

CONSULTA URBANÍSTICA 20/2002

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA
FECHA: 1 de abril de 2002 (847)
ASUNTO: DENOMINACIÓN DE LAS PLANTAS EN EDIFICIOS EXISTENTES. CONCEPTO DE INTENSIFICACIÓN DE USOS.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Consulta 1:

En la tramitación de algunos expedientes se da el caso de que el edificio originalmente dispone de planta s/sótano con una altura mayor de 1,50 metros sobre la rasante de la calle (la cual según las normas urbanísticas actuales conformarían una planta baja), llamándose la planta situada sobre ésta planta baja y la superior planta 1ª, afectando estas denominaciones a los usos permitidos.

Por todo lo expuesto en estos casos. ¿Se respeta la denominación de planta original del edificio o nos atenemos a lo dispuesto en el Plan General vigente? (Art. 6.6.15-1ª).

Consulta 2:

Se ha observado que en algunos edificios protegidos de uso residencial solicitan licencias de obras y apertura para instalar oficinas en las plantas permitidas o en otras con licencias concedidas con anterioridad, lo cual es correcto, pero cuando se hace la inspección de dichas oficinas, nos encontramos que hacen una recepción, unos aseos y sala de reunión en común, pero luego lo dividen en despachos pequeños, los cuales alquilan (a veces por periodos muy cortos), albergando en cada uno de ellos una empresa distinta. Se da el caso en que en algunas oficinas estos alcanzan el número de 12 ó 15.

Asimismo, existen despachos de abogados y médicos en los cuales pasan consulta varios, pues cada uno alquila una habitación.

Se puede considerar todo esto una intensificación de usos?. (Art. 8.1.6-2)

¿Qué licencia de apertura tendrían que tener estos locales, una general con oficinas en alquiler o cada empresa ubicada en el mismo local la suya?.

Consulta 3:

En un edificio antiguo catalogado. ¿Comporta una intensificación de uso la transformación de trasteros, lavaderos, viviendas de portero etc., en locales comerciales u oficinas?.

INFORME:

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

Contestación a la consulta 1

El art. 6.6.15 de las NN.UU. del PGOUM, que define los distintos tipos de plantas en función de su posición en el edificio, es de aplicación a las "obras de nueva edificación" y a las "obras en los edificios" que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el capítulo 6.6. (art. 6.6.2).

Dentro de “las obras en los edificios”, sólo las de reestructuración y de reconfiguración, pueden, por su propia definición, alterar las condiciones del capítulo 6.6. del PGOUM, por ello, en estas obras, cuando se modifiquen niveles de posición de forjado, se creen entreplantas, se vacíe el edificio con mantenimiento de la fachada, etc., será de aplicación el citado precepto.

El vigente Plan General, por una parte, define la “planta baja” como aquella que se sitúa entre dos planos paralelos a la rasante de la acera distantes verticalmente más/ menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma y , por otra parte, engloba los conceptos de “semisótano” y “sótano”, regulados en la normativa anterior, en el de “plantas inferiores a la baja”, si bien aquéllas que su cara superior de forjado de techo se encuentre a más de ciento cincuenta (150) centímetros de la rasante de la acera o terreno, se considerarán plantas sobre rasante.

Las definiciones de las distintas plantas de los edificios han variado a lo largo del tiempo, según la normativa urbanística de aplicación en cada momento. Así, en las *Ordenanzas de 1972* (art. 111 y 113) la “planta baja” era la planta inferior del edificio cuyo piso estaba en la rasante de la acera o por encima de ésta, sin exigir que el forjado de suelo se situara a una distancia máxima respecto de esa rasante. Por el contrario, en el *PGOUM de 1985* (art. 9.6.15) la “planta baja” era aquella que, en más de un cincuenta (50%) de su superficie edificada, era coincidente con la cota de referencia del edificio, exigiéndose, además, que la cara superior del forjado de techo de los semisótanos estuviera a una distancia inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la acera o terreno, para que no se considerara, a todos los efectos, planta sobre rasante.

En consecuencia, cuando se realicen obras en edificios que no supongan una alteración de las condiciones reguladas en el capítulo 6.6. de las NN.UU. del PGOUM, a los efectos de la admisión de la implantación de los usos compatibles y autorizables, deberán respetarse las definiciones de plantas de los edificios existentes, siempre que se ajusten a las establecidas en la normativa urbanística en vigor en el momento de la construcción del mismo y, en consecuencia, en la licencia urbanística correspondiente.

Contestación a la consulta 2

El Art. 8.1.6-2 considera como “intensificación de uso” toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales, o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.

En este sentido, cuando en un local que cuenta con licencia de oficinas ajustada a anteriores planeamientos, concedida a una sola empresa, se realizan obras de acondicionamiento de manera que se crean varios despachos para alquilar a distintas empresas o personas físicas, pero con un acceso único y elementos compartidos -como aseos, recepción, sala de reunión, etc.- se entiende que sigue conformando un solo local, al tratarse de un conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad (definición de local según el Art. 6.7.4.-2).

Por ello, sólo el parámetro del aforo, si varía, puede dar lugar a una intensificación de uso.

Al tratarse de un solo local procedería tramitar una sola licencia de actividad.

Contestación a la consulta 3

En el Art. 8.1.6 se definen los conceptos de “*transformación e intensificación* “ de usos.

Según el apartado 1 de este artículo, se entiende por transformación el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otros usos o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento de número de viviendas u ocupación en número de usuarios.

De esta definición se deduce que, en el caso de que se transformen trasteros, lavaderos, viviendas del portero, etc. en locales comerciales u oficinas, se produce claramente una transformación del uso.

Independientemente de lo anterior, hay que tener en cuenta que en edificios catalogados se estará a lo dispuesto en los Arts. 4.4.4-1, 4.4.9 y que la CIPHAN, dentro del ámbito de sus competencias, puede dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la intensificación supone un impacto negativo para la zona (Art. 4.11.2-11 del P.G.O.U.M).
