



Ref: CU -33-16

ASUNTO: Consulta urbanística formulada por el Distrito de Retiro relativa a la posible transformación en vivienda de un local de uso no residencial del edificio existente sito en C/ Espalter nº 8

Palabras Clave: Uso residencial. Transformación de local a vivienda.

Con fecha 14 de julio de 2016 , se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Retiro relativa a la posible transformación en vivienda de un local de uso no residencial del edificio existente sito en C/ Espalter nº 8.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:



ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 4º de la norma zonal 1 “Protección del patrimonio histórico”.

Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 246 y 329, adoptados en sesiones de 17 de diciembre de 2003 y 28 de enero de 2009.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial y nº 16/2010 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, resueltas mediante informes de 19 de mayo de 2004 y 13 de mayo de 2010, respectivamente.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1958/4912, concedida por decreto del Alcalde Presidente de 4 julio de 1958.

HECHOS:

El edificio existente sito en el nº 8 de la C/ Espalter, el cual se construyó al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1958/4912, concedida por decreto del Alcalde Presidente de 4 julio de 1958, se incluye por el PGOUM en el ámbito del grado 4º de la norma zonal 1 “Protección del Patrimonio Histórico”, y se cataloga con el nivel 3 de protección. El edificio se configura entre medianerías, ocupando un solar con frentes opuestos, por un lado a la C/ Espalter y, por el otro, al espacio libre público que constituye el Jardín Botánico, calificado éste por el PGOUM como zona verde de nivel singular y catalogado como parque histórico. Entre las rasantes de los espacios públicos a los que da frente el solar existe un desnivel del orden de diez (10) metros (según datos de la cartografía municipal), de tal forma que las dos plantas bajo rasante del edificio por la C/ Espalter, las cuales se recogen en su licencia de construcción como plantas de sótano 1º y sótano 2º, quedan, en toda su altura, por encima de la rasante del Jardín Botánico. La planta considerada en la licencia como primer sótano, aloja un garaje aparcamiento en su zona enterrada y un local de uso no residencial en su parte sobre rasante, el cual dispone de ventilación e iluminación naturales mediante huecos abiertos sobre el Jardín Botánico.

En el Distrito de Retiro se tramita la consulta urbanística especial de expediente nº 103/2015/4144, en la que el solicitante plantea la viabilidad de la transformación a vivienda



del local de uso no residencial comentado. En informe de 27 de enero de 2016, los servicios técnicos del Distrito manifestaron la imposibilidad de la transformación pretendida por encontrarse el local, tal como figura en la licencia de construcción del edificio, en una planta de sótano, situación ésta incompatible para viviendas según se especifica en el apartado 3 del artículo 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM.

Recibida la notificación del informe de 27 de enero de 2016, el solicitante, en fecha 26 de mayo de 2016, presentó escrito en el que expuso su desacuerdo con la conclusión de éste, alegando que, contando el local con ventilación e iluminación naturales las condiciones higiénicas de la nueva vivienda estarían aseguradas, por lo que, en su opinión, debía admitirse el cambio de uso pretendido. Ante lo alegado por el solicitante y atendiendo a las particularidades del caso, el Distrito de Retiro plantea a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, su criterio al respecto de la viabilidad de la transformación del local interesado a vivienda.

CONSIDERACIONES:

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La cuestión debatida versa sobre la aplicación de las determinaciones del apartado 3 del artículo del 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM a la transformación de locales de uso no residencial a viviendas cuando éstos se sitúan en plantas parcialmente enterradas, puesto que este precepto normativo impide, salvo en vivienda unifamiliar, que las viviendas de nueva edificación tengan piezas habitables en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas. La cuestión debatida ya fue abordada por la Dirección General de Coordinación Territorial en su consulta urbanística nº 21/2004, resuelta mediante informe de 19 de mayo de 2004, en el que se concluyó, por una parte, que las condiciones del artículo 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM son preceptivas en toda transformación de local a vivienda, con independencia del alcance de las obras que ésta requiera, y, por otra, que la transformación a vivienda resulta inadmisibles en aquellos locales situados en plantas que figuren como sótano o semisótano en la licencia de construcción del edificio que los aloja.

Los criterios que en la actualidad rigen la transformación de locales a viviendas se recogen en el acuerdo nº 329 de la CSPG, adoptado en sesión de 28 de enero de 2009 y que sustituye y mejora su precedente acuerdo nº 246. En el acuerdo referido la CSPG confirma la aplicación del artículo 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM a los cambios de uso de locales a viviendas, exigiendo que, en todo caso, se dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad recogidas en la sección primera del capítulo 7.3 de las normas urbanísticas del PGOUM.

Luego, partiendo de la aplicación preceptiva de las condiciones del reiterado artículo 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM, para decidir sobre la viabilidad de la transformación de uso pretendida debe determinarse el carácter de la planta que aloja el local, puesto que



si se concluyera que es una planta inferior a la baja, la transformación sería inviable. Como se ha dicho, la Dirección General de Coordinación Territorial, en la resolución de su consulta urbanística nº 21/2004, consideró como elemento sustantivo para establecer el carácter de las plantas consideradas sus denominaciones en las licencias de construcción de los edificios que las alojan, de tal forma que aquellas plantas denominadas en éstas como sótanos o semisótanos serían plantas inferiores a la baja, y, consiguientemente, en ellas la transformación sería inviable. El criterio comentado es adecuado y correcto en la mayoría de los casos, además de claro, concreto y directo en su aplicación, pero en algunos supuestos excepcionales resulta excesivo, tal como se apuntó en el informe de 13 de mayo de 2010 que resolvió la consulta urbanística nº 16/2010 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

La determinación del apartado 3 del artículo 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM tiene como finalidad impedir nuevas viviendas enterradas, aunque lo sean parcialmente; este objetivo no se consigue solo con la prohibición de situar viviendas en plantas inferiores a baja, necesita de la doble prohibición para obtener viviendas sobre la rasante del terreno en toda su altura y en cualquier circunstancia, puesto el apartado 1 del artículo 6.6.15 de las normas urbanísticas del PGOUM admite que las plantas bajas pueden situarse por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Por otra parte, las normas urbanísticas del PGOUM, al contrario de lo que hacían las normativas urbanísticas precedentes, se refieren a las plantas enterradas de las edificaciones como plantas inferiores a la baja (apartado 3 del artículo 6.6.15 de sus normas urbanísticas) y desconocen los conceptos de plantas de sótano y semisótano, lo cual produce que la aplicación en edificios existentes de la condición que estamos analizando plantee ciertas distorsiones. La opción de traducir e igualar en edificios existentes el concepto de planta sótano o semisótano por el de planta inferior a la baja, tal como hace la consulta urbanística nº 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial, no es del todo afinada, puesto que, aplicando los criterios del apartado 1 del artículo 6.6.15 de las normas urbanísticas del PGOUM, hay casos en los que las plantas denominadas sótano o semisótano en las licencias de construcción tendrían ahora el carácter de planta baja. Con lo dicho no se pretende superar el criterio de la consulta nº 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial, válido y útil en la mayoría de los casos, sino matizarlo cuando su aplicación dogmática pueda llevar a rechazar soluciones funcionalmente correctas que en nada se oponen a la normativa urbanística vigente.

En el caso del local interesado, aplicando el criterio de la consulta nº 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial, al denominarse la planta en la que sitúa sótano 1º en la licencia original, sería, sin más matices, una planta inferior a la baja y la transformación no sería viable; sin embargo, conforme con los criterios del artículo 6.6.15 de las normas urbanísticas del PGOUM, en el frente de edificación volcado al Jardín Botánico la planta cuestionada, elevada casi seis (6) metros sobre la rasante del terreno, constituiría la primera planta de piso (planta baja sería el sótano 2º de la licencia), manteniendo ese carácter hasta el eje transversal de solar (apartado 6.e del artículo 6.6.7 de las normas urbanísticas del PGOUM). Luego, si conforme con la vigente normativa urbanística la planta que aloja el local tiene la consideración de planta sobre rasante en la zona que él ocupa y su suelo se encuentra por encima del terreno en contacto con la edificación, las prohibiciones del apartado 3 del artículo 7.3.8 de las normas urbanísticas del PGOUM se respetarían y la transformación pretendida sería viable.



CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con lo planteado en la consulta urbanística especial de expediente nº 103/2015/4144, al respecto de la viabilidad urbanística de la transformación a vivienda de uno de los locales de uso no residencial del edificio sito en el nº 8 de la c/ Espalter, se considera que:

1. Siempre que el proyecto que se presente a trámite de licencia respete la totalidad de la normativa urbanística y sectorial aplicable, sería posible autorizar la transformación del local interesado en vivienda, puesto que, según la actual normativa urbanística, la planta que lo aloja tiene la consideración de planta sobre rasante en la zona que él ocupa y su suelo se encuentra por encima del terreno en contacto con la edificación, lo que posibilita el cumplimiento de las condiciones del artículo 7.3.8 de la normas urbanísticas del PGOUM

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 23 de marzo de 2017