

Ref: Cu 12-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Vicálvaro referente a la transformación de un local ubicado en el Callejón de San Filemón, nº 30, para destinarlo a vivienda.

Palabras Clave: Transformación de local a vivienda

Con fecha 08/02/2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Vicálvaro, relativa a la posibilidad de transformar en vivienda un local ubicado en un edificio existente, de forma que parte del suelo del local se sitúa por encima de la rasante y parte por debajo, como consecuencia del desnivel existente entre las dos calles a las que da frente el edificio.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

Informes:

- Acuerdos nº 246 y nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Consulta urbanística 20/2002 del Área de Coordinación Territorial
- Consultas urbanísticas c.u.16/10, de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Expedientes:

- 119/2012/03575 : expediente de solicitud de licencia urbanística para la transformación de un local en vivienda, en tramitación.
- 119/2006/03946 : expediente de solicitud de licencia urbanística para la transformación de un local en vivienda, decretada la denegación con fecha 31/07/2007

CONSIDERACIONES

En el Distrito de Vicálvaro se está tramitando con nº de expediente 119/2012/03575, la solicitud de licencia urbanística para la transformación de un local comercial en vivienda.

Durante la tramitación, se le ha requerido al interesado en el sentido de que “ninguna vivienda podrá tener pieza habitable alguna en las plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella”, aspecto que no comparte el interesado a petición del cual, el Distrito nos eleva esta consulta para nuestra consideración.

En esencia, lo que se está planteando es la problemática de la transformación de locales en viviendas, en el supuesto de que, por razones topográficas de la parcela o de las calles circundantes, el local tenga una zona donde su piso se sitúe sobre rasante y otra zona donde se sitúe bajo rasante, como consecuencia del desnivel existente entre las dos calles a las que da frente el edificio, de forma que el acceso al local se realiza desde la calle respecto de la cual está a nivel y las piezas habitables de la futura vivienda se dispondrían con el suelo por encima del terreno en contacto con ellas y las piezas no habitables en la zona enterrada.

En la consulta formulada, el interesado asevera que, conforme al planeamiento actual, la vivienda que se pretende legalizar está ubicada en la planta baja del edificio y cumple con todas las condiciones exigidas para una vivienda.

El artículo 7.3.8 de las NNUU, determina las condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en el uso residencial, estableciendo en el punto 3 que “ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar...”

La referencia que hace dicho artículo a “vivienda de nueva edificación” ha sido interpretada tanto por la Dirección General de Coordinación Territorial (consulta urbanística 21/2004) como por diversos Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM (nº 246 y 329), considerando que dicha obligación es de aplicación a la creación de nuevas viviendas, independientemente del tipo de obras que se realicen en la actuación.

Por lo tanto, para que sea viable la transformación de un local en vivienda, es necesario que el local esté ubicado en la planta baja del edificio, y que ninguna pieza habitable de la vivienda proyectada tenga el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Las definiciones de las plantas en edificios ha variado a lo largo del tiempo según la normativa urbanística de aplicación en cada momento, por ello, la consulta urbanística 20/2002, vinculante, establece como criterio general, que la denominación de las plantas en edificios existentes será la que figure en la licencia de construcción original del edificio, o en su defecto la que corresponda a la definición que daba la normativa urbanística en vigor cuando se construyó el edificio.

Consultados antecedentes, se ha podido localizar una licencia de nueva planta , nº expediente 520/1962/25444, concedida con fecha 04/02/1963, que se corresponde con la construcción de 252 viviendas colectivas (baja + 4 plantas piso) y 8 locales comerciales, licencia en la que entendemos está amparado el edificio donde se encuentra el local cuestionado, y cuya documentación adjunta pone de manifiesto que se denomina planta

baja a la planta de acceso al edificio, por lo que podemos concluir que la planta objeto de la transformación propuesta se corresponde con una planta inferior a la baja, sin entrar a valorar la denominación de la planta considerada con el planeamiento actual.

Por consiguiente, ya que la primera condición establecida en el artículo 7.3.8.3 de las NNUU referente a que la vivienda proyectada debe estar ubicada en la planta baja del edificio, no se cumple, en consonancia con el criterio del Distrito, consideramos inviable la transformación planteada.

Para un mayor afianzamiento, debe mencionarse el hecho de que exista una licencia, nº expediente 119/2006/03946, para la transformación de un local en vivienda, denegada por las mismas causas anteriormente descritas, esto es, incumplimiento del art. 7.3.8 de las NNUU del PGOUM, así como la Nota simple del registro de la propiedad donde se describe el local como "...local comercial denominado tienda A situado en la planta de sótano del edificio..."

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que la transformación a vivienda del local planteado en la consulta, no es admisible dado que, en virtud de las condiciones establecidas en el artículo 7.3.8 de las NNUU del PGOUM, el local no podrá estar situado en una planta que tenga la consideración de inferior a la baja, denominación que, de acuerdo con el criterio vinculante establecido en la consulta urbanística 20/2002 por el Área de Coordinación Territorial, en edificios existentes será la que figure en la licencia de construcción original del edificio, o en su defecto la que corresponda a la definición que daba la normativa urbanística en vigor cuando se construyó el edificio.

Madrid, 13 de febrero de 2013