

Ref: c.u. 11/2014

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Salamanca en relación con el pretendido cambio de uso del edificio existente sito en el nº 30 de la c/ Eraso c/v Amorós, que se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa.

PALABRAS CLAVE: Régimen urbanístico. Fuera de ordenación.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) Norma Zonal 4.

Ordenanzas:

- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 20/2002 y 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 521/1966/17048 y licencia de ampliación tramitada en expediente nº 500/1966/4831, concedidas, respectivamente, por Resoluciones del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fechas 24 de febrero de 1967 y 4 de julio de 1968.

CONSIDERACIONES:

El edificio existente de uso industrial sito en el nº 30 de la c/ Eraso c/v Amorós, se construyó y, posteriormente, se amplió al amparo de las licencias de nueva planta de expediente nº 500/1966/4831 y de ampliación de expediente nº 500/1966/4831, concedidas, respectivamente, por Resoluciones del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 24 de febrero de 1967 y 4 de julio de 1968.

La edificación existente, conforme con lo autorizado en las licencias antes citadas, cuenta con una superficie construida, aproximada, de 1.168 m², distribuida en cinco plantas sobre rasante, incluida la planta de ático, más una planta de semisótano y una planta de sótano. Según las determinaciones del PGOUM vigente, que lo regula mediante las condiciones de edificación y uso de la Norma Zonal 4, le corresponderían, en función de los anchos de las calles a las que da frente y conforme con lo establecido en los artículos 8.4.9 y 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, un número de plantas sobre rasante de tres, con posibilidad de ático, y una edificabilidad, aproximada, de 540 m². Puede observarse que la edificación existente supera ampliamente la edificabilidad y el número de plantas que con el vigente PGOUM le corresponderían, por lo que, tal como se preve en los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa.

En el Distrito de Salamanca, con expediente nº 104/2013/04339, se tramita la solicitud de licencia para, mediante obras de acondicionamiento general, implantar en el edificio referido el uso residencial en la categoría de vivienda colectiva. Ante la situación de fuera de ordenación relativa en la que se encuentra el edificio, el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre diversos aspectos de la intervención pretendida, que se analizan y responden seguidamente.

El régimen de obras y usos en edificios en situación de fuera de ordenación relativa se recoge en el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. En cuanto a las obras, se establece que: *“...se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u 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”* Respecto de los usos se indica: *“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.”*

Puesto que el precepto normativo nada matiza en sentido contrario, debe entenderse que el régimen de obras y usos referido es de aplicación al edificio en su conjunto, incluyendo sus elementos o zonas no ajustados a la ordenación urbanística vigente y que motivan su situación de fuera de ordenación. Luego, no existe inconveniente para admitir el cambio de uso pretendido del edificio, incluso en aquellas plantas que exceden de las que podrían construirse según la vigente ordenación. Por las mismas razones, tampoco resulta necesario adaptar la volumetría de la planta de ático a la que resultaría de la aplicación de la normativa actual. Ahora bien, lo afirmado anteriormente no se opone a que puedan exigirse las modificaciones necesarias en la edificación para su adaptación a las condiciones básicas de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en los Documentos Básicos SI y SUA del Código Técnico de la Edificación, de aplicación, según lo previsto en el apartado 5 del artículo 2 de sus Disposiciones Generales, a todo cambio de uso característico de un edificio existente.

No obstante, dando por sentado que el cambio de uso en todas las plantas del edificio es genéricamente admisible, debe descartarse la incorporación de viviendas en su planta de semisótano por infracción de las condiciones del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que impiden que las viviendas de nueva construcción puedan tener *“pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas, salvo en vivienda unifamiliar”* En este sentido, esta pacíficamente aceptado el criterio de mantener, en las intervenciones en edificios existentes, la denominación y carácter de las plantas que figuran en la correspondiente licencia de construcción (consultas urbanísticas nº 20/2002 y 21/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial), por lo que la planta considerada es un semisótano y, consiguientemente, una planta inferior a la baja, que, además, en su realidad física, tiene su piso parcialmente por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación.

Por último, en cuanto a la posibilidad de requerir al técnico autor de proyecto la acreditación de las condiciones de seguridad estructural del edificio, ésta resulta improcedente, por una parte porque, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 10 de la OMTLU, la seguridad estructural de las edificaciones queda fuera del control municipal a través de la licencia, y, por otra, porque la viabilidad urbanística de la intervención no se vería comprometida aunque incluyera el refuerzo de la estructura del edificio, consistente éste en una obra de consolidación, que no de reestructuración, permitida, sin limitación alguna, en los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la solicitud de licencia que se tramita en expediente nº 104/2013/04339, para transformar al uso residencial el edificio existente sito en el nº 30 de la c/ Eraso c/v Amorós, en situación de fuera de ordenación relativa, se considera que deben aplicarse los siguientes criterios:

1.- El régimen de obras y usos para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa del apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, posibilita la intervención pretendida, siendo admisible el cambio de uso en todas las plantas del edificio, incluso en aquellas que exceden de las que podrían construirse en la actualidad según la vigente ordenación, sin necesidad de modificación o adaptación alguna en su volumetría y morfología, salvo aquellas que puedan derivarse del cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad de Código Técnico de la Edificación.

2.- Por aplicación de lo preceptuado en el artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, no podrán disponerse viviendas en la planta de semisótano del edificio.

3.- No procede requerir del técnico autor del proyecto acreditación sobre la seguridad estructural del edificio, por una parte, porque esa materia queda fuera del control municipal a través de la licencia, y, por otra, porque la viabilidad urbanística de la intervención no estaría comprometida aunque incluyera el refuerzo de la estructura del edificio, consistente éste en una obra de consolidación, permitida, sin limitación alguna, en los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa.

Madrid, 31 de marzo de 2014.