

**S/R: CU 35/2018**

**ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 35/2018, formulada por el Distrito de Carabanchel en relación con la viabilidad de la transformación a vivienda del local de uso industrial de la planta baja del edificio sito en el nº 25 de la c/ Salaberry.**

**Palabras Clave:** Usos urbanísticos. Transformación de local a vivienda.

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados de la Subdirección General de Régimen Jurídico solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Carabanchel en fecha 30 de julio de 2018, en relación con las cuales se **INFORMA:**

### **ANTECEDENTES:**

#### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Zona 4 “Edificación en manzana cerrada”.

#### **Acuerdos:**

- Acuerdo nº 284 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CS PG) adoptado en sesión de 1 de marzo de 2006.

#### **Licencias urbanísticas:**

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1959/10469, concedida por Decreto 4 de septiembre de 1959.
- Licencia de implantación de actividad tramitada en expediente nº 111/2002/2646, concedida por Decreto de 2 de febrero de 2005.

#### **Consultas urbanísticas:**

- Consultas urbanísticas de la Dirección General de Coordinación Territorial (DG CT) resueltas mediante informes de 28 de diciembre de 2006 y 31 de octubre de 2007.
- Consulta urbanística nº 01/2013 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias (SP CTL) resuelta por informe de 27 de febrero 2013.

### **HECHOS:**

El edificio existente sito en la c/ Salaberry nº 25, que ocupa una parcela de 5,80 m de frente a la vía pública y 17,30 de fondo, aproximadamente, se incluye en el ámbito de la zona 4 “Edificación en manzana cerrada” del área de ordenación directa del suelo urbano común del PGOUM. El edificio está desarrollado en cuatro plantas sobre rasante, tres plantas de piso en el cuerpo principal de edificación, cuyo fondo edificado aproximado es de 12 m, con una vivienda en cada planta, y la planta baja en la que, además del portal, se dispone un local de uso industrial, el cual supera el fondo del cuerpo principal de edificación, prolongándose hasta el lindero testero y ocupando la totalidad de la parcela. En la licencia de construcción del edificio, concedida por Decreto de 4 de septiembre de 1959 en expediente nº

520/1959/10469, el local de planta baja no sobrepasaba el fondo del cuerpo principal de edificación; sin embargo, en la licencia de implantación del local para la actividad de almacén de materiales de construcción, tramitada en expediente nº 111/2002/2646 y concedida por Decreto de 2 de febrero de 2005, el local se recoge en su configuración actual con el exceso de fondo indicado, sin que en ella se refiera una posible situación de infracción urbanística prescrita, por lo que, aunque se desconozca el antecedente de la licencia que autorizó su construcción, se presupone la legalidad de la zona del local que supera el fondo del cuerpo principal de edificación.

Ahora, se tramita en el Distrito de Carabanchel la solicitud de licencia de expediente nº 111/2017/5522 para transformar en vivienda el local de planta baja del edificio de referencia. En el proyecto presentado a trámite de licencia se propone convertir en una vivienda la parte del local que ocupa el cuerpo principal de edificación, mientras que la zona con exceso de fondo se condena sin utilización; ante tal propuesta, el Distrito plantea en su consulta si sería de aplicación al caso los criterios del acuerdo nº 284 de CS PG y si sería admisible la solución dada en el proyecto al sobre fondo de la planta baja.

### CONSIDERACIONES:

El acuerdo nº 284 de la CS PG, respecto de la transformación de locales en viviendas en la zona 4 expresa que: *“En naves o edificios existentes en el interior de parcela o en patios de manzana, incluida la posible prolongación en alguna de sus plantas, regulados por la norma zonal 4 y construidos para usos no residenciales, según la regulación de anteriores planeamientos, que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación relativa, sólo podrán cambiar su uso al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas”*; luego, según este criterio, la transformación en vivienda de estos locales sería posible si han contado en el pasado con licencia para el uso residencial, siendo inviable en caso contrario. Ahora bien, uno de las premisas requeridas para que el acuerdo nº 284 intervenga es que la construcción se encuentre en situación de fuera de ordenación relativa y que esta situación sea causada por la ocupación del espacio libre de parcela o patio de manzana, lo que ya se manifestó en las consulta urbanísticas nº 01/2013 de la SP CTL de 27 de febrero 2013 y en la de 28 de diciembre de 2006 de la DG CT; premisa que no concurre en el caso en estudio, puesto que el cuerpo de edificación de planta baja que excede del fondo del cuerpo principal no se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa al adaptarse a las condiciones de la construcción prevista en la zona 4 para el uso complementario industrial superando en fondo máximo edificable (artículos 8.4.7.2.d y 8.4.15.b.i de las normas urbanísticas del PGOUM).

Descartada la aplicación del acuerdo nº 284 de la CS PG al caso analizado, la transformación en vivienda sería posible en la parte del local situado en el cuerpo principal de edificación siempre que, tal como se expuso en las consultas urbanísticas de la DG CT de 28 de diciembre de 2006 y 31 de octubre de 2007, fuera posible mantener un local de uso industrial en la parte del mayor fondo, conectado éste con la vía pública en un frente mínimo de 3 m (artículo 8.4.15.b.i de las normas urbanísticas del PGOUM), lo cual resulta inviable en el local en estudio debido a su forma y configuración.

En cuanto a la solución dada en el proyecto presentado a trámite de licencia consistente en convertir en vivienda la parte de local que ocupa el cuerpo principal de edificación, condenando e inutilizando el cuerpo de edificación de mayor fondo, debe descartarse de plano, pues implicaría que una construcción que ahora se adapta a la normativa dejaría de estarlo para convertirse en una infracción urbanística. Dicho lo cual, la única vía para autorizar el cambio de uso a vivienda del local sin infringir la normativa aplicable sería la eliminación del cuerpo de edificación de planta baja que supera el fondo de las plantas superiores.



### CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, al respecto de la propuesta de transformación en vivienda del local de planta baja del edificio sito en la c/ Sallaberry nº 25, cuya solicitud de licencia se tramita en expediente nº 111/2017/5522, se considera que:

- No le son de aplicación a la transformación pretendida los criterios del acuerdo nº 284 de la CS PG, puesto que el cuerpo de planta baja que excede del fondo de las plantas superiores no se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa al adaptarse a las condiciones de los artículos 8.4.7.2.d y 8.4.15.b.i de las normas urbanísticas del PGOUM.
- No es admisible la solución propuesta consistente en transformar en vivienda la parte de local que ocupa el cuerpo principal de edificación y condenar sin utilización el cuerpo de edificación de mayor fondo, pues implicaría que una construcción que ahora se adapta a la normativa aplicable dejaría de estarlo convirtiéndose en una infracción urbanística.
- La única vía para autorizar la transformación en vivienda del local sin infringir la normativa de aplicación sería la eliminación del cuerpo de edificación de planta baja que excede del fondo de las plantas superiores.

Madrid, 19 de junio de 2019.