



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MORATALAZ
FECHA RECEPCIÓN: 3 de octubre de 2007
ASUNTO: Transformación de local a viviendas

TEXTO DE LA CONSULTA:

En relación con la tramitación de expedientes relativos a la solicitud de licencia municipal para la transformación de locales en vivienda, nos encontramos en algunas ocasiones con edificios de cierta antigüedad en los que la altura libre de piso es inferior a 2,50 m. en una superficie superior al 75% del local.

Esta prescripción está reflejada tanto en el PGOUM 97 como en el PGOUM 85, no obstante en edificios antiguos, anteriores al PGOUM 85, las viviendas del edificio donde se encuentra el local pueden no cumplir con esta limitación y tener alturas libres inferiores a 2,50 m.

Por todo ello, solicitamos nos informen sobre la siguiente cuestión:

1º) ¿Es de aplicación en la transformación de locales a vivienda en edificios anteriores al PGOUM 85 la limitación mencionada?

2º) ¿En caso de no ser de aplicación, qué condiciones podrían admitirse respecto de la altura libre de piso?

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Moratalaz se informa:

Las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 contemplan en la Sección Primera del Capítulo 7.3 las “*Condiciones de las viviendas*”. El ámbito de aplicación de los artículos incluidos en dicha Sección se encuentra recogido en el artículo 7.3.2 de las NN.UU. en el que se señala en su apartado primero:

“Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento”

Las transformaciones en vivienda de los locales de las plantas bajas de los edificios residenciales no comprenden obras de nueva edificación ni de reestructuración general, no obstante, y así se ha señalado en distintas consultas resueltas por este Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente (Consultas 05/2003 de



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

Fuencarral-El Pardo, 21/2004 de Ciudad Lineal) se considera oportuna la exigencia del cumplimiento de las condiciones de la Sección mencionada dado que se va a proceder a crear una nueva vivienda. Ante dicha consideración la única excepción que cabe en la exigencia del artículo 7.3.5 es que el local en su origen hubiese tenido destino residencial.

Como conclusión cabe indicar que en las transformaciones en viviendas de locales comerciales y salvo que el local en su origen hubiese tenido destino residencial, es exigible el cumplimiento del artículo 7.3.5 de las NN.UU. relativo a la altura libre mínima.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a transformación de local a vivienda, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

De acuerdo con la propuesta que antecede se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.