

S/R: CU 36/2018

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 36/2018, formulada por el Distrito de Centro relativa a la posibilidad de transformación de dos locales a viviendas ubicados en dos emplazamientos distintos, uno en la calle de Atocha número 70 y otro en la calle de Hileras número 9.

Palabras Clave: 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 Centro en fecha 10 de septiembre de 2018, en relación con las cuales se **INFORMA**:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grados 1º y 2º de la norma zonal 1 "Protección del patrimonio histórico".

Acuerdos:

- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 329, adoptado en sesión de 28 de enero de 2009.

HECHOS:

Con fecha 10 de septiembre de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Centro, con el Visto Bueno del Secretario del Distrito, en la que indica que *"con ocasión de la tramitación de las solicitudes de la Licencia Urbanística del expediente nº 101/2017/08520,C/ Atocha nº 70 Entreplanta A y el nº 101/2017/02026 C/ Hileras 9 entreplanta local A, para transformación de sendos locales a viviendas, el Distrito Centro eleva consulta urbanística para conocer el criterio de la Secretaría General Técnica respecto a la consideración de vivienda Exterior en estos casos, según la disposición de los huecos de fachada y el espacio donde se encuentran dentro de la finca y en relación a la vía pública"*.

Tras describir en la consulta ambos supuestos, indica en sus consideraciones que *"A criterio de los Servicios Técnicos de la JMD Centro en ambos casos se incumplirían las condiciones señaladas para "vivienda exterior" según establece el art. 7.3.3.de las NNUU del PGOUM 1997, al no recaer dicho hueco a vía pública a espacio libre público, y no tener la consideración el mencionado espacio cubierto de espacio privado del ámbito de la parcela"*.

Tras el análisis de ambos casos concretos solicitan *"informe de la Secretaría General Técnica sobre la consideración de VIVIENDA EXTERIOR teniendo estos huecos en la fachada retranqueada"*.

Mediante correo electrónico de fecha 10 de septiembre de 2018 el Servicio Integral y de Órganos Colegiados solicita informe relativo a las cuestiones técnicas a esta Unidad Técnica de Coordinación.

CONSIDERACIONES:

La consulta se plantea en base a dos solicitudes de licencia que se encuentran en tramitación en el Distrito para transformar dos locales en vivienda, uno de ellos ubicados en una entreplanta de un edificio sito en la calle Atocha nº 70, regulado por la Norma Zonal 1 grado 1º y otro en una entreplanta de un edificio situado en la calle Hileras nº 9 regulado por la Norma Zonal 1 grado 2º.

La consulta planteada por los servicios técnicos del Distrito se refiere exclusivamente a la consideración de vivienda exterior de la posible vivienda resultante en ambos casos, dada la disposición del local y el espacio al que vierten sus huecos, siendo éste por tanto el único aspecto que se analiza en el presente informe, sin entrar a valorar, para la posibilidad del cambio de uso, la situación actual de los locales a transformar, ni en cuanto al uso y actividad desarrollados en el mismo hasta ahora ni en la legalidad de los mismos, aspectos estos a analizar por el Distrito, sobre los que no se ha consultado.

En el primero de los supuestos analizados, el local en cuestión, se dispone en la entreplanta del edificio situado en la calle de Atocha nº 70 vertiendo el único hueco a una fachada que se encuentra retranqueada 5,20 m respecto al plano de la fachada principal del edificio, que se sitúa sobre la alineación oficial, sobre un espacio con una embocadura de ancho 6,80 m y altura de 5,20 m, en el que se desarrolla la rampa de acceso al garaje, según indican los servicios técnicos del distrito de los datos obtenidos de las licencias de nueva planta y ampliación tramitadas en expedientes nº 523/1972/22159 y 523/1974/39557 respectivamente.

Por su parte en el segundo caso el local en cuestión se ubica en la entreplanta de un edificio situado en la calle de Hileras nº 9 y dispone de dos huecos vertidos sobre una fachada retranqueada 2,88 m de la fachada principal del edificio situada sobre la alineación oficial, sobre un espacio destinado a acceso al portal y al garaje, con un ancho de embocadura de 5,53 m y altura de 5,28 m según se extrae de los datos incorporados en la consulta planteada.

El Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de fecha 28 de enero de 2009, relativo a la transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva indica en lo que afecta a este aspecto, que:

“3.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

- Se habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad a que hace referencia la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas "Uso residencial - Condiciones de las viviendas.", y el resto de normativa de aplicación”.

Según establece el artículo 7.3.3 de las NNUU del PGOUM 97 *“Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:*

1. *Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:*

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:

i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el art. 8.5.12.

ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.

iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

▪ Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.

- *No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:*
 - *La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.*
 - *En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.*
 - *La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.*
 - *Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último.*
 - *No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.*
 - *Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.*
 - *Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada”.*

Por lo tanto las viviendas resultantes de la transformación de locales deben cumplir inexcusablemente la condición de vivienda exterior. En los dos supuestos planteados se trata de edificios de tipología de manzana cerrada o entre medianerías, y en ambos la fachada se encuentra retranqueada respecto a la alineación oficial, en el caso del edificio de la calle Atocha nº 70 una distancia de 5,20 m y en el caso de la calle Hileras 9 una distancia de 2,88 m por lo tanto en ninguno de los dos casos disponen de una pieza con las condiciones establecidas en el artículo 7.3.3. que recaiga a vía pública o espacio libre público, tal y como recoge el apartado 1.a) del citado artículo, ni a espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada que reúna las condiciones del apartado 1.b). ya que los espacios al que vierten las piezas, en ambos casos están ocupados por edificación en plantas superiores.

Por todo ello en los dos casos planteados en la consulta no se da cumplimiento a la condición de vivienda exterior.

Asimismo dicho espacio no podría tener la consideración de patio cubierto, dado que no se respetarían las condiciones para la cubrición de patios establecidas en el artículo 6.7.21 de las NNUU del PGOUM 97.

Los únicos supuestos que a efectos de condiciones higiénicas se podrían asimilar a los casos planteados son las soluciones de terrazas entrantes, en las que la fachada en la que se disponen los huecos se encuentra retranqueada respecto al plano de fachada principal, y por lo tanto de la vía pública.

Las terrazas entrantes se regulan en el artículo 6.6.21 de las NNUU del PGOUM 97 con las siguientes condiciones:

- *“Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.*
- *Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada”.*

En el caso del local situado en la entreplanta del edificio sito en el nº 70 de la calle Atocha, la profundidad desde la línea de fachada es de 5,20 m, que aunque no se encuentre acotado en la documentación incorporada es muy superior a la anchura del frente del local, que sería el que debemos tomar como equivalente al ancho de la terraza.

Por lo tanto en este caso no se cumplirían los requisitos establecidos para una terraza entrante no pudiendo ser por lo tanto este criterio utilizado para su consideración como vivienda exterior.

Por su parte en el caso del local ubicado en el edificio sito en la calle de Hileras nº 9, la profundidad hasta la fachada del local desde la alineación oficial es de 2,88 m, dato este que se transcribe en la consulta del Distrito, y en cuanto al anchura y altura, aunque los datos se obtiene de la documentación aportada junto a la consulta cuya definición no es muy clara, parece que mientras que la anchura del frente de la fachada del local es claramente superior a la profundidad, la altura que deberíamos considerar, que sería la altura libre de piso, como si existiera el forjado de la supuesta terraza, es aparentemente de 2,70 m, inferior por tanto a la profundidad de 2,88 m.

Por lo tanto en este caso tampoco se cumplirían los requisitos establecidos para una terraza entrante no pudiendo ser por lo tanto este criterio utilizado para su consideración como vivienda exterior.

En cuanto a las condiciones de ventilación e iluminación de las piezas sus condiciones se recogen en el artículo 6.7.8 “Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial” en el que se indica que *“ toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título 7 de estas Normas”*, pero en este caso no se debe entrar a valorar las mismas dado que en ninguno de los dos supuestos se cumplen las condiciones higiénicas mínimas para poder considerar la vivienda resultante como vivienda exterior.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, respecto a la posibilidad de considerar vivienda exterior las viviendas resultantes de la transformación de dos locales ubicados uno de ellos en la entreplanta de un edificio situado en la calle de Atocha nº 70 y el otro en una entreplanta de un edificio sito en la calle de Hileras nº 9 se considera lo siguiente:

- Las fachadas en las que se encuentran los huecos de las piezas de las posibles viviendas resultantes se encuentran retranqueadas respecto a la fachada principal de los edificios en el resto de las plantas así como de la alineación oficial, por lo que la futura vivienda no dispondría de huecos directamente enfrentados a la vía pública y por lo tanto no adquiriría la condición de vivienda exterior, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7.3.3 de las NNUU del PGOUM 97.
- El espacio al que verterían los huecos de las viviendas propuestas no puede considerarse espacio privado del ámbito de la parcela, al encontrarse ocupado por edificación en plantas superiores y por lo tanto no adquiriría la condición de vivienda exterior, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7.3.3 de las NNUU del PGOUM 97.

- El espacio sobre el que vierten los huecos de la vivienda resultante no puede ser considerado patio dada la disposición sobre el mismo del forjado de planta de planta primera, por lo que no se daría cumplimiento a lo indicado en el artículo 6.7.21 de las NNUU del PGOUM 97.
- Asimismo las dimensiones de profundidad, frente y altura de dicho espacio colindante a la fachada en la que se dispondrían los huecos de las viviendas no respeta las proporciones mínimas establecidas en el artículo 6.6.21 de las NNUU del PGOUM 97 para las terrazas entrantes, por lo que tampoco respetaría la condición de vivienda exterior asimilándolas a éstas.
- Por todo ello se considera que las viviendas resultantes de la transformación tanto del local ubicado en la entreplanta A del edificio ubicado en la calle de Atocha nº 70 como del local A ubicado en la entreplanta del edificio sito en la calle de Hileras nº 9 no adquirirían la condición de vivienda exterior de acuerdo con lo indicado en el artículo 7.3.3 de las NNUU del PGOUM 97, no pudiendo ser posible por lo tanto su transformación según lo indicado en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 329.