera), objeto del cambio de uso a residencial, con la escalera de uso general dado que, los ascensores sí dan servicio y se detienen en todas las plantas?*

Igualmente se indica que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 80 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (B.O.E. núm. 236, de 2 de octubre de 2015), dicho informe deberá realizarse en el plazo de DIEZ días hábiles a partir de la recepción de esta solicitud”

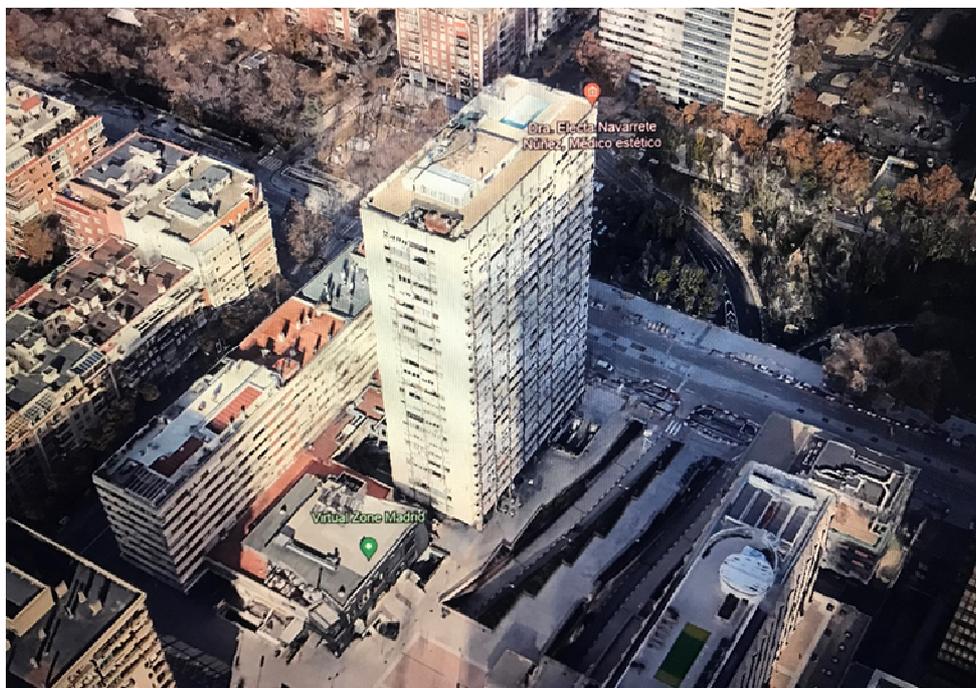
A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- API.06.03 AZCA
- APD 06.05 AZCA
- ED del APD 6/5 AZCA (El Corte Inglés), parcelas B10 y B1 (711/1993/25515)
- Licencia urbanística 523/1970/06709 (edificación existente)

HECHOS

Se solicita consulta urbanística especial en la Junta Municipal del Distrito de Tetuán planteando la posibilidad de sustituir dos locales de oficinas existentes en planta 1ª de la edificación por una vivienda, en una edificación licenciada con número de expediente 523/1970/06709, en la que la planta baja está destinada para uso terciario de locales comerciales, la 1ª y 2ª para oficinas y el resto de las plantas desde la 3ª a la 24ª con uso residencial vivienda.



Visión general de la edificación

CONSIDERACIONES

1. Los locales en cuestión afectados para la creación de la nueva vivienda se encuentran enclavados en el API.06.03 AZCA, proveniente del APD.06.05 AZCA con modificación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle con número de expediente 711/1993/25515 (ED del APD.06.03 AZCA (El Corte Inglés). Parcelas B10 y B1.
2. Respecto al uso del ámbito del API, el apdo.1.III de la Normativa del APD, señala su carácter comercial, entendiéndose englobadas en dicho concepto el comercial propiamente dicho, oficinas, espectáculos, salas de reunión, cultural, hotelero, industrial restringido y residencial restringido.

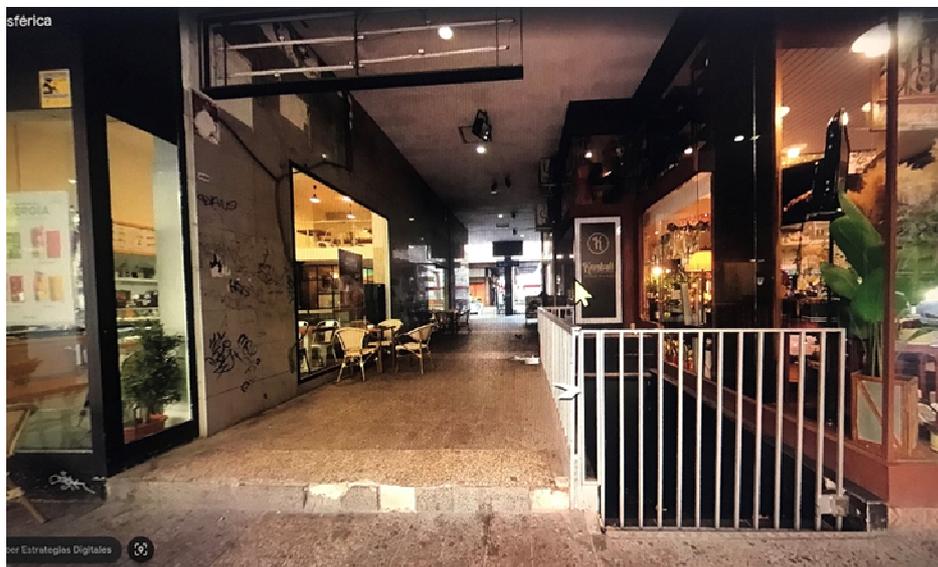
El apdo.2.III de dicha normativa es referido en su primer párrafo al uso residencial restringido, señalando lo siguiente:

“Se tolerará uso residencial únicamente en los edificios de altura con acceso por la calle de Orense bien directamente o a través de cuerpos bajos de dos o tres plantas”

En este sentido, el acceso a la edificación en la que se sitúa la actuación puede producirse tanto por la Avenida de General Perón directamente desde la vía pública como por la Calle Orense a través de pasadizos de uso público en planta baja, atravesando una edificación en altura y un cuerpo edificado de dos plantas.



Acceso desde Avda. del General Perón 32 y pasadizos de uso público desde la Calle Orense



Pasadizo de uso público desde la Calle Orense

3. En otro orden de cosas, cabe señalar que según lo establecido en el Art. 3.2.7. apdo.5 de las NN.UU. modificadas (8/11/2023) del PGOUM-97, las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de dichas normas, manteniéndose el régimen de usos compatibles regulado en las Normas del API 06.02 AZCA, que a los efectos de su integración en el régimen de usos definido en el Plan General podrán ser “Complementarios” o Alternativos, dependiendo si admiten en parte o en todo el edificio.

En nuestro caso, el edificio de 25 plantas en el que está situado el local al que se refiere la consulta, cuenta con un “uso principal” residencial colectivo vivienda (plantas 3ª-24ª) como urbanístico alternativo y un “uso secundario” terciario en sus clases de comercial en planta baja y oficinas 1ª y 2ª) asimilándose en estas circunstancias a los usos urbanísticos complementarios con la obligación de poseer un acceso independiente desde el exterior respecto del uso residencial. Art.7.1.4 de las Normas Urbanísticas modificadas.

4. Por otra parte, sobre el local donde se pretende disponer el uso residencial vivienda, existen locales de uso terciario oficinas; no siendo admisible la transformación de estos últimos para uso terciario recreativo, hospedaje o comercial una vez autorizado y establecido la residencial vivienda en la planta inferior según lo señalado en el Art. 7.1.4 apdo.5 de las NN.UU. modificadas de fecha 8 de noviembre de 2023 del PGOUM-97 y definidos en los apdos. 2.b y 2.d.i del Art.7.6.1 de estas.

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, ante lo anteriormente manifestado, se señala que es admisible para el caso que nos ocupa la sustitución de locales de oficinas existentes en la planta 1ª de la edificación señalada por espacios para uso residencial vivienda, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Sección Tercera” Transformación de locales de uso no residencial en vivienda” del Capítulo 7.3 “Uso residencial” de las Normas Urbanísticas modificadas (8/11/2023) del PGOUM-97 (art.7.3.12-16).

En cuanto a las condiciones de acceso para el nuevo uso residencial-vivienda a disponer en la planta 1ª de la edificación, este deberá contar con un acceso independiente desde el exterior al existente de oficinas teniendo en cuenta así mismo, la normativa sectorial de aplicación y en especial la correspondiente a los Documentos Básicos DB SI “Seguridad en caso de incendio” y DB SUA-9 “Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación.