

CONSULTA URBANÍSTICA 33/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA: 7 de Julio de 2001. (432)

ASUNTO: ENTREPLANTA.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se solicita informe sobre lo siguiente:

Ante la construcción de una entreplanta cuya superficie ocupa la totalidad de la superficie de la planta baja, se plantea el problema de la concesión de la licencia de actividad para la misma, dado que el artículo. 6.6.015.6 del vigente P.G.O.U.M, establece que las entreplantas sólo ocuparán el 50% de la superficie de la planta baja y en el caso que nos ocupa, parece ser que se trata de una infracción urbanística y prescrita. ¿Sería conveniente, al tramitar la licencia de actividad, ordenar que se clausure el 50% no autorizable?, o bien, al tratarse de una infracción prescrita. ¿se debe aplicar lo contemplado en la norma zonal de aplicación y conceder licencia para la totalidad de la misma?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Salamanca, se informa lo siguiente:

El caso planteado no aclara si lo que llama "entreplanta", se refiere a la denominación que recibe la planta situada encima de la planta baja con acceso desde las zonas comunes del inmueble y sin ninguna relación con los locales existentes en dicha planta baja, o se trata del resultado de una obra llevada a cabo en un local de la planta baja.

Si se trata de lo primero, es evidente que es una planta primera a todos los efectos y admitirá los usos que la norma zonal admita en dicha situación siempre que su altura libre y demás parámetros constructivos, se ajusten a las condiciones que determina la normativa urbanística para el uso que se desee implantar.

En el segundo caso, como parece desprenderse de la consulta, la construcción de la entreplanta ocupa toda la superficie del local de planta baja. Por ello, habrá que determinar si las obras en dicho local, que dieron origen a la construcción de esa entreplanta, están o no prescritas.

Si las obras no están prescritas, se seguirá lo dispuesto en el Capítulo V de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para restablecer la legalidad urbanística con la demolición de lo abusivamente construido.

Si la infracción ha prescrito, se aplicará lo establecido en el acuerdo número 87 de la Comisión de seguimiento del Plan General en su sesión de 17 de diciembre de 1998, que se transcribe a continuación:

TEMA 87

Régimen aplicable a las situaciones resultantes infracciones urbanísticas prescritas.

Acuerdo:

1º El régimen previsto en los artículos 2.3.1 a 2.3.3 de las Normas Urbanísticas para los edificios fuera de ordenación es aplicable, exclusivamente, a los edificios existentes, esto es, a los construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General, según la definición establecida por el artículo 6.6.18 a) de las Normas Urbanísticas. Por consiguiente dicho régimen no es de aplicación a situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.

De conformidad con la interpretación jurisprudencial, el régimen jurídico aplicable a las obras ilegales con infracción prescrita es, actualmente, el contenido en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. de 9 de abril de 1976.

2º En cuanto a los usos que puedan implantarse en estos espacios. se ratifica el criterio mantenido en el acuerdo 109. de fecha 14 de marzo de 1995, del Grupo Técnico de Asesoramiento para la aplicación del anterior PG0UM. Consecuentemente. en estos espacios podrá concederse licencia de instalación de actividades para aquéllas que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación. siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el párrafo segundo del anterior apartado primero y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.