

S/R: CU 01/2019

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 01/2019, formulada por el Distrito de Chamberí relativa a la posibilidad de transformación en vivienda de un local ubicado en la planta primera de un edificio sito en el número 72 de la calle de Bravo Murillo.

Palabras Clave: Uso Residencial. 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 Chamberí en fecha 21 de enero de 2019, en relación con las cuales se **INFORMA:**

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). 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.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1961/15445 concedida por Decreto de 20 de diciembre de 1961.

Informes:

- Consultas urbanísticas c.u.66/2009, c.u.29/11 y c.u.60/2012 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU resueltas mediante informes de fechas 21 de octubre de 2009, 12 de mayo de 2011 y 11 de enero de 2012.

HECHOS:

Con fecha 15 de enero de 2019 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Chamberí, con el Visto Bueno del Coordinador del Distrito, en referencia a lo planteado en una consulta urbanística especial que se encuentra en tramitación en el Distrito con número de expediente 107/2018/04149 relativa a la transformación en vivienda de un local de uso terciario oficinas ubicado en la planta 1ª de un edificio ubicado en la calle de Bravo Murillo nº 72.

En la consulta planteada por el Distrito al Servicio Integral y de Órganos Colegiados se indica que el motivo de la consulta urbanística especial por parte del solicitante es *“solicitar aclaración de la viabilidad de admitir la interpretación de que, una vez establecido el régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones higiénicas que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas mediante un patio mancomunado, se le exima al interesado la aplicación de la prescripción “salvo la distancia mínima a linderos” determinado en el artículo 7.3.3.”*

Por ello los Servicios Técnicos del Distrito plantean en su consulta el cuestionamiento que hace el interesado sobre la interpretación de aplicación del mencionado artículo 7.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y por consiguiente la condición de vivienda exterior de la nueva vivienda que surge de la transformación del actual local de oficinas sito en el 1º C del edificio en cuestión.

Mediante correo electrónico de fecha 21 de enero de 2019 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 una consulta urbanística especial que se encuentra en tramitación en el Distrito para transformar un local de oficinas ubicado en la planta 1ª de un edificio sito en la calle de Bravo Murillo número 72 en una vivienda. La parcela se regula por la Norma Zonal 1 “Protección del patrimonio histórico” en su grado 3º, siendo el uso cualificado de la misma el uso residencial.

Consultada la licencia de nueva planta del edificio, tramitada en expediente número 520/1961/15445 y concedida por Decreto de 20 de diciembre de 1961, se concluye que se trata de un edificio de nueve plantas sobre rasante, con dos locales de uso terciario comercial en planta baja, tres locales de uso terciario oficinas en planta primera y uso residencial en el resto de las plantas con un total de 20 viviendas.

La consulta planteada por los servicios técnicos del Distrito se refiere a la consideración de vivienda exterior de la vivienda resultante, y en particular a la posibilidad recogida en el artículo 7.3.3. de las NNUU del PGOUM de adquirir tal condición mediante un espacio privado configurado conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes.

En el artículo 8.1.2 “Uso y tipología característica” de las NNUU del PGOUM se indica que el grado 3º “se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas”.

En la regulación de la Norma Zonal 1, y más concretamente en el artículo 8.1.9 “Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos” de las NNUU del PGOUM se establece que cuando se produzca una intensificación de uso, como es nuestro caso, en obras de rehabilitación se deberán cumplir entre otras las condiciones higiénicas en los edificios.

Respecto a la condición de vivienda exterior en la propia regulación de la Norma Zonal 1 de aplicación, y en particular en el artículo 8.1.4 “Condiciones de la vivienda exterior” de las NNUU del PGOUM se establece que “se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el art. 4.3.20 con respecto a los edificios incluidos dentro del ámbito del APE 00.01 (APECH)”

Asimismo 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".

Por lo tanto debemos acudir al artículo 7.3.3 de las NNUU del PGOUM 97 que establece que "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”.*

En el caso concreto que nos ocupa el local en cuestión solo tiene huecos en una fachada que vierte a un espacio privado del ámbito de la parcela, no enfrentado directamente a vía o espacio libre público que no respeta por sí mismo, las condiciones establecidas en el citado artículo 7.3.3.de las NNUU del PGOUM.

Ahora bien colindante con dicho espacio se configura otro espacio privado correspondiente a las parcelas de los edificios sitos en la calle de Bravo Murillo número 74 y 76.

Este último espacio se encuentra dentro de los límites del patio de manzana establecido en el Plano de Condiciones de la edificación.

La posibilidad de que el espacio privado necesario para adquirir la condición de vivienda exterior se configure con espacios fuera de los límites de la propia parcela se recoge en el citado artículo 7.3.3. al indicar que *“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”.*

Respecto a las condiciones que se deben cumplir por dicho espacio se indica literalmente que *“se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones anteriores salvo la distancia mínima a linderos”*, lo que implica que el espacio privado total conformado deberá tener una superficie mínima de 200 m² y deberá ser capaz de poder inscribirse el círculo del diámetro indicado, pero dado que dice expresamente *“salvo la distancia mínima a lindero”*, queda eximido de aplicar la distancia de H/2 desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero que delimita la parcela.

Por otra parte, respecto a la necesidad de establecer un régimen jurídico suficiente, que se indica en el citado apartado del artículo 7.3.3. en la conclusión del informe emitido por parte de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 21 de octubre de 2009 para responder a una consulta C.U. 66/2009 planteada por el Distrito de Tetuán respecto a un caso similar se concluye que:

“Cuando el espacio libre privado al que se refiere el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se considera título jurídico suficiente la propia configuración y características, tanto físicas como de ordenación, de la manzana, si queda garantizado, en todo supuesto y circunstancia, el mantenimiento de las condiciones del espacio libre. Este extremo deberá acreditarse mediante un estudio de la manzana que contemple su situación física actual (forma y dimensiones, distribución parcelaría, edificaciones existentes, etc.) y la resultante de la posible sustitución o ampliación de los edificios existentes y de la construcción de los solares vacantes, realizados conforme con la ordenación urbanística aplicable”.

Esta misma conclusión se hizo extensiva en las conclusiones de los informes emitidos por la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fechas 11 de enero de 2012 y 12 de mayo de 2011 respectivamente, para casos similares planteados en las consultas 60/2012 y CU 29/2011 indicando además en este último que *“las condiciones de los espacios libres privados de ámbito de parcela en situaciones preexistentes, deben estar materializadas a partir de los niveles de plantas en los que se resuelvan viviendas exteriores con huecos que recaigan a ellos”.*

Por lo tanto se considera admisible adquirir la condición de vivienda exterior mediante un espacio privado sin acceso directo desde la vía pública conformado por espacios privados de más de una parcela, que deberá respetar las condiciones dimensionales indicadas en el artículo 7.3.3. pero no la distancia de H/2 desde el eje del hueco de la pieza al lindero que delimita la parcela condición de la que está excluido. En dicho espacio deberá establecerse un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las citadas condiciones, pudiendo ser admitido como tal la propia configuración y características, tanto físicas como de ordenación, de la manzana, si queda garantizado, en todo supuesto y circunstancia, el mantenimiento de las condiciones del espacio libre.

Asimismo a la hora de analizar la distribución concreta de la vivienda que se presente se deberá tener en cuenta las condiciones de ventilación e iluminación de las piezas sus condiciones que 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”.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, respecto a la posibilidad de considerar vivienda exterior a la vivienda resultante de la transformación de un local de uso terciario oficina denominado 1C ubicado en la planta primera de un edificio sito en la calle de Bravo Murillo nº 72 se considera lo siguiente:

- De acuerdo con la documentación aportada el local objeto de la consulta solo dispone de huecos a una fachada que vierte a un espacio privado dentro de la misma parcela, que por sí mismo no reúne las condiciones establecidas en el artículo 7.3.3. de las NNUU del PGOUM.
- Colindante a dicho espacio existe un espacio privado, libre de edificaciones por encima del nivel de planta baja del local en cuestión, configurado por espacios de otras dos parcelas. De acuerdo con lo indicado en el citado artículo 7.3.3., es admisible configurar un espacio privado conjuntamente entre el de la propia parcela y otros de parcelas colindantes.

- En el espacio libre así configurado, según se establece en el artículo 7.3.3. deberá establecerse un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones recogidas en el mismo, salvo la distancia mínima a linderos, por lo que el espacio privado resultante deberá disponer de las dimensiones recogidas en el citado artículo, pero queda eximido de la condición de respetar una separación de H/2 entre el hueco y el lindero de la propia parcela.
- Según se recoge en el informe de fecha 21 de octubre de 2009 emitido por la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU para la resolución de la consulta C.U. 66/2009 sobre este asunto en un caso similar, se puede considerar *“título jurídico suficiente la propia configuración y características, tanto físicas como de ordenación, de la manzana, si queda garantizado, en todo supuesto y circunstancia, el mantenimiento de las condiciones del espacio libre. Este extremo deberá acreditarse mediante un estudio de la manzana que contemple su situación física actual (forma y dimensiones, distribución parcelaría, edificaciones existentes, etc.) y la resultante de la posible sustitución o ampliación de los edificios existentes y de la construcción de los solares vacantes, realizados conforme con la ordenación urbanística aplicable”*.