



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Consulta

Distrito: **Carabanchel**

Identificador: **CT-08-00100**

Consulta:

Título de la consulta

**ENTREPLANTA EN EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN
RELATIVA**

Fecha 6 de marzo de 2008



INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Fecha: 06/03/2008

Datos de la Consulta

Identificador del proceso:	Fecha de recepción:	Formulada por el Distrito de:
CT-08-00100	19 de febrero de 2008	Carabanchel
Asunto:		

TEXTO DE LA CONSULTA

Con fecha del 28 de diciembre de 2007, se ha presentado en esta Junta Municipal una consulta urbanística formulada por D. Jose M^a Alonso Marcos en representación de la empresa SONOBLOK S.L. y con nº de expediente 111/2008/00167 en la que solicita informe de estos servicios técnicos sobre la posibilidad de realizar una entreplanta o construcción similar con el fin de poder ubicar una cabina de proyección y poder así realizar la actividad de sala de doblaje de películas.

El edificio consta una sola planta sobre rasante, se encuentra ubicado en el interior de una parcela de uso residencial, y consultados los antecedentes de nueva planta (Expte: 520/1966/017944) se comprueba que el uso original según las ordenanzas de esos años era para un "cine", aunque en la actualidad la actividad que se venía ejerciendo era una iglesia.

El interesado nos plantea si existe la posibilidad de implantar una actividad destinada a "sala de doblaje", para lo cual necesita ubicar una cabina de proyección en una altura suficiente como parte de las instalaciones o medios auxiliares de la actividad, por lo que necesita construir una entreplanta o construcción similar con acceso mediante escaleras, con el fin de poder desarrollar la actividad propuesta (Sala de Doblaje).

El edificio en cuestión esta en situación de fuera de ordenación relativa por lo que las obras admisibles serían las señaladas en el Art. 2.3.3 de las NN.UU. del PGOUM-1997, no admitiéndose obras que amplíen la edificabilidad de edificio.

Por lo que el interesado plantea la siguiente cuestión, con el fin de poder llevar a cabo la actividad que quiere solicitar:

Actualmente existe una entreplanta en el interior de la edificación con acceso por escaleras (no se tiene constancia de la legalidad de la misma, por lo que no se sabe si se trata de una infracción urbanística prescrita o no, aspecto que deberá demostrarse); el planteamiento es la posibilidad de realizar un intercambio de metros, de forma que se realiza la demolición de la entreplanta actual y se construye una nueva entreplanta en la zona adecuada en el interior del edificio donde realmente se necesita para ubicar la cabina de proyección, de esta forma no se ampliaría la edificabilidad del edificio en cuestión y se podría llevar a cabo la actividad.

El motivo de esta consulta es saber si la construcción de dicha entreplanta es posible, teniendo en cuenta las características y condicionantes peculiares de la actividad a ejercer.

INFORME

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

De acuerdo con la información facilitada por el Distrito el edificio objeto de la consulta es un edificio “existente” y se encuentra en situación “fuera de ordenación relativa”. El artículo 2.3.3 apartado 2, establece el régimen de obras y usos en edificios que se encuentren en esa situación:

“En edificios existentes en situación fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar obras en los edificios permitidas en la norma zonal y ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.”

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.”

La construcción de entreplantas, si bien queda calificada como obra de reestructuración parcial en el artículo 1.4.8 de las NNUU, no queda excluida del cómputo de la edificabilidad en el artículo 6.5.3, por tanto para que la entreplanta pueda construirse es necesario que la totalidad de las edificaciones construidas en la parcela no tengan la edificabilidad agotada y, en ese caso, puedan autorizarse entreplantas hasta agotar el número de metros cuadrados permitido como edificabilidad de la parcela. Además, en caso de ser posible lo anterior, deberán cumplirse las condiciones que para las entreplantas se definen en el artículo 6.6.15 apartado 6, relativas a la superficie máxima y alturas libres de piso.

En relación a posibilidad de demoler, tal y como se indica en la consulta, otra entreplanta existente, para de esta manera poder construir los metros cuadrados demolidos en otra situación, hay que hacer referencia a la Instrucción Conjunta 1/2005 del Área de Coordinación Territorial relativa al concepto de reestructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa publicada en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid de 20 de octubre de 2005, que en su último apartado indica:



“3. En ningún artículo de las Normas se contempla la compensación entre superficies demolidas y de nueva construcción en edificios fuera de ordenación relativa cuando no estén catalogados o lo estén en nivel 3, por lo que cualquier actuación de nueva construcción debe tener como límite la superficie máxima contemplada en las Normas Urbanística.”

En relación a la posibilidad de implantar la actividad de “sala de doblaje”, hay que hacer referencia al Acuerdo 2008 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM de 7 de marzo de 2002, publicado en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid de fecha 11 de septiembre de 2002. En el mismo, se encuadra la actividad de “estudios de radiodifusión” dentro del uso, entre otros, *industrial* en su clase *servicios empresariales*, por considerar que “*el objeto es la producción de “audio” mediante nuevas tecnologías para la difusión de información previo proceso de la misma*”. Por similitud, podría considerarse la actividad “sala de doblaje” también incluida en dicho uso y clase. Por tanto podría autorizarse la actividad, siempre que el Área de Planeamiento correspondiente la contemple como uso complementario en la parcela en cuestión.



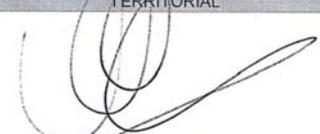
Datos de la Consulta

Identificador del proceso:	Fecha de recepción:	Formulada por el Distrito/Área de:
CT-08-00100	19 de febrero de 2008	CARABANCHEL
Servicio informante:		
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente		
Asunto:		
Consulta CT		

Visto el informe elaborado en relación con la consulta de referencia, y conforme con su contenido, se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.

Madrid, 24 de marzo de 2008

LA DIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN
TERRITORIAL

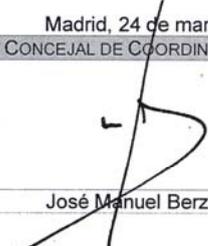


Lucía Brizuela Castillo

En ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aceptar la propuesta que antecede y disponer su cumplimiento como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.

Madrid, 24 de marzo de 2008

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL



José Manuel Berzal Andrade