

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 8** *ACUERDO de 26 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la autorización del cambio de uso de locales comerciales a viviendas en plantas bajas en Ordenanzas y Normas Residenciales Multifamiliares del Suelo Urbano.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en sesiones celebradas los días 26 de enero de 2011, 28 de noviembre de 2012 y 29 de enero de 2014, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la autorización del cambio de uso de locales comerciales a viviendas en plantas bajas en Ordenanzas y Normas Residenciales Multifamiliares del Suelo Urbano y remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 5 de febrero de 2010; de la Dirección General del Medio Ambiente, de 11 de junio de 2010; del Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima, de 20 de mayo de 2013; de la Dirección General de Protección Ciudadana, de 29 de enero de 2013; de la Dirección General de Ordenación e Inspección, de 31 de enero de 2013; de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 3 de julio de 2013; y de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, de 28 de abril de 2014.

II. La Modificación Puntual tiene por objeto la regulación detallada del cambio de uso de locales no residenciales situados en las plantas bajas de edificios residenciales a viviendas, estableciendo condiciones específicas de carácter técnico, higiénico y administrativo que garanticen al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el control de este proceso.

El ámbito de la Modificación Puntual propuesta comprende las áreas incluidas en Suelo Urbano y edificadas con tipología residencial multifamiliar, en las que existan locales en planta baja destinados a usos distintos del residencial, susceptibles de transformación en viviendas. Este ámbito supone menos del 10 por 100 de la superficie del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, pues, en todo caso, la totalidad del Suelo Urbano Residencial, que incluye las áreas de tipología tanto multifamiliar como unifamiliar, representa el 9,47 por 100 de la superficie del término municipal.

La justificación de la presente Modificación Puntual viene determinada, según se refleja en la Memoria, en que en algunas áreas urbanas del municipio, consolidadas con edificaciones de vivienda multifamiliar, existen locales en planta baja sin actividad desde hace mucho tiempo, lo que ocasiona situaciones de inseguridad en el espacio público y deterioro de la calidad ambiental y de la imagen urbana. La escasa demanda de usos comerciales y servicios en los bajos de edificios residenciales ha dado lugar a la proliferación de estos espacios sin actividad.

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz pretende “evitar el deterioro urbano que supone la proliferación de locales cerrados en las calles de la ciudad”, posibilitando el cambio de uso a vivienda.

III. Respecto al contenido de la Modificación Puntual, se establecen, como determinaciones comunes a todas las Ordenanzas de Uso Residencial Multifamiliar en Suelo Urbano, las condiciones que deben cumplirse para llevar a cabo el cambio de uso de locales comerciales a vivienda en plantas bajas, pues, en la actualidad, el uso residencial está permitido en planta baja en todas las ordenanzas residenciales de suelo urbano, sin que el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz haya establecido las condiciones que deben cumplirse para que sea admisible el cambio de uso de los locales a viviendas.

Las determinaciones comunes que se incluyen son las siguientes:

“Se autoriza el cambio de uso de las plantas bajas a uso residencial cumpliendo las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre incendios, así como las condicio-

nes generales de uso del Plan General, los límites establecidos en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas Particulares y las condiciones que se explicitan a continuación.

El Ayuntamiento, mediante ordenanza específica, fijará las tasas que correspondan por la afección a servicios urbanos si, eventualmente, pudiera producirse.

Para autorizar el cambio de uso, el local no debe estar sometido al régimen de protección oficial.

Se tramitará la solicitud del cambio de uso acompañada de anteproyecto que cumpla las siguientes condiciones:

- Se prohíben las viviendas en sótanos y semisótanos debiendo cumplirse en todo el perímetro del local las condiciones de planta baja establecidas en el artículo IV.3.3.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales y tener tal consideración en el proyecto de obras del edificio.
- El local deberá contar con chimenea o “shunt” en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etcétera. Cuando fueran exigibles según la legislación vigente.
- En el caso de ventilar algunas dependencias a patio, estos deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo IV.4.2.4 de las Normas Urbanísticas Generales.
- El local debe tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública) que den cumplimiento a las condiciones de vivienda establecidas en el artículo V.10.3 de las Normas Urbanísticas Generales, exceptuando la obligatoriedad del tendedero.
- El acceso a las nuevas viviendas se efectuará preferentemente a través del portal del edificio.
- Los servicios comunes del edificio (cuartos de basuras, contadores, acometidas a los servicios urbanísticos...) en el que se sitúe el local deberán habilitarse estas dotaciones y servicios en la nueva promoción.
- El tratamiento de la fachada, tanto en materiales como en huecos, deberá seguir las pautas estéticas y compositivas de la edificación en la que se incluye.
- Cuando el número de viviendas sea superior al de locales previamente existentes no se supone cumplido el estándar de aparcamiento con las plazas existentes en el edificio y deberá justificarse para las viviendas en exceso, bien en el propio edificio, bien en un radio de 250 metros en su entorno. Si esto no fuera posible, el Ayuntamiento podrá admitir la monetarización con destino a la construcción de aparcamientos públicos en la zona.
- Quedan prohibidas las salidas de humo a la vía pública salvo en el caso de calderas estancas que deberán situarse a una altura mínima de 2,50 metros.
- Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a las necesidades de accesibilidad de minusvalías en su grado máximo.

Aprobado previamente el cambio de uso, la solicitud de licencia de obras debe ir acompañada de proyecto de arquitecto, visado y con dirección facultativa de arquitecto y aparejador. El proyecto deberá contener todos los documentos exigibles para obra nueva, a que se asimila, con especial atención a las condiciones de habitabilidad y protección contra incendios.

Una vez finalizada la obra, deberá tramitarse la licencia de la primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando la documentación exigible”.

En cuanto a los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los sectores de “Suelo Urbanizable en Ejecución”, existen cuatro ámbitos urbanos residenciales (UE-SUP-CE-1 “La Zarzuela”; UE-SUP-CE-2 “Los Fresnos”; UE-SUP-CE-3 “Los Fresnos II” y UE-SUP-CE-5 “Las Nieves”), en los que, siendo de aplicación las distintas ordenanzas de zona residencial, el número máximo de viviendas queda regulado específicamente por el artículo 25 de las Ordenanzas Particulares “Suelo Urbanizable en Ejecución”. Para que el techo residencial total establecido por el Plan General vigente no se vea incrementado en ningún caso como consecuencia del cambio de uso de algunos locales a viviendas, la presente Modificación Puntual propone que el margen de incremento del número de viviendas que establece actualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para tres de estos ámbitos, se distribuya homogéneamente entre los cuatro, sin que se supere dicho techo residencial. Esto obliga a modificar el artículo 25 de las Normas Particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz que regula las condiciones específicas de estos ámbitos.

En concreto, en todos dichos ámbitos pasaría a admitirse un incremento del 16 por 100 del número máximo de viviendas. De esta manera, se abriría al sector UE-SUP-CE-1 “La

Zarzuela”, actualmente excluido, la posibilidad de aumentar el número de viviendas permitido, resultando una cuantía total de 5.626 viviendas permitidas, con lo que no se vería incrementado el techo residencial del Plan General vigente, resultando la siguiente distribución del número de viviendas permitidas:

Ámbito	N.º Viviendas	Incremento 16%	N.º Total viviendas
UE-SUP-CE-1	1.741	279	1.741
UE-SUP-CE-2	1.029	165	1.286
UE-SUP-CE-3	1.277	204	1.596
UE-SUP-CE-5	803	128	1.004
Total N.º Viviendas	4.850	776	5.626

La Memoria del documento pone de manifiesto que su aplicación no supondría unas mayores necesidades de abastecimiento de agua y vertidos, pues, la edificabilidad no se vería incrementada y entre los usos no residenciales permitidos en planta baja, existen actividades cuyo consumo de agua y vertidos son superiores a los del uso residencial.

IV. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite los informes técnico y jurídico, de 26 de febrero y 22 de mayo de 2014, respectivamente, donde señala lo siguiente:

Teniendo en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz permite el uso residencial en planta baja en todas las Zonas de Ordenanza Residencial de Suelo Urbano, se considera adecuado introducir condiciones específicas exigibles para posibilitar el cambio de uso a vivienda de locales situados en planta baja de edificios residenciales existentes de tipología multifamiliar.

En cuanto al mantenimiento del techo residencial máximo establecido por el citado Plan General para los cuatro ámbitos que provienen del desarrollo de antiguos Planes Parciales, se considera una propuesta igualmente adecuada aunque, en todo caso, parecería muy improbable que el cambio de uso de locales comerciales a viviendas, que tendría previsiblemente un carácter puntual, pueda llegar a suponer en estas áreas un aumento del número de viviendas como el establecido como límite total.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 17 de junio de 2014, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 22 de mayo de 2014, informó favorablemente la Modificación Puntual número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la autorización del cambio de uso de locales comerciales a viviendas en plantas bajas en Ordenanzas y Normas Residenciales Multifamiliares del Suelo Urbano, con las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 3 de julio de 2013, obrante en el expediente.

VI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

VII. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente Acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 17 de junio de 2014, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 26 de junio de 2014,



ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la autorización del cambio de uso de locales comerciales a viviendas en plantas bajas en Ordenanzas y Normas Residenciales Multifamiliares del Suelo Urbano, con las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 3 de julio de 2013.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 26 de junio de 2014.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
BORJA SARASOLA JÁUDENES

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
(03/21.164/14)

