

Ref: c.u. 29/2013

**ASUNTO:** Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel sobre la posibilidad de transformar en vivienda el local de planta baja del edificio existente sito en el nº 18 de la c/ Saldaña, regulado por las condiciones de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”

**PALABRAS CLAVE:** Urbanismo e Infraestructuras. Usos urbanísticos. Residencial (transformación de local a vivienda)

En fecha 18 de abril de 2013, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de transformar en vivienda el local de planta baja del edificio existente sito en el nº 18 de la c/ Saldaña, regulado por la condiciones de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”

### **Acuerdos:**

- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana nº 329, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009.

### **Licencias:**

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1961/00366, concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 18 de marzo de 1961.

## CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la licencia urbanística de expediente nº 111/2013/01957, para la transformación en vivienda del local de planta baja del edificio existente en el nº 18 de la c/ Saldaña, el Distrito de Carabanchel interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la viabilidad del cambio de uso pretendido.

La edificación objeto de la consulta se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1961/00366, concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 18 de marzo de 1961. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) regula sus condiciones de edificación y uso mediante su inclusión en el ámbito del grado 4º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”. Se trata de una edificación adosada, levantada sobre una parcela de, aproximadamente, 140 m<sup>2</sup> de superficie, que, desarrollado en dos plantas, se compone de una vivienda en planta primera y un local comercial en planta baja. El local de la planta baja es el que ahora se pretende transformar en vivienda.

El Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, que estableció los criterios que rigen la transformación en vivienda de locales de planta baja de edificios existentes, considera admisible de forma general el cambio de uso de éstos siempre que: “...el régimen pormenorizado de usos aplicable a los mismos permita la implantación del uso residencial...” En el caso analizado, las condiciones normativas de los usos de aplicación al edificio excluyen la posibilidad de disponer en él más de una vivienda, como se justifica en el párrafo siguiente, por lo que la transformación pretendida no resulta admisible.

El uso cualificado de la Norma Zonal 8 es, según se establece en el apartado 3 del artículo 8.8.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el “...residencial en su categoría de vivienda unifamiliar”, categoría en la cual, según se define en el apartado 2.a.ii del artículo 7.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, “...en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda”. Por otro lado, si bien el apartado 2 del artículo 8.8.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, “Condiciones especiales de los grados 3º y 4º”, admite en estos grados de la Norma Zonal 8 la edificación en vivienda colectiva con el carácter de uso alternativo, esta posibilidad no puede utilizarse en nuestro caso, puesto que la primera condición que impone la norma, sin entrar a valorar el resto por innecesario, es que el número de viviendas no superará al resultante de dividir la superficie de la parcela edificable entre la parcela mínima, que para el grado 4º se fija en 250 m<sup>2</sup> en el apartado 1.e del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, mayor ya que la superficie de la parcela sobre la que se levanta el edificio en estudio (140 m<sup>2</sup>), por lo que en ningún caso puede alojar más de una sola vivienda.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, conforme con los criterios del Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, y en aplicación de lo establecido en los apartados 2.a.ii del artículo 7.3.1, 3 del artículo 8.8.1, 1.e del artículo 8.8.4 y 2 del artículo 8.8.14, todos ellos de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el edificio existente sito en el nº 18 de la c/ Saldaña, regulado por las condiciones de edificación y uso del grado 4º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”, solo puede alojar una vivienda, por lo que resulta inadmisibles la transformación de su local de planta baja en vivienda.

Madrid, 25 de abril de 2013.