



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CIUDAD LINEAL

FECHA RECEPCIÓN: 21 de mayo de 2007

ASUNTO: Transformación de uso de edificio terciario de oficinas a residencial en la C/ Piquer núm. 7 Norma Zonal 7.1.a

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se encuentra en tramitación licencia urbanística de transformación de uso de un edificio terciario de oficinas a residencial en la calle Piquer nº 7, sometido a Norma Zonal 7.1.a.

El citado edificio dispone de licencia de construcción referencia 523/76/55530 (nº expediente 355.530), en cuyos planos aprobados de sótano se observa que se ocupa con el garaje el subsuelo de la parcela colindante, a la vista de la alineación oficial de la parcela, que se adjunta.

En estas condiciones se solicita informe de si procede autorización de obras y uso en la zona de garaje no incluida en la alineación oficial aportada.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la Sección de Licencias del Distrito de Ciudad Lineal, se informa lo siguiente:

A tenor de los datos aportados, el edificio el cual se pretende transformar a residencial parece ajustarse a la licencia de construcción con número de expediente 523/76/55530 con Decreto de concesión 5 de octubre de 1977, según planeamiento existente a la fecha de tramitación, en referencia a la planta sótano primero, para uso garaje aparcamiento, cuya superficie excede de los límites de la parcela, ocupando parte de la superficie subterránea en la colindante en C/ Mesena núm. 45. En estos términos podría considerarse que el edificio se encuentra en fuera de ordenación relativa, resultando disconforme con el vigente PGOU, por lo que se permitirían las obras según art 1.4.8 de las NN.UU salvo las de reestructuración que afecten a más del 50 % de la superficie edificada del edificio en virtud del art 2.3.2.b y art 2.3.3.2 de las NN.UU.

Respecto al uso del garaje en la totalidad de la planta sótano, se puede señalar que la superficie que ocupa el subsuelo de la parcela colindante ya estaba legalizada para el uso de garaje en la licencia, por lo que es una actividad preexistente en la que se permite continuar con el uso según art 2.3.2.c) de las NN.UU y la Disposición Transitoria Tercera de las NN.UU del Vigente PGOU.

Conclusión:

Si el edificio, construido de acuerdo con un planeamiento anterior, cuyos parámetros de ocupación en planta sótano primero son mayores que los permitidos por el vigente Plan General, y por esta razón estaría en situación de fuera de ordenación relativa, podrá



realizarse el cambio de uso a residencial, permitido en la Norma zonal 7.1.a como uso cualificado siempre que las obras precisas para el cambio no fuesen de reestructuración que afectaran a más del 50% de la superficie edificada del edificio, cumpliendo en todo caso las condiciones establecidas en el vigente PGOUM así como ordenanzas municipales y demás normativa sectorial de aplicación.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a transformación de uso de edificio terciario de oficinas a residencial en la C/ Piquer nº 7 Norma Zonal 7.1.a, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 1 de octubre de 2007