



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE SAN BLAS
FECHA RECEPCIÓN: 29 de mayo de 2006
ASUNTO: Solicitud de información sobre normativa para transformación de locales a viviendas

TEXTO DE LA CONSULTA:

Vista la consulta general solicitada sobre las condiciones urbanísticas exigibles a la transformación de locales en viviendas, el técnico que suscribe propone su envío al Área de Coordinación Territorial para que informe sobre la normativa municipal actual de obligado cumplimiento en relación el asunto interesado.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Departamento Jurídico del Distrito de San Blas en la que se solicita la normativa aplicable para la transformación de locales en viviendas, se informa lo siguiente:

En primer lugar se debe verificar que el uso residencial es admisible por las NN.UU. o por el planeamiento específico que regule el ámbito. En este punto cabe señalar la imposibilidad de implantación del uso residencial en ámbitos con uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario que no admite como alternativo el residencial (Instrucción conjunta de 4 de febrero de 2004, que actualmente se encuentra en fase de revisión) así como la implantación del uso residencial amparado en el uso de hospedaje y que ha dado lugar a la Modificación puntual del Plan General relativo a la implantación de modalidades de alojamiento temporal diferente de hotel en parcelas de uso cualificado industrial en coexistencia con terciario de oficinas.

La regulación específica de las viviendas se encuentra recogida en:

- Las NN.UU. del Plan General, concretamente las condiciones se encuentran en la Sección 1ª "Condiciones de las viviendas" del Título 7. La exigencia del cumplimiento de dichas condiciones se basa en el artículo 7.3.2 de las NN.UU. ya que aunque las obras a realizar no sean ni de nueva edificación ni de reestructuración general se considera oportuna su exigencia ya que se genera una nueva vivienda (Consultas 05/2003 y 21/2004).
- Los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General relativos a la transformación de locales. De dichos Acuerdos el mas genérico el nº 246 de la sesión de 17 de diciembre de 2003 que indica:



TEMA Nº 246 DE LA SESIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2003

“TRANSFORMACIÓN DE LOCALES DE PLANTA BAJA A VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA.

ACUERDO:

1º Siempre que las Normas Urbanísticas del Plan General y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá la transformación de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir las condiciones establecidas para ellas en el artículo 7.3.3.1 de las referidas Normas Urbanísticas.

2º Asimismo, cuando la transformación se efectúe mediante obras o actuaciones diferentes de las de reestructuración y dé lugar a una proporción superior a dos viviendas cada cien metros cuadrados de local transformado, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse.

3º Conforme el Artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

4º En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta solo podrá destinarse a piezas no habitables y no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la planta baja.

Posteriormente la Comisión ha ido informando casos particulares:

TEMA Nº 284 DE LA SESIÓN DE 1 DE MARZO DE 2006

TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE UNA NAVE SITUADA EN PATIO DE MANZANA REGULADA POR LA NZ 4 (C/ PRUDENCIO ÁLVARO 47)

ACUERDO:

“En naves o edificios existentes en el interior de parcela o en patios de manzana, incluida la posible prolongación en alguna de sus plantas, regulados por la norma zonal 4 y construidas para usos no residenciales, según la regulación de anteriores planeamientos, que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación relativa, solo podrán cambiar su uso al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas.”

ACUERDO Nº 285 DE LA SESIÓN DE 1 DE MARZO DE 2006

TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE UNOS LOCALES QUE FORMAN PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A CENTRO COMERCIAL REGULADO



POR LA NZ 3.1.A (C/ MIRABEL S/N C/V A C/ OLIVA DE PLASENCIA 1. CENTRO COMERCIAL SAN IGNACIO).

ACUERDO:

“En agrupaciones de locales ubicados en ámbitos regulados por la NZ 3.1 (Volumetría Específica) que conforman un conjunto edificatorio concebido como un proyecto unitario para usos distintos del residencial, no cabrá la transformación de dichos locales en viviendas en tanto que, fueran concebidos en el planeamiento de origen como una dotación al servicio de la zona.”

ACUERDO Nº 292 DE LA SESIÓN DE 1 DE JUNIO DE 2006

TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA UBICADOS EN EL API 12.03 “NORTE POLIDEPORTIVO DE ORCASITAS” (PUNTO 12º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA COMISIÓN DEL 1 DE MARZO QUE FUE RETIRADO).

ACUERDO:

“Las plantas bajas de los edificios residenciales ubicados en el API 12.03 “Norte Polideportivo de Orcasitas”, son susceptibles de admitir la implantación del uso residencial en aquellos locales que no figuren incluidos en las localizaciones contempladas para el uso de local comercial, en el cuadro de distribución de edificabilidades, incluido en el Art. 8 de las ordenanzas del planeamiento antecedente, Plan Parcial del Sector I-13 (Modificación 1989) que se enumera a continuación:

Manzana 1. R3

Manzana 2. R-2, R-3

Manzana 3. R-3

Manzana 4. R-3

Manzana 5. R-3

Manzana 6. R-2, R-3”

- Las consultas resueltas por el Servicio de Coordinación de Urbanismo, que caben destacar son:
 - Las relativas a la aplicación de los artículos 7.3.3, condiciones de vivienda exterior y 7.3.8, condiciones de ventilación e iluminación, consultas 109.05 del Distrito de Puente de Vallecas sobre condiciones de iluminación y ventilación en transformación de locales a viviendas y 06.06



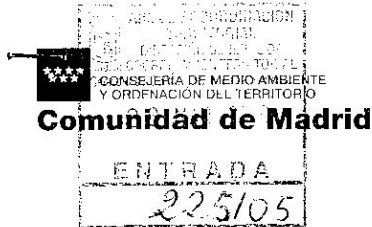
del Distrito de Villa de Vallecas sobre transformación de locales en viviendas en APIs.

- Posible transformación de locales en plantas inferiores a la baja: consulta 21/2004 del Distrito de Ciudad Lineal sobre transformación de locales a viviendas en plantas inferiores a la baja y 18.06 del Distrito de Carabanchel sobre cambio de uso de local de planta baja a vivienda.
- Aclaración del Acuerdo nº 246 de la Comisión de Seguimiento del Plan General en lo relativo a la dotación de garaje-aparcamiento: consulta 83.04 del Distrito de Puente de Vallecas sobre dotación de garaje-aparcamiento transformación de locales de planta baja a vivienda.
- Transformación de locales a vivienda en el ámbito de los APIs: consulta 025.06 del Distrito de Villa de Vallecas sobre transformación de locales a viviendas.

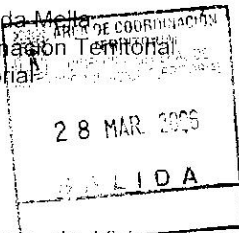
Asimismo, hay que indicar que para que los locales de negocios sitos en un inmueble de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública puedan transformarse en vivienda es necesario obtener previamente autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Por último, hay que señalar que el procedimiento para la tramitación de las licencias urbanísticas para cualquier tipo de obra que suponga la transformación de locales en viviendas es el ordinario abreviado, y que las mismas están sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento, todo ello conforme a la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Madrid, 31 de agosto de 2006



Ilma. Sra. M^a Eloisa Castañeda Mella
 Dirección General de Coordinación Territorial
 Área de Coordinación Territorial
 Ayuntamiento de Madrid



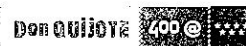
El artículo 24 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, establece, efectivamente, que para que un local de negocio sito en un inmueble de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, pueda transformarse en vivienda, es necesario obtener previamente autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, hoy la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a través de su Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

El procedimiento es el mismo cualquiera que sea el tipo de vivienda protegida de las sitas en el inmueble (VPO o Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid). El procedimiento se reduce a la presentación de una instancia no normalizada a la que se acompaña fotocopia de la calificación definitiva del inmueble o en caso de no disponer de ella se indica en la propia instancia el nº de Expediente de Construcción.

A la vista de la solicitud se otorga la Resolución por la que se autoriza la transformación de local de negocio en vivienda. En dicha Resolución se hacen constar los siguientes puntos:

1. Que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento la propiedad del local.
2. Que con ello no se contravenga el planeamiento.
3. Que deberá existir un proyecto realizado por técnico competente que refleje la obra a ejecutar.
4. Que deberá obtenerse la Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras.
5. Que no se podrá con ello vulnerar derechos de terceros

Como puede apreciarse la autorización dada por esta Comunidad Autónoma es siempre automática. Por el mero hecho de solicitarse se concede, ya que lo importante es la actuación que el interesado realice ante el Ayuntamiento, de donde deberá obtener la certificación de cambio de uso de local en vivienda y la licencia para la realización de las obras de adecuación. Realizadas las obras, procederá la expedición por parte del Ayuntamiento de la licencia de primera





Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

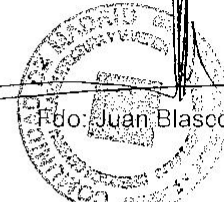


CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

ocupación (art. 59.3 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. BOCM de 7 de enero de 2005).

En Madrid, a 13 de marzo de 2006
EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA



Fdo: Juan Blasco Martínez

