



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS
FECHA: 26 de marzo de 2003
ASUNTO: Usos permitidos en edificios con mayor fondo de 12 mts., regulados por la norma zonal 4 ó el APE 18-02

TEXTO DE LA CONSULTA:

En este Distrito de Villa de Vallecas tenemos bastantes edificaciones construidas antes de los años 1970 donde los locales de planta baja tienen un fondo edificado superior al fondo de las viviendas, es decir, el patio está cubierto en planta baja, en parte o en su totalidad.

Por las referencias encontradas, la Ordenanza aplicada en la construcción de estos edificios fue la 12-R aprobada por COPLACO el 7 de mayo de 1968 y según los documentos de que disponemos en estos locales en patio, se autorizaba exclusivamente el uso industrial.

Actualmente los edificios a los que hacemos referencia se encuentran dentro del ámbito de la Zona 4 y del APE 18-02 que mantienen la condición de que se admite, en planta baja, un cuerpo edificatorio de 18 metros de fondo, siempre que su uso corresponda a una actividad industrial.

En los edificios existentes, los locales de planta baja, con más de 12 m. de fondo, lo estamos calificando, como fuera de ordenación relativa Art. 2.3.2. b) ya que los parámetros relativos al fondo edificado, separación a linderos, etc., no suelen estar de acuerdo con lo indicado en las Normas actuales para las nuevas plantas.

Al calificarlo como fuera de ordenación relativa, el artículo 2.3.3 punto 2 c) admite la nueva implantación y cambio de uso o actividades; pudiendo autorizarse los usos que permite la Norma Zonal del Plan actual.

Hemos analizado las conclusiones expresadas en la Consulta Urbanística 33/98 de Coordinación Territorial que trata de naves situadas en patios de manzana en la Norma Zonal 4 fuera de ordenación relativa y nos parece entender que pueden autorizarse todas las actividades autorizadas en la Norma Zonal 4 independientemente de la situación de la nave. Esta generalización, sin tener en consideración los usos autorizados en su día por la norma que se aplicó en su construcción nos parece discriminatorio frente a las nuevas plantas actuales.

El hecho de desconocer la licencia de construcción de un edificio no implica que no podamos averiguar la fecha de construcción o de inscripción en el registro de la propiedad y determinar la ordenanza que fue aplicada.

*Para resolver las consultar y licencias que se plantean en esta Junta Municipal necesitamos una aclaración sobre el tema.
Nuestra consulta es:*



¿En edificios construidos con planeamientos anteriores a 1.997 se pueden implantar TODOS los usos autorizados en la Norma Zonal 4 y APE 18.02 aunque el local tenga más 12 metros de fondo?

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de oficina de la junta municipal del distrito de Villa Vallecas, se informa lo siguiente:

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997, de acuerdo con los art. 8.4.7 y 8.4.15, se admite, en obras de nueva edificación, que el fondo máximo de 12 metros se supere hasta 18 metros en la planta baja con un cuerpo de edificación de una sola planta dedicado a una actividad industrial, sin que la superficie que exceda de los 12 metros de fondo compute a efectos de edificabilidad.

Asimismo en las parcelas, ubicadas dentro del APE 18.02 "Casco de Villa de Vallecas" admite en su art. 8.2., en obras de nueva edificación, ampliar el fondo edificable -señalado como fondo máximo en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de este APE-, en situación de planta baja respetando, en cualquier caso, la separación a lindero testero para una actividad industrial, sin computar la superficie de mayor fondo en la superficie edificable.

Si hacemos un estudio cronológico sobre los planeamientos antecedentes que han sido aplicables a las parcelas, en el ámbito del distrito de Villa de Vallecas, reguladas por la norma zonal 4 ó por el APE 18.02, observamos lo siguiente:

Plan General de Ordenación Urbana de 1985

Las parcelas anteriores se regulaban en el PGOUM de 1985 por la Zona 4-a y por el Plan Temático 13-3, respectivamente.

La Zona 4 solo admitía sobrepasar el fondo máximo edificable, establecido en 12 mts., hasta 18 metros en planta baja, para una actividad industrial y sin computar edificabilidad en el nivel d), pero no en el nivel a).

El Plan Temático 13-3, que fue desarrollado por el Plan Especial de Reforma Interior de Villa de Vallecas, aprobado definitivamente en la sesión plenaria de fecha 28 de febrero de 1989, remitía a las condiciones de la Zona 4, sin establecer la excepción del nivel d) de esta zona, por lo que tampoco se permitía sobrepasar el fondo edificable establecido hasta 18 metros en planta baja.

Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972

En su mayoría, las parcelas anteriores se regulaban por la Ordenanza 2 "Edificación cerrada en los antiguos ensanche y extensión", bien en su grado 3º ó en su grado 4º, que permitía un fondo máximo de 10 metros. En los patios de manzana, regulados por el art. 130, solo se permitía construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento.



Ordenanzas Municipales de la Edificación en Madrid de 1950

Las parcelas anteriores se regulaban por la Ordenanza 12, "*Zonas de Edificación baja suburbana*", en la subzona 12 B-*Edificación en doble crujía*. En ella se establecía una profundidad máxima de 12 metros entre paramentos exteriores, sin patios interiores, admitiéndose las construcciones en patio de manzana (condición 13) si se ajustaban a los artículos 120 a 125 de las normas generales. Según el art. 121 de éstas *se prohibía toda edificación de vivienda en las construcciones que se efectúen dentro del patio de manzana, consintiéndose para otros usos en los casos que se detallan en las Ordenanzas particulares de las zonas correspondientes, cuando en el proyecto de desarrollo del sector del plan de ordenación no se destinen a espacios libres.*

La Ordenanza 12 solo prohibía en los patios de manzana de forma expresa el *uso público comercial* en la categoría 6ª (comercios en patios de manzana o patios abiertos a fachada).

Posteriormente, para el casco antiguo de Villa de Vallecas se aprobó definitivamente por la COPLACO, el 17 de mayo de 1968, la Ordenanza 12 Revisada, que redujo la profundidad máxima entre las caras de los paramentos exteriores a 10 metros (condición 12-alineaciones interiores) prohibiendo cualquier construcción en patio de manzana (condición 13).

De lo expuesto se deduce que:

- Es preciso, para cada caso concreto, conocer cuál fue el planeamiento urbanístico aplicable al edificio cuando éste se construyó, bien a través de la licencia de construcción original del edificio o, en caso de no ser localizable, hay que averiguar la fecha de construcción del edificio mediante la base de datos del departamento de la Inspección Técnica de Edificios.
- Si el planeamiento original aplicable no permitía superar el fondo edificable -alineación interior en el planeamiento del año 1950- con ninguna construcción en planta baja, las construcciones de planta que superen el fondo edificable se realizaron sin licencia, dando lugar a infracciones urbanísticas prescritas a las que será de aplicación el acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General (Tema 84), en su sesión celebrada el día 17 de diciembre de 1998 (BOAM de 28 de enero de 1999). Se adjunta en fotocopia.
- Si el planeamiento original aplicable permitía superar el fondo edificable, como en el caso de la ordenanza 12 B de las de 1950, que admitía instalar distintos tipos de usos, se aplicará la consulta urbanística nº 33/98 (libro de consultas e instrucciones de Coordinación Territorial-año 1998), al tratarse de un edificio en fuera de ordenación relativa en los que se permite, según el art. 2.3.2-c de las NNUU del PGOUM de 1997, el cambio de usos y actividades siempre que se acepten en la norma zonal de aplicación.
- Si por alguna circunstancia particular, el planeamiento original aplicable no fuera ninguna de las ordenanzas descritas, siempre que dicho planeamiento permitiera en su momento superar el fondo edificable máximo establecido -12 ó 10 metros- con la



condición de vincularlo al uso industrial, éste no podrá ser sustituido por otro, ya que ningún planeamiento posterior a 1950, en el ámbito de las parcelas mencionadas, permitía dicha construcción y aunque el Plan General vigente la admite también la vincula al uso industrial.

Para mayor aclaración se adjunta copia de los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Madrid de 1997, así como de los precedentes.

Madrid, 9 de abril de 2003
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo.: Mercedes de la Merced Monge.