

CONSULTA URBANÍSTICA 10/2003

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMBERÍ

FECHA: 24 de marzo 2003 (112)

ASUNTO: CONSIDERACIÓN SOBRE LA DENOMINACIÓN DE LAS PLANTAS EN EDIFICIOS EXISTENTES. ACCESO A UNA ACTIVIDAD SITUADA EN LA PLANTA BAJA DE UN EDIFICIO EXISTENTE.

TEXTO DE LA CONSULTA:

107/00/7088.

19.12.2000. Se solicita licencia única para obras y actividad inocua de CENTRO DE ENSEÑANZA NO REGLADA -Academia Escuela de Dibujo y Pintura- en Santa Engracia 122 Bajo 8.

Se requiere que tenga acceso independiente de conformidad con el art. 7.1.4.4 Plan General 1997.

El interesado contesta al requerimiento y aporta documentación. Considera que se trata de planta baja y no planta 1ª. Aporta planos. (doc. 1).

Los Servicios Técnicos proponen la denegación de licencia por los motivos de incumplimiento en informe 23 de abril 01 (doc. 2).

El 13 de junio 2001 el técnico autor del proyecto solicita que se pida dictamen del asunto al Dpto. De Urbanismo de Coordinación Territorial (doc. n° 3).

107/00/6893.

5.12.2000. Se solicita licencia única para obras y actividad inocua de CENTRO DE ENSEÑANZA NO REGLADA -Academia Escuela de Diseño Gráfico- en Santa Engracia 122 bajo C.

Informe técnico desfavorable con propuesta denegación licencia por carecer de acceso independiente. Art. 7.1.4.4 PGOUM 1997 (doc. n° 1).

14 Febrero 2001. Se deniega licencia (doc n° 2).

28 de marzo 2001 Recurso reposición. Aporta plano, el mismo que el del expediente. Anterior (doc. n° 3).

Los Servicios Técnicos mantienen su propuesta de denegación (doc. n° 4).

El 13 de junio 2001 el Técnico autor del proyecto solicita que se pida informe al Dpto. de Urbanismo de Coordinación Territorial (doc. n° 5).

A la vista de los antecedentes señalados, se solicita informe a ese Departamento sobre la consideración de planta baja o primera y en su caso de la obligatoriedad de disponer de acceso independiente.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de la sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Chamberí, se informa lo siguiente:

1º) Consideración como planta baja o primera de la planta en la que se ubica el local: el criterio para determinar si la planta en la que esta situado el local en el que se pretende implantar la actividad de academia-escuela de diseño, cuya cota sobre la rasante de la acera es de 165 cm, está establecido en la contestación a una consulta de la Junta de Distrito de Salamanca de 1 de abril de 2002, cuya contestación a continuación se reproduce:

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 aquélla 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 aquélla 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.

Dado que de la documentación aportada a este Departamento se deduce que la construcción del edificio data del año 1925 y según los planos de construcción aportados se construyó con la consideración de planta baja, se deduce que se debe considerar como baja a la planta en la que se pretende implantar la actividad de academia-escuela de diseño.

2º) Acceso: en aplicación de lo dispuesto en el tema nº 15 de los acuerdos interpretativos adoptados por la Comisión de Seguimiento del Plan General en la sesión celebrada el 12 de febrero de 1998 y teniendo en cuenta que no parece que las obras asociadas al cambio de uso solicitado sean de reestructuración general, al presente caso le es de aplicación lo establecido en la letra a) del punto segundo de dicho tema, por lo que no es necesario un acceso independiente a la actividad.