

S/R: CU 13/2019

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LAS CUESTIONES TÉCNICAS PLANTEADAS EN LA CONSULTA N° 13/2019, FORMULADA POR EL DISTRITO DE TETUÁN, REFERENTE A LA POSIBLE TRANSFORMACIÓN EN TRES VIVIENDAS DE TRES LOCALES DE USO NO RESIDENCIAL DEL EDIFICIO EXISTENTE SITO EN EL N° 26 DE LA C/ PEDRO TEZANO.

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

El Servicio Integral y de Órganos Colegiados solicita informe sobre las cuestiones técnicas planteadas en la consulta formulada por el Distrito de Tetuán en fecha 9 de septiembre de 2019, en relación con las cuales se INFORMA:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

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

Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) n° 246 y 329, adoptados en sesiones de 17 de diciembre de 2003 y 28 de enero de 2009.

Informes:

- Consultas urbanísticas n° 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial, y números 16/2010 y 33/2016 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, resueltas mediante informes de 19 de mayo de 2004, 13 de mayo de 2010 y 15 de marzo de 2017, respectivamente.

Licencias y declaraciones responsables:

- Solicitud de licencia de transformación de tres locales de uso no residencial en viviendas tramitada en expediente n° 106/2018/04980, denegada por decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 6 de junio de 2019.
- Declaración responsable para implantación de tres locales de oficinas tramitada en expediente 500/2019/9562.
- Declaración responsable de expediente n° 500/2018/8505 para implantar la actividad de comercio de repuestos y accesorios de vehículos a motor
- Licencia de implantación de actividad para taller de artesanía concedida por decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 28 de agosto de 1978 con número de expediente 79536/77M
- Licencia de implantación de actividad para taller de imprenta tramitada en expediente n° 106/1995/02885, concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 3 de abril de 1996.

HECHOS:

El edificio en el que se disponen los locales objeto de la consulta se incluye por el PGOUM en el ámbito de la Norma Zonal 4 “Edificación en Manzana Cerrada”, y se cataloga con el nivel 3 de protección grado parcial. El edificio ocupa un solar en esquina con frente a la calle Pedro Tezano nº 26 y con fachada en curva enfrentada al Paseo de la Dirección.

El edificio se desarrolla, tomando como referencia la calle Pedro Tezano por la que se realiza el acceso, en cuatro plantas sobre dicha rasante, y una planta inferior a la de acceso que queda enterrada por dicha calle y que, debido al desnivel existente entre ésta y el Paseo de la Dirección, permite a los locales ubicados en el mismo el acceso directo desde éste. Según se indica en la consulta el edificio se construyó en 1955 pero no se ha localizado en las bases de datos municipales la licencia de construcción en la que se describa el edificio, denominando a las distintas plantas del mismo.

Si constan dos licencias de implantación de actividad para disponer en locales de dicha planta un taller de artesanía concedida por decreto de 28 de agosto de 1978 con número de expediente 79536/77M y otra posterior para la implantación de un taller de imprenta tramitada en expediente nº 106/1995/02885, concedida por decreto de 3 de abril de 1996.

Por otra parte, consta igualmente una declaración responsable para la implantación de tres locales de oficinas, con acceso directo desde el Paseo de la Dirección, con obras de acondicionamiento restauración y exteriores, tramitada en la Agencia de Actividades en expediente nº 500/2019/9562.

Con posterioridad, en el Distrito de Tetuán se solicitó licencia, con nº de expediente 106/2018/04980, para la transformación de los tres locales citados situados en la planta inferior a la de acceso al edificio, realizando la entrada a dichas viviendas directamente desde el Paseo de la Dirección, que tal y como se ha indicado posee un importante desnivel respecto a la calle Pedro Tezano de aproximadamente tres metros. Dicha solicitud de licencia fue denegada por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 6 de junio de 2019, indicando como primer motivo de denegación que *“el proyecto que se plantea localiza las tres viviendas en la planta inferior a la baja y, gran parte de su superficie se localiza en situación bajo rasante respecto a la acera de la fachada principal”*.

El Distrito de Tetuán plantea al Servicio Integral y de Órganos Colegiados, su criterio al respecto de la viabilidad de la transformación de los citados locales a vivienda, teniendo en cuenta la consideración de la planta y la situación del nivel de suelo de las viviendas respecto al terreno en contacto con la edificación.

CONSIDERACIONES:

Tal y como se ha indicado, los tres locales actuales de oficinas, amparados en la declaración responsable tramitada en expediente 500/2019/9562, objeto de transformación a viviendas se sitúan en una planta inferior a aquella por la que se realiza el acceso al edificio (c/ Pedro Tezano), por lo que dado el desnivel existente se puede realizar el acceso directo a dichos locales desde el Paseo de la Dirección, quedando el nivel del forjado de suelo de los mismos por encima del Paseo de la Dirección pero muy por debajo del de la c/ Pedro Tezano.

La propuesta planteada en la solicitud de licencia presentada y denegada en el Distrito por decreto de 6 de junio de 2019 que acompaña a la consulta, consiste en transformar en tres viviendas los tres locales de oficinas amparados en la citada declaración responsable con la misma configuración espacial y distribución de los mismos.

Las tres viviendas planteadas tendrían acceso desde el Paseo de la Dirección, accediendo las viviendas A y C a nivel, la primera con la cota del suelo de la vivienda a la misma cota de la calle y la segunda por encima salvando el desnivel con una escalinata interior. Por su parte la vivienda B sitúa el nivel del suelo ligeramente por encima de la rasante de la calle y el desnivel que salva mediante un batiente exterior a la vivienda. Por lo tanto, las tres viviendas tienen su nivel de suelo por encima del nivel de la rasante del paseo de la Dirección. Pero las viviendas ocupan la totalidad de la planta actual y por lo tanto la cota de suelo está muy por debajo rasante de la c/ Pedro Tezano.

La denegación de la solicitud de licencia se motiva en primer lugar por lo siguiente:

- *“Las viviendas que se plantean se localizan en planta inferior a la planta baja del edificio. Según el Acuerdo nº 329 de la CSPG, siempre que las NNUU del Plan General y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá las transformaciones de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 7.3.31 de las NNUU.*
- *El Acuerdo nº 329 indica además que, en el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en la superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el artículo 7.3.4 de las NNUU.*
- *El proyecto que se plantea localiza las tres viviendas en la planta inferior a la baja y, gran parte de su superficie se localiza en situación bajo rasante respecto a la acera de la fachada principal”*

La cuestión planteada por el Distrito en esta consulta es precisamente la consideración de la planta en la que se sitúan los locales objeto de transformación y el cumplimiento de las condiciones de las viviendas en cuanto al nivel de suelo de las mismas respecto al terreno en contacto con ellas.

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 recoge de forma literal:

- *“Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar”*

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 Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General, 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. 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 la planta considerada su denominación en la licencia de construcción original del edificio al indicar:

- *“En conclusión a lo expuesto a la primera pregunta, si la planta considerada donde se pretende realizar la transformación del local a vivienda figura en la licencia de construcción original como planta sótano o semisótano no será admisible esta transformación”.*

Por lo tanto, si la planta está denominada en la licencia de construcción original como sótano o semisótano se considera planta inferior a la baja y en ningún caso baja, consiguientemente en ella la transformación del local a vivienda sería inviable.

En nuestro caso, no se ha localizado la licencia de construcción original del edificio, si se han podido localizar dos licencias de implantación de actividad, una implantación de actividad para taller de artesanía concedida por decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 28 de agosto de 1978 y otra posterior para para taller de imprenta concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 3 de abril de 1996, para los locales de la planta en cuestión denominándola planta baja. Asimismo, mediante declaración responsable se autorizó la división y acondicionamiento en tres locales para la implantación de oficinas en la totalidad de la superficie de la planta en cuestión, con la misma configuración y distribución de las tres viviendas a las que se pretenden transformar posteriormente en el expediente nº 106/2018/04980, sin que en el certificado de conformidad se haga referencia a la planta en la que se sitúan los locales de oficinas.

Con todo ello dado que no se ha localizado la licencia de construcción del edificio original, que es la que podría determinar, según la citada consulta 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial, la denominación de la planta en el momento de construcción del edificio debemos tomar otra referencia para dicha consideración.

Los informes de 13 de mayo de 2010 y 15 de marzo de 2017 que resolvieron las consultas urbanísticas nº 16/2010 y nº 33/2016 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, consideraron que el criterio recogido en la consulta 21/2004 es adecuado y correcto en la mayoría de los casos, además de claro, concreto y directo en su aplicación, pero en algunos supuestos excepcionales puede resultar excesivo concluyendo para esos casos concretos que sería posible autorizar la transformación de un local en vivienda, si 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.

El artículo 6.6.15 de las vigentes Normas Urbanísticas señala para edificación en manzana cerrada, como es nuestro caso, que la cota de nivelación de planta baja debe situarse entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos 1,50 m de la misma, lo que no se cumple en la planta en la que se ubican los locales respecto a la c/ Pedro Tezano.

Por lo tanto, el criterio recogido en las dos consultas citadas de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, tampoco nos permite calificar en este caso la planta como planta baja.

Por lo tanto, en este caso solo nos queda acudir al artículo 6.3.5. “Referencias altimétricas del terreno” de las vigentes Normas Urbanísticas en el que se indica que *“en los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta en la forma definida en las Ordenanzas Municipales de 1972, o en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, según las cuales se otorgó la correspondiente licencia”*.

Nuestro edificio, según lo indicado en la consulta, se construyó en 1955, como las primeras Normas de referencia a las que hace mención el artículo anterior son las de 1972, habría que ver lo que indican las mismas respecto a la implantación de las plantas bajas de los edificios. Concretamente, en su artículo 111, indican que *“la planta baja es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante o acera o terreno o por encima de esta rasante”*.

Por lo tanto, la única planta del edificio que cumple esta condición respecto a las dos calles a las que da frente la parcela, tanto a la calle Pedro Tezano como al Paseo de la Dirección sería la planta de acceso al edificio, por lo que la planta en la que se sitúan los locales sería inferior a ésta.

Por último las Ordenanzas de 1950 con las que se debió de construir el edificio, según la fecha indicada en la consulta, especificaba en la Introducción de la misma dentro de sus Definiciones que *“se denomina planta baja la primera que, ocupando por lo menos toda su primera crujía, tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, no excediendo de un metro cincuenta centímetros por encima este nivel, en cuyo caso se considera una planta de pisos”*.

Por todo lo expuesto, no se encuentra argumento para considerar la planta en la que se ubican los locales como planta baja, sino planta inferior a la baja. En todo caso, independientemente de la denominación de la planta, el artículo 7.3.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, tal y como se ha indicado anteriormente, establece una doble condición en cuanto a la disposición de las nuevas viviendas:

- Que no se sitúen en plantas inferiores a la baja.
- Que no tengan el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar.

En el proyecto incorporado se plantean viviendas con la cota de piso de las mismas muy por debajo del nivel de la c/ Pedro Tezano en contacto con las mismas, por lo tanto en ningún caso se daría cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.3.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que es de aplicación a los supuestos de transformación de locales a viviendas, según se indica en el Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General, por lo que la propuesta planteada en la solicitud de licencia tramitada en expediente nº 106/2018/04980 no es admisible.

Aparte de la infracción ya comentada del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la actuación incumpliría también el artículo 7.1.4.4 de las mismas Normas, el cual prohíbe usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas, ya que en la planta baja de acceso desde la c/ Pedro Tezano, sobre la planta que contiene los locales que se pretenden transformar en viviendas, existen locales de uso no residencial, uno de los cuales cuenta con declaración responsable de expediente nº 500/2018/8505 para la actividad de comercio de repuestos y accesorios de vehículos a motor.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación la propuesta planteada en expediente nº 106/2018/04980, respecto de la viabilidad urbanística de la transformación a viviendas de tres locales de uso no residencial del edificio sito en el nº 26 de la c/ Pedro Tezano se considera que:

- La planta que aloja los locales que se pretende transformar en viviendas no puede tener la consideración de planta baja y su piso se encuentra en un nivel inferior al del terreno en contacto con la edificación respecto de la c/ Pedro Tezano, por lo que la actuación sería inadmisibles por infracción del artículo 7.3.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM; además, la actuación incumpliría el artículo 7.1.4.4 de las mismas Normas puesto que implicaría disponer viviendas por debajo de locales de uso comercial.