

Ref: c.u. 46/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Hortaleza referente al procedimiento de tramitación y el tipo de obra en que deben encuadrarse las solicitudes de licencia para la transformación de locales de planta baja en viviendas.

En fecha 1 de octubre de 2012, el Distrito de Hortaleza eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que plantea cual debe ser el procedimiento de tramitación y el tipo de obra en que deben encuadrarse las solicitudes de licencia para la transformación de locales de planta baja en viviendas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Normativa:

- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 246 y 329 adoptados en Sesiones de 17 de diciembre de 2003 y 28 de enero de 2009, respectivamente.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Hortaleza, ante el importante número de solicitudes de licencia para transformación de locales de planta baja en viviendas que tramita y la variada casuística que presentan, pregunta a esta Secretaría Permanente sobre el tipo de procedimiento por el que deben tramitarse según el tipo de obra en que se encuadren, conforme con las definiciones del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM)

La transformación de locales de planta baja en viviendas son actuaciones genéricamente admitidas conforme con los criterios de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 246 y 329, adoptados en Sesiones de 17 de diciembre de 2003 y 28 de enero de 2009, respectivamente, con las excepciones y limitaciones que en ellos se establecen, que se llevan a cabo mediante obras de rehabilitación, normalmente de acondicionamiento, pero que en ciertos casos pueden llegar a alcanzar el nivel de obras de reestructuración puntual o parcial, sin descartar que, en supuestos excepcionales, lleguen a ser de reestructuración total.

La clase de obra más frecuentemente utilizada para la transformación de locales de planta baja en vivienda es la obra de acondicionamiento, definida por el apartado 3.d.i del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM como *“aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas*

instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio". Asimismo, en las obras de acondicionamiento "podrán autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación". Puesto que la intervención normalmente se limitará a un solo local, y que aunque abarque a más de uno difícilmente superará el 25 % de la superficie del edificio, el acondicionamiento tendrá el carácter de puntual.

En algunos casos, para realizar la transformación será necesario actuar sobre la estructura portante del edificio realizando en ella pequeñas modificaciones mediante la apertura de huecos en muros de cargas, la supresión de algún soporte o la sustitución parcial de forjados, e incluso la construcción de entreplantas. En estos supuestos las obras serán, conforme con las definiciones del apartado 3.d.ii del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, obras de reestructuración puntual o parcial, que se completarán con las de acondicionamiento que sean necesarias. Difícilmente, debido a su limitado alcance, las actuaciones de transformación de locales en viviendas alcanzarán el nivel de intervención propio de las obras de reestructuración general, aunque tampoco puede asegurarse rotundamente que en ningún supuesto pueda llegar a producirse. Tampoco es descartable que sea necesario realizar obras de consolidación (apartado 3.c del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) cuando se actúe en edificios que por su antigüedad puedan tener dañado algún elemento estructural. Lo que sí sucederá en la mayoría de los casos es que se actúe sobre la fachada del local mediante la renovación de acabados, la apertura de nuevos huecos o la instalación de nuevas carpinterías o cierres, por lo que la intervención contendrá también obras exteriores, según lo definido en el apartado 3.e del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

De cara a calificar las obras, éstas se calificarán por la de mayor envergadura, aunque lleven asociadas otras de menor alcance. Así, según se ha indicado, la transformación de locales en viviendas se realizará comúnmente mediante obras de acondicionamiento, en menor medida mediante obras de reestructuración puntual o parcial y, por último, en algún supuesto excepcional mediante obras de reestructuración general.

En cuanto al procedimiento de tramitación de la solicitud de licencia, en función del tipo de obra con el que se realice la actuación y que ésta afecte o no a elementos protegidos de edificios catalogados, el procedimiento será el ordinario común o el ordinario abreviado.

De acuerdo con lo especificado en los apartados 1.b.3 y 1.b.5 del artículo 55 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante OMTLU), el procedimiento de tramitación será el ordinario común cuando la intervención contenga obras de consolidación o alcance el nivel de obras de reestructuración parcial o general. Asimismo, el procedimiento será el ordinario común, según los apartados 1.b.6 y 1.b.7 del referido artículo normativo, cuando la actuación se realice mediante obras de reestructuración puntual que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados o cuando la afección a esos elementos protegidos se produzca por las obras exteriores subsidiarias de la obra principal.

En el resto de supuestos, mucho más frecuentes en la práctica, en los que no se actúa sobre edificios catalogados y la transformación de locales en viviendas se hace mediante obras de reestructuración puntual o de acondicionamiento, el procedimiento de tramitación de las solicitudes de licencia será el ordinario abreviado, de acuerdo con lo establecido en los apartados 2.d y 2.m del artículo 55 de la OMTLU.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deben aplicarse los siguientes criterios:

1.- Las transformaciones de locales de planta baja en vivienda son intervenciones que pueden realizarse mediante distintos tipos de obras de rehabilitación (apartado 3.d del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), que en la mayoría de los supuestos se corresponderán con el tipo de obras de acondicionamiento. Cuando se modifiquen elementos estructurales o se incorporen otros nuevos, los tipos de obras podrán ser de reestructuración puntual o parcial. En casos excepcionales debido al carácter limitado de la actuación, puede alcanzarse el nivel de las obras de reestructuración general. Además, comúnmente tendrán asociadas obras exteriores al afectar a la fachada del local y, en algunos casos, obras de consolidación cuando existan elementos estructurales dañados que sea necesario reforzar (apartados 3.c y 3.e del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

2.- Conforme con lo establecido en el artículo 55 de la OMTLU, en función del alcance de la obras y de su posible afección a elementos protegidos de edificios catalogados, el procedimiento de tramitación de las solicitudes de licencia de la transformación de locales en vivienda será el ordinario abreviado cuando se realice mediante obras de reestructuración puntual o acondicionamiento que no afecten a elementos protegidos. En los casos en que se incluyan obras de consolidación o se alcance el nivel de obras de reestructuración parcial o general el procedimiento de tramitación será el ordinario común. Asimismo, corresponderá el procedimiento ordinario común en las actuaciones que se realicen sobre edificios catalogados mediante obras de reestructuración puntual que afecten a sus elementos protegidos y cuando la afección a estos elementos se produzca por las obras exteriores subsidiarias de la obra principal.

Madrid, 16 de octubre de 2012.