



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: Distrito de Moncloa-Aravaca

FECHA RECEPCIÓN: 3 de abril de 2006

ASUNTO: Utilización parcial de un edificio exclusivo cuando una de las plantas incumple la normativa de aplicación.

TEXTO DE LA CONSULTA:

A petición de Tavad, S.L. se eleva la siguiente consulta, que se materializa tras conversaciones con los interesados cuyo objeto es el siguiente:

Se solicitó según exp. Nº 109/2005/5142, Licencia de implantación de actividad de consultorio médico y psicológico en un edificio de carácter residencial, vivienda unifamiliar aislada de 3 plantas: planta bajo rasante, planta baja y planta primera, sito en la Avda. Fuentelarreyna nº 8.

Para dicho emplazamiento, según los planos de Ordenación vigente P.G.O.U.M., el ámbito de ordenación es la Norma Zonal 8.2º.b.

Según el Art. 8.8.17 de las NN.UU., se admite como uso alternativo el uso Dotacional en edificio exclusivo.

Dicho expediente finalizó en la inadmisión a trámite por solicitarse por procedimiento inadecuado, siendo el procedimiento adecuado el ordinario abreviado.

Del estudio de la documentación presentada, se observa que la planta bajo rasante tiene acceso directo desde el exterior, así como la planta baja. Sin embargo la planta primera sólo es accesible por la escalera que intercomunica las 3 plantas y que constituiría la única vía de evacuación.

Dicha escalera incumple el Art. 6.26 del R.P.I.C.M. en cuanto a condiciones de diseño, al ser de trazado curvo y no disponer del ancho mínimo de 1 m., requisito según el Art. 21 del R.P.I.C.M.



Ante la imposibilidad de variar los parámetros edificatorios del local, el solicitante propone utilizar la planta baja del edificio para uso dotacional, inutilizando la escalera objeto del incumplimiento de carácter constructivo y dejar la planta sótano para instalaciones, ya que tiene acceso desde el exterior, quedando establecido el uso dotacional en la planta baja de un edificio exclusivo.

Consulta que se eleva al Servicio de Coordinación Territorial, para su informe (se adjunta copia del proyecto).

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de Sección de Licencias del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

La definición de edificio exclusivo se establece en el artículo 6.6.18 de las vigentes NN.UU. como: *aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.*

En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

En el caso planteado por el distrito de Moncloa-Aravaca, se considera que la construcción unifamiliar origina un edificio exclusivo compuesto por un único local. El concepto de local viene determinado por el artículo 6.7.4 de las NN.UU como *el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad*, por lo que todo el local (en este caso el edificio), debe reunir los requisitos que exige la normativa de aplicación, incluida la de prevención de incendios, para la implantación de un consultorio médico, con independencia de que el ejercicio efectivo de la actividad propiamente dicha se lleve a cabo en todo o en parte del edificio.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

Conclusión:

La totalidad de las piezas e intercomunicaciones de un edificio unifamiliar deben cumplir con la normativa de aplicación a la actividad que se pretenda implantar, siempre partiendo del supuesto que dicha actividad esté admitida por el régimen de usos de la norma zonal 8.

Madrid, 12 de junio de 2006