

Ref.: c.u. 67 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán referente a las condiciones aplicables a las obras de ampliación de una edificación en situación de fuera de ordenación relativa.

Con fecha 27 de julio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán referente a las condiciones aplicables a las obras de ampliación de una edificación en situación de fuera de ordenación relativa.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

PLANEAMIENTO:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

LICENCIAS:

- Licencia de ampliación de expediente nº 064/1987/4324
- Solicitud de licencia de expediente nº 106/2007/7965

CONSIDERACIONES

El Distrito de Tetuán con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística relativa al expediente nº 106/2009/3297, formula consulta referente a las condiciones de aplicación a las obras de ampliación pretendidas en el edificio existente en la calle Azucenas nº 41. Asimismo, se pregunta sobre la corrección de una de las opciones planteadas por el solicitante en la consulta.

En la edificación de la calle Azucenas nº 41, que consta actualmente de tres plantas, se pretende su ampliación en altura mediante la construcción de una planta de ático. Varios de los elementos de esta edificación (vuelos, escalera, etc.) no se adaptan a las prescripciones del Plan General vigente. Además, en el solar existe una construcción de planta baja fuera del fondo edificable autorizado.

El concepto legal de la situación de fuera de ordenación se configura en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) y en el 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En concordancia y desarrollo de los preceptos legales citados, el Capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General regula la incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes. De forma que el artículo 2.3.1 establece que los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaran disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación. A los efectos de determinar el régimen de obras permisible, el artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación: absoluta y relativa. En fuera de ordenación absoluta estarían aquellos edificios que ocupan suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local. Por exclusión, en los casos en que la disconformidad con el planeamiento fuera por causa distinta de la indicada, los edificios estarían en fuera de ordenación relativa.

Toda edificación disconforme con la ordenación urbanística aplicable, con independencia de cual sea la causa, se encuentra, según lo indicado, en situación de fuera de ordenación. Las Normas Urbanísticas del Plan General, al igual que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, han decidido graduar la situación de fuera de ordenación en dos niveles, distinguiendo aquellas edificaciones existentes totalmente incompatibles con la ordenación urbanística (fuera de ordenación absoluta) de las que sólo son parcialmente disconformes (fuera de ordenación relativa). El régimen de obras autorizado en uno y otro nivel difiere, en el primero corresponde a las expresamente admitidas por el régimen legal y aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación; en el segundo, el régimen de obras permitido es mucho más amplio, comprendiendo, aunque con limitaciones, todas las obras en los edificios autorizadas por la normativa de aplicación y las de nueva edificación.

El régimen de obras autorizado en los edificios en situación de fuera de ordenación relativa se recoge en el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que establece que son autorizables, entre otras, las obras de nueva edificación, que deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable. Con esta redacción de la norma, para el supuesto de obras de ampliación de un edificio en situación de fuera de ordenación relativa, surge la duda, planteada por el Distrito de Tetuán, de si las condiciones normativas de nueva edificación deben aplicarse exclusivamente a la parte ampliada de la edificación o si, por el contrario, deben aplicarse al conjunto de la edificación ampliada, de forma que el edificio en su situación final las respete.

La cuestión planteada debe analizarse partiendo del conjunto de la regulación de la situación de fuera de ordenación indicada, teniendo en cuenta que el supuesto de fuera de ordenación relativa es muy amplio, puesto que cualquier divergencia, por pequeña e insignificante que pudiera parecer, de la edificación existente con la ordenación urbanística la provoca. Por ello, exigir, para el caso de obras de ampliación, que el

conjunto resultante de la ampliación se adapte en su totalidad a la normativa de nueva edificación, sería desproporcionado y haría en muchos casos inviable la actuación. Además, ello supondría la equiparación práctica de los dos niveles de fuera de ordenación, puesto que las obras de nueva edificación sólo se autorizarían si eliminaran las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación; lo cual sería contrario a la regulación de las Normas Urbanísticas del Plan General que sólo impone ese requisito en la situación de fuera de ordenación absoluta. Por ello, debe concluirse que las condiciones normativas de nueva edificación deben aplicarse exclusivamente a la zona ampliada y no al resto de la edificación existente. No obstante, lo dicho no excluye que, en función del alcance de la actuación, su posible afectación y ámbito propio de aplicación, determinadas condiciones normativas puedan resultar exigibles a la edificación en su conjunto.

En el caso concreto de la calle Azucenas nº 41, en el solar existen dos edificaciones, el edificio principal de tres plantas y el de planta baja fuera del fondo edificable. En principio, la edificación de planta baja no tendría que ser demolida, según lo expuesto anteriormente, para ampliar el edificio principal. Pero, teniendo en cuenta que mientras se mantenga la edificación de planta baja su superficie construida computa edificabilidad, salvo que su destino permita que sea excluida del cómputo según el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, es bastante improbable que se disponga de edificabilidad remanente para ampliar el edificio principal sin demoler el de planta baja. En cuanto al edificio principal, suponiendo que exista edificabilidad remanente para ello, podría ser ampliado en altura mediante la construcción de una planta de ático, conforme con lo establecido en el artículo 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Sería a esta nueva planta de ático a la que se le aplicarían las condiciones normativas de nueva edificación y no al resto del edificio. Sin embargo, las condiciones de seguridad y sobre dotaciones de servicio deben ser contempladas y exigidas, con un lógico principio de proporcionalidad y según su grado de afectación.

Respecto a la segunda cuestión planteada, en la opción interesada de la consulta de expediente nº 106/2009/3297, se contempla una vivienda en la planta de ático a la que se accede mediante una escalera privada desde el rellano de la planta segunda. Es obvio que esa solución pretende evitar la instalación de ascensor que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sería obligatorio al ser la altura a salvar en el interior del edificio superior a 8,80 metros. Sin embargo, como toda la vivienda se desarrolla en la planta de ático, la solución debe ser rechazada, puesto que los ocupantes de esa vivienda, para acceder a ella, deben subir por las escaleras una altura superior a 8,80 metros, supuesto en el que la norma exige el ascensor y que no se altera por el hecho de que el último tramo de escalera sea privado. Caso distinto sería si la vivienda se desarrollará en dúplex con piezas en planta ático y en planta segunda, puesto que en ese caso su acceso se realizaría en planta segunda y la escalera privada sería interior, con la única función de comunicar los dos niveles de la vivienda.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

1 – En las obras de ampliación de edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación relativa, autorizadas en el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las condiciones normativas de nueva edificación se aplicarán exclusivamente a la parte ampliada y no al resto de la edificación existente. No obstante, no se excluye que, en función del alcance de la actuación, su posible afectación y ámbito propio de aplicación, determinadas condiciones normativas puedan resultar exigibles a la edificación en su conjunto.

2 – La solución de realizar el acceso a las viviendas de la última planta de un edificio mediante una escalera privada desde la planta inferior, con el fin de evitar la instalación de ascensor exigida en el artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no es admisible. Para que la solución fuera válida, las viviendas deberían desarrollarse en dúplex entre las dos plantas, disponiendo, al menos, de una pieza en la planta inferior.

Madrid, 3 de noviembre de 2009