

Ref: c.u. 40/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel en relación con la intervención pretendida de transformación en vivienda del local de planta baja sito en el nº 110 de la avenida de Nuestra Señora de Valvanera, cuya solicitud de licencia se tramita en expediente nº 111/2013/00102.

PALABRAS CLAVE: Urbanismo e Infraestructuras. Usos urbanísticos. Residencial (transformación de local a vivienda)

En fecha 18 de junio de 2013, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente referente a la intervención pretendida de transformación en vivienda del local de planta baja sito en el nº 110 de la avenida de Nuestra Señora de Valvanera, cuya solicitud de licencia se tramita en expediente nº 111/2013/00102.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4 "Edificación en Manzana Cerrada"

Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid nº 99 y 329, adoptados en Sesiones de 11 de marzo de 1999 y 28 de enero de 2009, respectivamente.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la licencia urbanística de expediente nº 111/2013/00102, para la transformación en vivienda de un local de planta baja del edificio existente en el nº 110 de la avenida de Nuestra Señora de Valvanera, regulado por la condiciones de la Norma Zonal 4 “Edificación en Manzana Cerrada”, el Distrito de Carabanchel interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la viabilidad del cambio de uso pretendido.

El local interesado se desarrolla en dos niveles, con una zona en planta de sótano y otra en planta baja. En estas circunstancias, según lo expresado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en el último inciso de su Acuerdo nº 329, adoptado en Sesión de 28 de enero de 2009, la parte de la vivienda situada en la planta de sótano solo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en la superficie mínima de vivienda a que hace referencia el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) Por las características físicas y dimensionales del local, para que su zona de planta baja alcanzara una superficie útil igual o superior a veinticinco metros cuadrados, tendría que incluirse en la medición la superficie de la escalera de comunicación entre sus dos niveles, lo que lleva al Distrito a cuestionarse la imposibilidad del respeto del programa de vivienda mínima, y, consiguientemente, la viabilidad urbanísticas de la transformación pretendida.

Debe recordarse, antes de nada, que la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo nº 99, adoptado en Sesión de 11 de marzo de 1999, ya decidió dar por satisfecha la condición de vivienda mínima instituida en el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en aquellas que, con una superficie útil igual o superior a veinticinco metros cuadrados, se componen de estancia, comedor – cocina, que puede servir de dormitorio, y un cuarto de aseo. Por lo tanto, en el caso en estudio, sí la zona del local situada en planta baja alcanza los veinticinco metros cuadrados de superficie útil, podría respetarse la condición de vivienda mínima y la transformación sería posible; en caso contrario, el cambio de uso a vivienda sería inviable. Es decir, en función de que se incluya o no la superficie de la escalera de comunicación entre los dos niveles del local en la medición de la superficie útil de su zona de planta baja, la transformación pretendida resultaría admisible o inadmisibile.

El parámetro de superficie útil de un local se define en el artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, como aquella *“comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine”*, indicando, a continuación, que su medición *“se hará siempre a cara interior de paramentos terminados”*. Puesto que nada dice el precepto sobre la consideración de una posible escalera en el interior del local, entra dentro de la lógica y es asumible tanto incluir su superficie útil en la planta superior como en la planta inferior, o, incluso, la mitad en cada una.

En el caso analizado, con un mínimo criterio de proporcionalidad, debe optarse por la alternativa que posibilita la intervención pretendida, desechando aquellas otras que la impedirían sin ninguna razón sustantiva, por lo que se considera adecuado y procedente incluir la superficie de la escalera en la medición de la superficie útil de la zona de planta baja del local.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, respecto de la intervención de transformación en vivienda que se pretende en el local de planta baja sito en el nº 110 de la avenida de Nuestra Señora de Valvanera, cuya solicitud de licencia se tramita en el Distrito de Carabanchel con expediente nº 111/2013/00102, se considera que:

Siempre que la zona de la futura vivienda situada en planta de sótano se destine a piezas no habitables, la transformación pretendida sería admisible y respetaría el criterio plasmado en el último inciso del Acuerdo nº 329 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la Sesión de 28 de enero de 2009, puesto que la superficie útil de la zona de planta baja del local cuenta con la superficie útil mínima exigida en el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Madrid, 3 de julio de 2013.