

Ref: c.u. 18/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel sobre la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales del edificio existente de planta baja sito en el nº 41 de la c/ Real Madrid.

PALABRA CLAVE: Transformación de local a vivienda.

En fecha 25 de febrero de 2013, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales del edificio existente de planta baja sito en el nº 41 de la c/ Real Madrid.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4 "Edificación en Manzana Cerrada"

Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana nº 284 y 329, adoptados en Sesiones de fechas 1 de marzo de 2006 y 28 de enero de 2009, respectivamente.

Consultas urbanísticas:

- Consulta urbanística nº 05/2006, resuelta por la Dirección General de Coordinación Territorial en informe evacuado en fecha 25 de enero de 2006.
- Consulta urbanística nº 01/2013, resuelta por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU en informe evacuado en fecha 17 de febrero de 2013.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1967/07712, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 1 de febrero de 1968.
- Licencias de nueva planta tramitadas en expedientes nº 520/1963/21281, 520/1963/21282 y 520/1963/21283, concedidas por sendos Decretos de la Alcaldía Presidencia de fecha 6 de diciembre de 1963.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística común de expediente nº 111/2013/00461, el Distrito de Carabanchel interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de transformar en vivienda uno de los locales del edificio existente sito en el nº 41 de la c/ Real Madrid. A su vez, en caso de que la respuesta a la primera cuestión fuera afirmativa, el Distrito plantea si sería admisible la iluminación y ventilación de las piezas habitable de la nueva vivienda mediante huecos cenitales situados en su techo.

El local que se pretende transformar en vivienda forma parte de un edificio existente de una sola planta con uso exclusivo terciario comercial, que se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1967/07712, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 1 de febrero de 1968. Este edificio, junto con otros tres bloques perpendiculares a él y paralelos entre sí, con uso residencial vivienda colectiva y cinco plantas de altura, construidos conforme con las licencias de nueva planta de expedientes nº 520/1963/21281, 520/1963/21282 y 520/1963/21283, concedidas por sendos Decretos de la Alcaldía Presidencia de fecha 6 de diciembre de 1963, conforman un conjunto edificatorio con planta de "E", en el que los bloques de viviendas son los brazos y el bloque comercial el elemento que los une. A pesar esta clara disposición en bloques abiertos del conjunto edificatorio, que bien hubiese aconsejado su regulación por la condiciones del grado 1º de la Norma Zonal 3, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) optó por incluirlo dentro del ámbito de su Norma Zonal 4 "Edificación en Manzana cerrada" Con esta regulación, tanto el bloque residencial central como el comercial han quedado en situación de fuera de ordenación relativa por superar su edificación el fondo máximo edificable de doce metros de la Norma Zonal 4 (artículo 8.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

La regulación del bloque comercial por la Norma Zonal 4 junto con su situación de fuera de ordenación relativa, podría sugerir la aplicación a la transformación pretendida de los criterios del Acuerdo nº 284 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (en adelante Comisión), adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, lo cual la imposibilitaría de plano. Ahora bien, en la conclusión del informe que resolvió la Consulta Urbanística nº 01/2013, evacuado por esta Secretaría Permanente en fecha 17 de febrero de 2013, con la finalidad de aclarar el campo de actuación del citado Acuerdo nº 284, se recogieron los presupuestos necesarios para que éste intervenga en los cambios de uso de los locales de planta baja; entre ellos, que el edificio o local existente que ocupa el espacio libre de parcela o patio de manzana, se construyera con licencia conforme a una ordenación y normativa urbanística que los vinculase a un uso distinto del residencial y que se excluyera expresamente este uso. En el caso en estudio, aunque concurren el resto de presupuestos necesarios para la aplicación del reiterado Acuerdo nº 284 de la Comisión, no sucede lo mismo con el indicado anteriormente, pues, si bien la licencia del edificio se concedió para el uso terciario comercial, del contenido de las Ordenanzas Municipales de 1950, que constituían la normativa urbanística de aplicación en el momento del otorgamiento de la licencia, no se desprende que se excluyera la posibilidad de implantación del uso residencial en él.

Por otra parte, puesto que el Acuerdo nº 329 de la Comisión, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, que mejoró y sustituyó el Acuerdo nº 246, adoptado en Sesión de 17 de diciembre de 2003, que indica los criterios generales que rigen la transformación de locales de planta baja de edificios existentes en viviendas, expresa que el cambio de uso no puede menoscabar la dotacional comercial, debe matizarse que, aunque el edificio en el que sitúa el local que se desea transformar se construyó para el uso terciario comercial, éste no podía constituir un equipamiento comercial de implantación preceptiva, ya que esta figura fue creada posteriormente al otorgamiento de su licencia por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, en desarrollo del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

Consecuentemente, según lo expuesto, se considera admisible la transformación del local de planta baja analizado en vivienda, siempre que se realice mediante una actuación que se adapte a las condiciones indicadas en el Acuerdo nº 329 de la Comisión y al resto de prescripciones de la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

En cuanto a la segunda cuestión formulada por el Distrito, la respuesta tiene que ser negativa, como ya se concluyó en el informe que resolvió la Consulta Urbanística nº 05/2006, evacuado por la Dirección General de Coordinación Territorial en fecha 25 de enero de 2006, toda vez que la aplicación de los artículos 6.7.5, 6.7.8 y 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM imposibilita que los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables de una vivienda puedan situarse en su techo, al exigir que éstos se sitúen en una “fachada”

Efectivamente, las Normas Urbanísticas del PGOUM en su artículo 6.7.8 establecen que: *“Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior...”*, prescripción que reiteran en el apartado 1 del artículo 7.3.8: *“Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior...”* Por otra lado, las mismas Normas Urbanísticas en su artículo 6.7.5 contemplan que: *“Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a: a) Vía o espacio libre público. b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General. c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.”* Luego, como las cubiertas no son fachadas, según se infiere directamente de la definición contenida en el apartado “b” del artículo 6.3.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (fachadas son: *“Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado...”*) tiene que concluirse necesariamente que los huecos en ellas abiertos no confieren a las piezas que los disponen de la cualidad de “exterior”, por lo que no pueden destinarse a piezas habitables adscritas a viviendas o locales de uso residencial.

CONCLUSIÓN:

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

1.- No existe inconveniente para transformar en viviendas los locales del edificio existente de planta baja sito en el nº 41 de la c/ Real Madrid, construido al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1967/07712, siempre que las transformaciones se realicen mediante actuaciones que respeten las condiciones indicadas en el Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General y el resto de prescripciones de la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2.- De conformidad con lo establecido en los artículos 6.7.5, 6.7.8 y 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, no será admisible la ventilación e iluminación de las piezas habitables de las nuevas viviendas mediante huecos cenitales situados en sus techos.

Madrid, 18 de abril de 2013.