



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE FUENCARRAL-EL PARDO
FECHA: 7 de febrero de 2003
ASUNTO: TRANSFORMACIÓN DE LOCAL EN VIVIENDA. C/ PUENTE DEUME Nº 1

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se está tramitando en esta Junta Municipal licencia de obras de rehabilitación para cambio de uso de local a vivienda.

El local que se pretende cambiar de uso está en la norma zonal 3, grado 1º, nivel a, donde el uso característico es el residencial.

El estado reformado en planta baja consistirá en realizar un hall y tres estancias destinadas a salón-estar-cocina, aseo y dormitorio, no modificando la escalera de acceso al sótano.

El sótano anexo está conectado a la planta baja por una escalera y tiene ventanas y ventilación a patio interior. La reforma consistirá en realizar un distribuidor y un baño, quedando el resto del espacio anulado o inutilizado.

A la vista de lo solicitado por el interesado que pretende incluir parte de la futura vivienda en planta baja rasante, los Servicios Técnicos consideran oportuno que se informe si existe alguna normativa que se oponga a la solución planteada, toda vez que a pesar de no incumplirse las condiciones exigidas al respecto en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Madrid, por no incluir en planta inferior a la baja piezas habitables, y por ser la superficie del sótano (de altura inferior a 2,50 metros) menor del 25% de la superficie útil total de la vivienda, sin embargo lo que pretende el interesado puede ser contrario al aumento de seguridad y calidad que imponen las nuevas normativas, y dado que la cuestión es implanteable en nueva construcción de viviendas colectivas.

Se acompaña copia de los planos aportados por el interesado, donde se detalla el estado inicial y reformado del local de que se trata.



INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de Oficina de la Junta Municipal de Fuencarral-El Pardo, se informa lo siguiente:

La obra solicitada consiste en acondicionar un local para transformarlo en vivienda. El local está formado por Planta Baja y Planta Inferior a la Baja, rotulada como Planta Sótano en los planos aportados.

En la planta baja, diáfana en el estado actual, se realiza una distribución, creando un vestíbulo, un salón-comedor-cocina, un aseo y un dormitorio, y en el planta inferior a la baja, se demuele un tabique y se crea una nueva distribución, que afecta a **toda la planta**, para realizar un baño y dos piezas que se rotulan, en el plano de estado reformado, como **inutilizadas**, a pesar de que se crean los tabiques que las delimitan y se aumenta el ancho de las ventanas que dan luz y ventilación a las mismas, por lo que a los efectos urbanísticos, deberían considerarse como dos piezas más de la vivienda.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su art. 7.3.8-3 establece que:

“Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior a la del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo...”

Con esta regulación, la normativa urbanística pretende que no se construyan nuevas viviendas, en edificios de vivienda colectiva, que tengan piezas habitables en plantas inferiores a la baja. Ahora bien, el art. 7.3.2-1 especifica que: *“Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento”*.

Aunque la creación de esta nueva vivienda se produce como consecuencia de obras de acondicionamiento y no de nueva edificación, se considera oportuno, por aplicación del artículo anterior, que la vivienda cumpla con el art. 7.3.8-3 de las NN.UU., ya que con independencia de las obras que se realizan, se genera una nueva vivienda.

Por otro lado, y aunque no es objeto de la consulta planteada, al presente caso es de aplicación el informe realizado por esta Dirección de Servicios como consecuencia de una consulta, de fecha 7 de diciembre de 1998, de la junta municipal de Latina sobre *“los accesos en edificios de uso*



residencial en categoría de vivienda colectiva” (consulta nº 89/98 del libro de Consultas e Instrucciones de Coordinación Territorial Año 1998).

Madrid, 18 de febrero de 2003
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo.: Mercedes de la Merced Monge.