



CM/tt

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA RECEPCIÓN: 10 de mayo de 2006
ASUNTO: AUMENTO EDIFICABILIDAD EN LA NORMA ZONAL 3.1.c
(CONSTRUCCIÓN ENTREPLANTA EN UN LOCAL DE
PLANTA BAJA). C/ SAN DELFÍN, 7

TEXTO DE LA CONSULTA:

En esta Junta Municipal de Carabanchel se encuentra en tramitación un expediente (nº 111/2005/04461), referido a obras de acondicionamiento y reestructuración parcial (ya que se intenta construir una entreplanta en el local de planta baja objeto de la licencia) para la implantación de una oficina, lo que se solicita informe sobre la siguiente cuestión referida si es posible la construcción de dicha entreplanta en la Norma Zonal 3.1.c.:

Dada la duda en cuanto a la construcción de dicha “entreplanta”, se han solicitado antecedentes a Gerencia Municipal de Urbanismo de la Nueva Planta del edificio, donde se constata que dicha entreplanta no aparece amparada en la licencia de nueva construcción (si existiendo por otra parte algunos expedientes de licencias concedidas en el año 1979 para obras de ampliación y reforma para la construcción de entreplantas en locales del mismo edificio donde se ubica el local objeto de esta consulta; como por ejemplo el expediente nº 523/1979/06861).

Estudiada la documentación aportada por el interesado, existen muchas dudas en cuanto a la superficie concreta de dicha “entreplanta” objeto de la licencia solicitada; en los planos de planta y sección concretamente, se puede comprobar que las obras pretendidas para la construcción de la entreplanta exceden de la superficie o contorno del local de planta baja (ya que existe una zona o “altillo” bajo la zona del portal del edificio en la que el solicitante pretende legalizar, que se puede comprobar en la fotografía aportada) y según el Art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M-1997 define la entreplanta como una planta adscrita a otra planta y que no exceda del 50% de la superficie útil del local al que está adscrita.



Por otro lado, el Art. 8.3.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.-1997 define las condiciones particulares de las áreas de suelo urbano de la Norma Zonal 3, señalando que se trata de suelos urbanos donde el proceso de desarrollo urbanístico está totalmente concluido.

Con todo lo expuesto anteriormente, se solicita informe de Coordinación donde se aclare, si las obras pretendidas son viables urbanísticamente, dado que según el Art. 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.-1997 se admiten como obras la de reestructuración parcial (incluida la construcción de entreplantas); (debiendo aclararse si se admite la construcción de la entreplanta incluyendo ese altillo bajo la zona del portal que no se corresponde con la superficie de la planta baja o por otro lado solamente una entreplanta que esté adscrita al local de planta baja (sin altillo) cumpliendo las condiciones del Art. 6.6.15 apartado 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.-1997); pero por otra parte se entiende que no se dispone de remanente de edificabilidad por tratarse de una Norma Zonal 3.

Asimismo, en el caso de que ese “altillo ilegal bajo la zona del portal del edificio” se pudiera considerar como una infracción urbanística prescrita, y según señala el Art. 25 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas solo podrían hacerse en esa zona pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornado, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. (Por lo que entendemos que no se podrían realizar obras de acondicionamiento para la implantación de la actividad en dicha zona como pretende el solicitante).

Con todo lo expuesto se aportan los antecedentes de Gerencia Municipal de Urbanismo y la documentación, sobre el expediente para que informen sobre la viabilidad de las obras pretendidas.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Jefa de Sección de Licencias del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Se plantea la viabilidad de la construcción de una entreplanta en el local existente en el nº 7 de la C/ San Delfín. El local dispone de dos espacios (altillos) fuera del perímetro del mismo en las cotas +3,25 y +3,65, que no se encuentran amparados por licencia urbanística, y que, según informa el Distrito, podrían llegar a considerarse como infracción urbanística prescrita.



El local se encuentra en suelo urbano, regulado por la Norma Zonal 3, “volumetría específica”, en la que por definición se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Construcción de entreplanta

El concepto de entreplanta se encuentra recogido en el punto 6º del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, donde asimismo, se señalan las condiciones que debe cumplir.

Una de las condiciones que señala el artículo mencionado es que la superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del 50% de la superficie útil del local al que esté adscrito y que dicha superficie disponga de altura suficiente.

En el presente caso la entreplanta es admisible si la superficie de la misma, además de cumplir la condición señalada en el párrafo anterior, es igual o inferior a la superficie del forjado de la planta baja que se plantea demoler dado que en ese caso no se produce un incremento de superficie edificada.

Zona de altillos

Con relación a la zona de altillos y dado que se trata de una obra no amparada por licencia urbanística, será preciso verificar la antigüedad de la misma (ver consulta del Departamento de Urbanismo del Servicio de Coordinación Territorial de fecha 29 de enero de 2002 sobre documentación justificativa de entreplantas y su antigüedad) a efectos de comprobar si se trata de una infracción urbanística prescrita.

- En el caso de no haber transcurrido cuatro años desde la terminación de las obras, se seguirá lo dispuesto en el Capítulo II del Título V de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- En el caso de que el tiempo transcurrido haya sido mayor, la infracción urbanística está prescrita, siendo exclusivamente admisibles en la zona de altillos, correspondiente a la superficie constitutiva de infracción urbanística, las actuaciones señaladas en el artículo 25 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OTLU), pudiendo instalarse la actividad de oficina al ser una clase de uso admitida por la Norma Zonal, siempre que las obras para la adecuación de la actividad sean “pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la conservación de inmuebles y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad”.



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

En este caso, en la licencia, tal como indica el artículo 25 de la OTLU se describirá la infracción prescrita y se otorgará bajo la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 14 de junio de 2006