

02/10/2025

Ref: CU 04.2025

ASUNTO: Consulta referente a la posibilidad de cambio de un local terciario a vivienda en parcela de la Calle Marsella nº33 correspondiente con la RC-16 del Sector I-6 del Plan Parcial de "Las Rosas" (520/1987/23944)

Palabra Clave: Transformación de uso, coeficiente de homogeneización, API.20.08, API.20.09, API 20.17, número de viviendas

Con fecha 17/02/2025 se solicita por parte del Distrito de San Blas-Canillejas consulta (transcrita a continuación) en relación con el expediente 350/2024/29704, para la transformación del local existente de uso docente a residencial vivienda situado en la planta baja de la edificación.

"Descripción de las actuaciones que se solicita"

Recurso de reposición frente a declaración de ineficacia declaración responsable para obras de transformación de local en vivienda.

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 está tramitando el expediente 350/2024/37994 en el Distrito de San Blas Canillejas, referente a un recurso de una DR de cambio de uso de local a residencial vivienda en planta baja de un edificio residencial de vivienda colectiva (Exp.: 350/2024/29704). Actualmente está destinado a uso docente y solicita el cambio de uso a residencial con ejecución de obras.

Consultada la ficha del API 20.08, la figura de ordenación es el Plan Parcial 522/87/15279 PP .1-6 ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS.

El local objeto de transformación se encuentra en la planta baja de un edificio de uso residencial, ubicado en la calle Marsella nº33 dentro del Ámbito de Planeamiento API.20.08 SECTOR 1/6 LAS ROSAS. La parcela RC-16 tiene uso el característico residencial y se regula por las condiciones particulares de la Ordenanza I edificación de vivienda colectiva. El Plan Parcial establece un número, de viviendas máximo de 3100 m2, edificabilidad de 401.625m2 y edificabilidad comercial de 13.500 m² y terciaria de 18.000 m².

Se establece un reparto de superficie edificada asignando a la parcela RC-16 un total de 11.888 m² de vivienda colectiva y 126 viviendas y 750 m² para comercio.

La "Instrucción Sobre Diversos Aspectos de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Las Rosas Sectores 1-6, 1-7 y 11-4" del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de marzo de 1998, señala que el número de viviendas para la globalidad de los sectores no tiene carácter vinculante; no estando por ello limitado en número de

02/10/2025

viviendas en los ámbitos regulados en vivienda colectiva.

En el expediente de licencia de Nueva Planta no 711/1997/16715 se establecía una edificabilidad para uso residencial de y una edificabilidad para uso terciario.

- 1- ¿Es admisible la transformación de local a vivienda en el local sito en la calle Marsella nº33 en la parcela RC-16 objeto de consulta al tener limitada la superficie edificada comercial en el Plan Parcial?
- 2- Para las futuras solicitudes de transformación de local a vivienda en las áreas de Planeamiento incorporado API.20.08 SECTOR 1/6 LAS ROSAS y API.20.09 SECTOR 11/4 LAS ROSAS y API.20.17 ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS (PP-I.7) la JMD de San Blas Canillejas solicita tener conocimiento del estado de las dotaciones existentes y sus licencias urbanísticas (terciarias, comerciales, etc..) para establecer un criterio para la justificación de la viabilidad o inviabilidad de la transformación de locales en vivienda en las parcelas residenciales RC reguladas por el Plan Parcial Las Rosas Sectores 1-6, 1-7 y 11-4"
- 3- La conclusión de la consulta Ref: CU 11.2021: Consulta referente a la posibilidad de cambio de un local terciario a vivienda en parcela del Po de Ginebra 22 correspondiente con la TT-1G del Sectorl-6 del Plan Parcial de "Las Rosas" establece que la capacidad de modificación de la superficie edificada de uso terciario en los locales existentes de las manzanas TT-1 del sector 11-6 y las TT-1 y TT-2 del sector 11-4 está agotada, debiendo por ello mantenerse la existente. Estando por lo tanto agotada la edificabilidad de las parcelas terciarias TT.
 - 3.1- ¿Es viable seguir transformando locales en vivienda en las parcelas residenciales RC de los APIS 20.08, 20.09 y 20.17?
 - 3.2- ¿Está agotada la edificabilidad dotacional comercial en las API? ¿Es vinculante la dotación comercial en los APIS?
- 4- El acuerdo nº 329 de la CSPGOPUM, 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.

¿Hay un límite para la disminución de la edificabilidad de los usos terciarios en las áreas de Planeamiento Incorporado API.20.08, API.20.09 y API.20.17?"

02/10/2025

ANTECEDENTES

- API 20.08 Sector I/6 “Las Rosas” (C/Marsella nº33), API 20.17 Sector I/7 “Las Rosas” y API 20.09 Sector II/4 “Las Rosas” (Ordenanzas Reguladoras del PP e instrucciones posteriores sobre ellas).
- Acuerdo de la CSPG nº 329 “Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva. Perfeccionamiento del Acuerdo 246, adoptado en la sesión 40, de 17 de diciembre de 2003 (BOAM 02.12.2004)” (Sesión 1/2009 – 28.01.2009 (BOAM 13.02.2009)
- CU 11.2021: Consulta referente a la posibilidad de cambio de un local terciario a vivienda en parcela del Pº de Ginebra 22 correspondiente con la TT-1G del Sector I-6 del Plan Parcial de “Las Rosas” (520/1987/23944)

HECHOS

Se está tramitando el expediente de recurso de reposición con número de referencia 350/2024/37994 en el Distrito de San Blas Canillejas, ante la declaración de ineficacia de fecha 21/10/2024 de la correspondiente Declaración Responsable (DR) para la transformación de un uso de servicios terciarios docente (no reglado) a residencial vivienda en un local situado en la planta baja del edificio residencial vivienda colectiva referenciado en la licencia con número de expediente 711/1997/16715, perteneciente a la manzana de uso característico residencial RC-16 del API.20.08 Sector I/6 “Las Rosas” de VPO.

CONSIDERACIONES

- La declaración de ineficacia de la DR en cuestión está basada en la consulta urbanística CU 11-2021, la cual es referida únicamente a las manzanas de uso terciario TT-1 del sector I-6 y a las TT-1 y TT-2 del sector II-4 del Plan Parcial de “Las Rosas”; entendiéndose por ello que no es aplicable a las manzanas RC.
- En relación con la “Instrucción sobre Diversos Aspectos de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial “Las Rosas”, Sectores I-6, I-7 y II-4 del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de marzo de 1998, se consideran las siguientes cuestiones:
 - El apartado 7.ii) del artículo 3.2.7 de las NN.UU. vigentes del PGOUM-97, señala que:

“En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales del PGOUM-85, el número de viviendas que en su caso figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones de ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la

02/10/2025

edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.”

- La liberalización del número de viviendas para el uso residencial colectivo, se argumenta en el apartado “A” de la instrucción, donde se hace un cómputo de la edificabilidad residencial de las parcelas RC en los tres sectores del Plan Parcial resultando 1.093.709 m²; los cuales, divididos entre 100 m², resultan 10.937 unidades de vivienda, para las que son necesarios 328.110 m² de equipamientos locales y 229.677 m² para zonas verdes, los cuales son inferiores a los 330.200 m² y 246.052 m² respectivamente establecidos por el Plan Parcial.
En consecuencia, se señala en dicho apartado que el número de viviendas en el ámbito del Plan Parcial no es vinculante.
- Respecto a la posibilidad de disminuir los usos terciarios licenciados en el conjunto de las parcelas TT-1 del sector I-6 y TT-1 y TT-2 del II-4, se señala que existe una limitación normativa de superficie mínima de 13.800 m² para este uso, justificándose por otra parte en la consulta urbanística CU 11-2021 la imposibilidad de transformación dichas superficies terciarias licenciadas.
- Respecto al acuerdo de la CSPG nº 329, dicha Comisión anuncia en el BOAM nº 9.800, publicado el 20 de enero de 2025, los acuerdos que permanecían vigentes hasta la fecha de la aprobación de la MPG 00/343. (pg 20-24). En dicho boletín, el acuerdo nº 329 figura dentro del grupo de “Acuerdos integrados en el texto normativo o superados por la adopción de nuevos criterios en la MPG” (pg. 23).
- Por otra parte, la Subdirección General de Planeamiento ha emitido informe al respecto sobre las cuestiones planteadas, en el que se señala lo siguiente:

“Un Plan Parcial es un instrumento de planificación urbanística que desarrolla y concreta las determinaciones de un Plan General en un ámbito específico del territorio. Su objetivo principal es ordenar los usos del suelo, definir la estructura urbana y establecer las condiciones para el desarrollo de nuevas áreas urbanas o la transformación de las existentes. Para ello:

- *Fija la densidad de población y edificabilidad en cada una de las parcelas que ordena.*
- *Regula los usos permitidos en cada zona.*

La edificabilidad y el uso del suelo están definidos por el planeamiento urbanístico, ya sea a través de un Plan General o a través de un Plan Parcial. Estas determinaciones tienen carácter normativo y deben respetarse en cualquier proyecto de edificación.

02/10/2025

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, incluye la parcela situada en la calle de Marsella número 33 (parcela RC-16), en el Área de Planeamiento Incorporado API 20.08 SECTOR I.6 LAS ROSAS cuya ordenación pormenorizada se llevó a cabo a través del Plan Parcial I- 6 ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS, aprobado definitivamente el 28 de febrero de 1990.

El citado Plan Parcial otorga para la parcela RC-16 una edificabilidad de 11.888 m² para el uso residencial de vivienda colectiva y una edificabilidad de 750 m² para el uso terciario comercial.

Para modificar este reparto de edificabilidades y usos, es necesario la modificación del Plan Parcial correspondiente, justificando adecuadamente el interés general de dicha actuación, de acuerdo con el principio de desarrollo urbano sostenible recogido en la legislación urbanística vigente."

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, ante lo anteriormente señalado se manifiesta lo siguiente:

1. La consulta CU 11-2021 "Pº de Ginebra 22" correspondiente a la parcela "G" de la manzana TT-1 del Sector-6 del Plan Parcial "Las Rosas" no es de aplicación al local de referencia al estar situado este en una manzana "RC".
2. Respecto a la posibilidad de disminuir los usos terciarios licenciados en el conjunto de las parcelas TT-1 del sector I-6 y TT-1 y TT-2 del II-4, se señala que existe una limitación normativa de superficie mínima de 13.800 m² para este uso, justificándose por otra parte en la consulta urbanística CU 11-2021, la imposibilidad de transformación dichas superficies terciarias licenciadas.
3. En relación con el caso planteado para la transformación en vivienda del local comercial situado en el edificio de nueva planta licenciado con número de expediente 711/1997/16715, perteneciente a la manzana de uso característico residencial RC-16 del API.20.08 Sector I/6 "Las Rosas" de VPO, hay que señalar que según lo manifestado en el informe de la Subdirección General de Planeamiento de fecha 29/08/2025 (el cual se adjunta para mayor aclaración), dicha transformación no es posible, al entenderse que la edificabilidad asignada para locales comerciales por el Plan Parcial a las Manzanas RC —en nuestro caso, la RC-16— constituye una determinación de carácter normativo que debe respetarse en cualquier proyecto de edificación.



02/10/2025

Por ello, no resulta posible la transformación de forma directa, ya que para modificar el reparto de edificabilidades y usos, es necesario la modificación del Plan Parcial correspondiente, justificando adecuadamente el interés general de dicha actuación, de acuerdo con el principio de desarrollo urbano sostenible recogido en la legislación urbanística vigente.