

Ref: c.u. 16/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea Distrito de Vicálvaro referente a la transformación de un local, situado en planta inferior a la baja, en vivienda.

Con fecha 22 de febrero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Vicálvaro sobre la posibilidad de autorizar la transformación de un local, situado en una planta inferior a la baja, en vivienda.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 Grado 1º.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 246 y 329 de la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M.

Informes:

- Consulta Urbanística nº 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial.

Licencias:

- Solicitud de licencia denegada en expediente nº 119/2009/00721.

CONSIDERACIONES

El Distrito de Vicálvaro eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la consulta urbanística común de expediente nº 119/2010/00570, en la que se plantea la posibilidad de autorizar la transformación a vivienda del local situado en la planta semisótano del edificio del nº 11 de la c/ Cordovín nº 11.

Debe mencionarse, en primer lugar, que la solicitud de licencia para la transformación citada, tramitada en expediente nº 119/2009/00721, fue denegada por el Distrito, siguiendo los criterios expresados en el informe de la Dirección General de Coordinación Territorial que resolvió la consulta urbanística nº 21/2004, en razón del incumplimiento del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante NN. UU. del P.G.O.U.M.)

En la consulta formulada, el interesado manifiesta que, debido a las características propias del local podría considerarse cumplido el precepto normativo citado. Se argumenta, en este sentido que, a pesar de que el local se sitúa en una planta inferior a la baja del edificio, debido a su configuración y al desnivel existente entre las dos calles a las que da frente, el acceso al local se realiza desde la calle posterior, respecto de la cual está a nivel y sobre rasante. Además, todas las piezas habitables de la futura vivienda se dispondrían en la zona sobre rasante del local, con su suelo por encima del terreno en contacto con ellas, mientras que en la zona enterrada se situarían piezas no habitables (trastero y aseo)

En esencia, se está planteando la problemática de la transformación de locales en viviendas, en el supuesto de que el local esté situado en una planta inferior a la baja del edificio, pero que, por razones topográficas de la parcela o de las calles circundantes, tenga una zona sobre rasante y otra enterrada. Esta casuística ya fue analizada en la consulta urbanística 21/2004, resuelta por informe de la Dirección General de Coordinación Territorial de 19 de mayo de 2004, en el cual, después de concluir que el artículo 7.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. es de aplicación a toda transformación de locales en viviendas con independencia del nivel de intervención que implique, considera inadmisible la transformación a vivienda de locales situados en plantas que figuren como sótano o semisótano en la licencia de construcción del edificio.

Con posterioridad al informe referido se produjo el acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, tomado en la Sesión de 28 de enero de 2009, que perfeccionó su acuerdo nº 246, que ha venido a clarificar las condiciones para la transformación de locales de planta baja en viviendas. En lo que respecta al caso en estudio, en primer término el Acuerdo citado confirma la aplicación, en la transformación de locales en viviendas, de las condiciones de habitabilidad incluidas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., entre las que se encuentran las del artículo 7.3.8. Por otro lado, el Acuerdo prevé la posibilidad de que la nueva vivienda de planta baja se conecte con una planta inferior a la baja, en la cual sólo podrán disponerse piezas no habitables.

Asumido que el artículo 7.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. es de aplicación a la transformación de locales en viviendas con independencia de la clase de obra con la que se realice, debemos analizar la condición incluida en su apartado 3, según la cual: "ninguna vivienda de nueva construcción 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..." De la literalidad del precepto se infiere directamente que no pueden disponerse nuevas viviendas en plantas inferiores a la baja, pero surgen dudas en situaciones de planta baja cuando el terreno circundante está parcialmente elevado respecto del suelo de la planta. En efecto, en estos supuestos, puede entenderse que la limitación a la posición del suelo de la vivienda afecta a toda su superficie o, por el contrario, que sólo se refiere a sus piezas habitables. Es evidente que el precepto analizado pretende garantizar unas condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad e higiénicas de las nuevas viviendas, que quedarían comprometidas si éstas se dispusieran con su suelo por debajo del terreno, incluso aunque esa situación afectara sólo a sus piezas habitables. Por ello, su interpretación debe ser extensiva, entendiendo que la limitación afecta a toda la vivienda, garantizando, de esta forma, unos estándares mínimos de salubridad y calidad para el uso residencial irrenunciables en la edificación actual.

Respecto de la conclusión del informe de la Dirección General de Coordinación Territorial de 19 de mayo de 2004, según la cual no es admisible la transformación de locales a viviendas cuando estos se sitúan en plantas que figuran en la licencia de construcción del edificio como sótano o semisótano, sí bien en algún supuesto excepcional podría resultar excesiva, debe mantenerse por su claridad conceptual siempre que la planta considerada este enterrada, aunque sea parcialmente, como en el caso en estudio.

Según lo expresado, en este caso se puede afirmar, confirmando el criterio del Distrito, que no es admisible la transformación del local en vivienda, puesto que, además de estar situado en una planta inferior a la baja, parte de su superficie tiene el suelo por debajo del terreno circundante y, por tanto, en ningún caso, podrían respetarse las condiciones establecidas en el artículo 7.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Para que resulte admisible la transformación de locales en viviendas, en cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 7.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., el local no podrá estar situado en una planta que tenga la consideración de inferior a la baja y su suelo estará, en la totalidad de su superficie, por encima del terreno circundante.

Madrid, 13 de mayo de 2010