

S/R: CU 31/2018

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta nº 31/2018, formulada por el Distrito de Carabanchel en relación con la viabilidad de transformación en vivienda de un local de uso no residencial de planta baja del edificio existente sito en el nº 7 de la c/ Francisco García.

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:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1956/13673 y concedida por Decreto de 14 de septiembre de 1956.

HECHOS:

El edificio existente sito en la c/ Francisco García nº 7, incluido en el ámbito de la zona 4 “Edificación en manzana cerrada” del área de ordenación directa del suelo urbano común del PGOUM, se desarrolla en cinco plantas sobre rasante, cuatro plantas de piso con dos viviendas en cada una y la planta baja en la que, además del portal, se disponen dos locales comerciales; además de este cuerpo principal de edificación, en planta baja existe un cuerpo de edificación secundario que, ocupando el espacio libre de parcela, se prolonga hasta el lindero testero y que contiene otros dos locales interiores con acceso desde el patio de parcela del edificio. En la licencia de construcción del edificio, concedida por Decreto de 14 de septiembre de 1956 en expediente nº 520/1956/13673, se autorizó el cuerpo principal de edificación con la composición indicada, pero no se ha localizado licencia municipal alguna que ampare la construcción del cuerpo secundario de planta baja, por lo éste sería una infracción urbanística, si bien estaría prescrita debido al tiempo transcurrido desde su ejecución, anterior al 28 de diciembre de 1995, fecha en la que, según la documentación incorporada por el solicitante, constaba ya inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el Distrito de Carabanchel se tramita la solicitud de licencia de expediente nº 111/2017/07568 para transformar en vivienda uno de los locales de planta baja del edificio de referencia. En el proyecto presentado a trámite de licencia se considera un único local (local izquierdo) conformado por dos zonas diferenciadas: zona 1 a la parte que se encuentra en el cuerpo principal de edificación y zona 2 a la situada en el cuerpo secundario de planta baja; con esta configuración, la intervención propuesta consistiría en transformar en vivienda la zona 1 y clausurar dejando sin utilización la zona 2. Atendiendo a las circunstancias del caso, el Distrito plantea en su consulta si sería autorizable la intervención en la forma planteada en el proyecto.

CONSIDERACIONES:

El proyecto presentado a trámite de licencia considera que se interviene sobre un único local con dos zonas diferenciadas, planteando la conversión en vivienda de la zona en la que la transformación es factible (la zona 1, incluida en la edificación principal), mientras que en aquella que supera el fondo de la edificación principal (la zona 2, correspondiente a la edificación secundaria) quedaría clausurada sin utilización ya que en ella el cambio de uso sería inadmisibles atendiendo a los criterios del Acuerdo nº 284 de la CS PG. Pero tal planteamiento es erróneo, no se trata de un único local con dos zonas diferenciadas, sino de dos locales independientes que como tales se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad: el local exterior izquierda (finca registral nº 14064) y el local interior izquierda (finca registral nº 14066), por lo que puede actuarse independientemente en cada uno de ellos, sin que lo que se haga en uno afecte al otro. Así, el local exterior izquierda (zona 1 en el proyecto), incluido en el cuerpo de edificación principal y amparado en licencia, puede modificar su uso o actividad sin mayor inconveniente que el derivado del respeto a la normativa urbanística y sectorial que sea aplicable; sin embargo, el local interior izquierda, incluido en un cuerpo de edificación que ocupa el espacio libre de parcela y que carece de licencia que ampare su construcción, se encuentra con las limitaciones propias del restrictivo régimen de obras y usos de las infracciones urbanísticas prescritas, asimiladas por la jurisprudencia a la situación de fuera de ordenación absoluta.

Según lo indicado, no existiría inconveniente para autorizar la conversión en vivienda del local exterior izquierda, y tampoco lo habría, si así se deseara realmente, para la clausura del local interior izquierda, pero para ello es necesario que el proyecto se adapte a la realidad reflejando los locales como las fincas registrales independientes que son y definiendo adecuadamente la intervención pretendida.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, al respecto de transformación en vivienda de un local de planta baja del edificio existente sito en el nº 7 de la c/ Francisco García cuya licencia se tramita en expediente nº 111/2017/07568, se considera que:

- Es admisible la conversión en vivienda del local exterior izquierda de planta baja, si bien para ello es necesario que se modifique el proyecto presentado a trámite de licencia para que lo contemple como la finca registral independiente que es, a la vez que observa las prescripciones de la normativa urbanística y sectorial de aplicación.