



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA RECEPCIÓN: 28 de diciembre de 2006
ASUNTO: Transformación de local de uso industrial a vivienda

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantean en este Distrito varios casos de transformación de locales de planta baja a vivienda en la norma zonal 4, en los cuales existe una nave de uso industrial que ocupa toda la superficie de la parcela, superando por tanto los 12 metros de fondo máximo edificable y estando por tanto en fuera de ordenación relativa la parte que supera dicho fondo. En aplicación del criterio establecido por la Comisión de Seguimiento del Plan General no está permitido el cambio de uso a vivienda de dicha nave, aunque en cualquier caso, sí de la parte de planta baja que no se encuentra en fuera de ordenación. En los casos antes comentados, y al requerirle dicha deficiencia a los interesados, nos plantean tabicar el local a los 12 metros, dejando la parte posterior, en fuera de ordenación y sin uso y sin acceso, ni desde el local ni desde vía pública, alegando que la normativa no les obliga a demoler esa parte de la edificación, pero dejándola a juicio de los Servicios Técnicos del Distrito, susceptible de ser utilizada con una simple apertura de hueco, y aunque no aparezca en la licencia de transformación del uso.

Se solicita de los Servicios de Coordinación Territorial se aclaren los siguientes puntos:

- 1. Si es aceptable la "condenación" propuesta.*
- 2. Si es exigible la demolición.*
- 3. Si puede admitirse la división del local, transformando el que da a vía pública a vivienda y manteniendo el posterior en fuera de ordenación con otro uso aceptable para su situación, y dotándole de acceso independiente al local anterior, y qué condiciones debería tener dicho acceso.*
- 4. Si, en el caso que el edificio construido en la alineación oficial superará los 12 metros, se permite la transformación a vivienda de los locales de planta baja hasta el fondo, concedido en licencia en su día, del edificio existente.*



INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefe de sección de Licencias del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

La transformación de locales a viviendas está en la actualidad regulada en las Normas Urbanísticas así como en los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, que ha venido interpretando diversos aspectos surgidos como consecuencia del fenómeno que se está produciendo.

Se plantean situaciones de edificios ubicados en la norma zonal 4, cuya planta baja supera el fondo edificable de los 12 metros, y que está destinada a un uso industrial. Tanto en planeamientos anteriores como en el vigente, se autorizaba dicho uso industrial y se permitía superar el fondo edificable sin que computase en edificabilidad el exceso de edificación.

La transformación del uso de dichos locales de uso industrial en uso residencial, puede plantearse en dos situaciones:

1. Que el local se encuentre en situación de fuera de ordenación relativa:

La Comisión, en la sesión celebrada el 1 de marzo de 2006, acordó lo siguiente en el Tema 284:

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

De lo anterior se deduce que no se podrá cambiar el uso industrial. Por tanto, los casos planteados en la consulta, tal y como se describe en ella, al ser situaciones fuera de ordenación relativa, no pueden cambiar el uso.

2. Que el local no se encuentre en situación de fuera de ordenación relativa

Puede ocurrir que el local se ajuste a los parámetros establecidos en la norma zonal 4 por el vigente PGOUM, por tanto al no encontrarse fuera de ordenación relativa, no es de aplicación el Tema 284.

En este caso podrá cambiarse el uso, no obstante, se ajustará a las condiciones de los artículos 8.4.7.2.d) y 8.4.15. Es decir, siempre debe quedar un local de uso industrial



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
scurbanismo@munimadrid.es

con frente a la vía pública de 3 metros, que constituirá una unidad registral con la superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los 12 metros, ya que el exceso de edificabilidad se ha permitido condicionado al uso industrial.

En relación a la demolición, podrá otorgarse licencia de demolición si así lo solicita el interesado para que el local elimine la situación de fuera de ordenación relativa. En el supuesto de transformación del local a un uso distinto del industrial, en tanto se mantenga lo edificado en exceso sobre el fondo máximo edificable de 12 metros, no se podrá conceder tal licencia.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a la posibilidad de transformación de local a vivienda en norma zonal 4, cuya planta baja supera el fondo edificable de 12 metros para uso industrial, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo de esta Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 31 de enero de 2007