

Ref: CU 33-15

ASUNTO: Consulta urbanística que formula, en fecha 1 de julio de 2015, el Distrito de Carabanchel en relación con la posibilidad de destinar al uso residencial el cuerpo de edificación interior del edificio existente sito en el número 27 de la calle Rascón, que, en situación de fuera de ordenación relativa y declarado en ruina urbanística, se regula por las condiciones de la Norma Zonal 4.

Palabras Clave: Régimen urbanístico. Fuera de ordenación. NZ 4. Usos urbanísticos. Uso residencial.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”

Legislación:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

Acuerdos:

- Acuerdo nº 37 de la Comisión del Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 11 de junio de 1998.

Procedimientos:

- Expediente contradictorio de ruina de la edificación sita en el nº 27 de la c/ Rascón (expediente nº 711/2007/16552)

Consultas Urbanísticas:

- Consultas Urbanísticas nº 66/2009, 29/2011, 60/2012 y 11/2014, resueltas por esta Secretaría Permanente mediante informes de 21 de octubre de 2009, 12 de mayo de 2011, 11 de enero de 2012 y 31 de marzo de 2014, respectivamente.
- Consulta urbanística especial, tramitada en expediente nº 111/2014/3945, resuelta por informe técnico, conformado por la Concejala Presidenta del Distrito de Carabanchel, de fecha 16 de septiembre de 2014.

HECHOS:

Al edificio existente sito en el nº 27 de la c/ Rascón el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) no le otorga protección arquitectónica alguna e incluye a su solar en el área de ordenación directa del suelo urbano consolidado, regulando su edificación y uso según las condiciones de la Norma Zonal 4 "Edificación en manzana cerrada". El edificio actual está configurado por dos cuerpos de edificación de dos plantas, uno exterior con frente y alineado a la calle Rascón y el otro interior, unido al anterior en planta baja y adosado al lindero lateral derecho y al testero. El cuerpo de edificación principal con fachada a calle se compone de tres locales en la planta baja y dos viviendas en la planta primera, mientras que el cuerpo interior dispone de dos viviendas y un núcleo de aseos en la planta baja y una vivienda en la planta primera; la comunicación entre las plantas de los dos cuerpos edificados se realiza mediante una escalera abierta posicionada en el espacio libre de parcela. Además de los citados, otros dos cuerpos de edificación, de una planta y adosados al lindero lateral izquierdo, ocupaban el solar hasta que fueron demolidos debido a la situación de ruina inminente en la se encontraban.

Por resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación de 24 de agosto de 2007 se inició el expediente contradictorio de ruina de la edificación de la c/ Rascón nº 27 (expediente nº 711/2007/16552), en el seno del cual, por Resolución de 13 de febrero de 2008, se declaró la ruina urbanística de los cuerpos de edificación de una planta adosados al lindero izquierdo. Posteriormente, en ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2010, se declaró, por Resolución de 14 de febrero de 2011, la situación de ruina urbanística de toda la edificación del solar, advirtiendo a la propiedad, en la correspondiente notificación, que debía optar entre la rehabilitación total o la demolición de la edificación y solicitar la oportuna licencia. Ante la inactividad de la propiedad y la situación de la edificación, el Director General de Control de la Edificación, por Resoluciones de 15 de abril de 2013 y 10 de septiembre de 2013, ordena la demolición de la edificación y declara la situación de ruina inminente de los cuerpos de edificación adosados al lindero izquierdo del solar, respectivamente. En escrito de 14 de mayo de 2014, la propiedad de la finca manifestó su intención de proceder a la rehabilitación total de la edificación, lo que motivo la suspensión, mediante Resolución de 26 de mayo de 2014, de la orden de demolición anteriormente adoptada.

En fecha 21 de mayo de 2014, la propiedad del edificio de la c/ Rascón nº 27 formuló consulta urbanística especial ante el Distrito de Carabanchel, en la cual se planteó la viabilidad urbanística de la consolidación de la edificación, con las actuaciones y trabajos que se definían en la correspondiente documentación técnica. La consulta urbanística, tramitada en expediente nº 111/2014/3945, se resolvió por informe técnico, conformado por la Concejala Presidenta del Distrito, de 16 de septiembre de 2014, el cual manifestó la conformidad de la propuesta con la normativa urbanística de aplicación, incluyendo la cautela de que en la zona del cuerpo de edificación interior que supera el fondo máximo edificable, las posibles obras de reestructuración no podrían superar, en ningún caso, el 50 % de su superficie edificada. Para ejecutar la actuación, se presentó la solicitud de licencia, que se tramita en expediente nº 111/2015/0012, en la cual se contempla, además de la consolidación estructural de la edificación, su rehabilitación integral mediante obras de acondicionamiento general y reestructuración parcial, incluyendo la modificación del número de viviendas y locales originales. La corrección de esta intervención plantea dudas a los servicios técnicos del Distrito al respecto de la implantación del uso residencial en el cuerpo de edificación interior en situación de fuera de ordenación relativa. También se cuestiona el Distrito, en el caso de que fuera admisible su incorporación, el respeto de la condición de vivienda exterior de las viviendas proyectadas en el cuerpo de edificación interior.

CONSIDERACIONES:

En primer lugar, debe aclararse que la situación de ruina urbanística en la que se encuentra el edificio existente en el nº 27 de la c/ Rascón, declarada en la Resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación de fecha 13 de febrero de 2008, no es una circunstancia que deba ponderarse para la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOUM, puesto que, careciendo de protección arquitectónica alguna el edificio, el citado texto normativo nada prevé al respecto, a la vez que, tanto la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (apartado 3.c del artículo 171) como la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (apartado 1 del artículo 75), permiten que la propiedad pueda optar entre la demolición o la rehabilitación completa del inmueble.

La circunstancia que sí afecta directamente a las condiciones de edificación y uso del edificio en estudio, es su situación de fuera de ordenación relativa; situación en la que se encuentra, según lo definido en los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por superar el fondo máximo edificable de la Norma Zonal 4 (12 metros según el artículo 8.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) su cuerpo de edificación interior adosado al lindero lateral derecho. El régimen de obras y usos de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa (apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) admite, respecto de las obras en los edificios, todas las permitidas por la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, excepto las de reestructuración que afecten a más del 50 % de la superficie edificada del edificio, y, en cuanto a los usos, permite, salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular, la nueva implantación y el cambio de usos o actividades. Luego, no hay inconveniente para que en las edificaciones en situación de fuera de ordenación relativa se produzcan cambios y nuevas implantaciones de usos, siempre que estos estén admitidos por la normativa zonal o particular de aplicación. En este sentido se pronunció rotundamente la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo nº 37, adoptado en Sesión de 11 de junio de 1998, y esta Secretaría Permanente en la resolución de la consulta urbanística nº 11/2014 (informe de 31 de marzo de 2014)

Por lo tanto, según lo expuesto, siendo el uso residencial el cualificado de la Norma Zonal 4 (apartado 3 del artículo 8.4.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), es admisible que el cuerpo de edificación interior del edificio analizado que supera el fondo máximo de 12 metros se destine al uso residencial. Debe matizarse, a mayor abundamiento, que en este caso ni siquiera se llega a producir una nueva implantación o cambio de uso, puesto que el cuerpo interior de edificación ya contiene tres viviendas en su estado original (dos en la planta baja y una en la planta primera); lo que recoge la propuesta de intervención es unir las dos viviendas (más bien infraviviendas) de la planta baja en una sola y el acondicionamiento de la vivienda de la planta primera, mejorando de esta forma y de forma sustancial sus condiciones de habitabilidad, salubridad y confortabilidad.

En cuanto a la segunda cuestión planteada por el Distrito al respeto de la condición de vivienda exterior (artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) de las viviendas proyectadas en el cuerpo de edificación interior del edificio de la C/ Rascón, para su análisis debe partirse del alcance de las obras en él pretendidas, que no superan las de consolidación y acondicionamiento y, como ya se ha dicho, del mantenimiento de su uso (el cuerpo interior ya aloja tres viviendas). Con estas premisas y aplicando la norma con la obligada proporcionalidad, la conclusión sería que no es preceptivo que la condición de vivienda exterior sea respetada por las viviendas reformadas. Efectivamente, el apartado 1 del artículo 7.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM prevé que: *“Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.”* Luego, la condición de vivienda exterior del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM no sería de aplicación a la intervención pretendida, salvo que se considerase por parte de la administración municipal oportuno su cumplimiento, lo cual no parece proporcional ni adecuado ya que podría llegar a imposibilitar la propia actuación. Ahora bien, lo dicho no implica que el Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM resulte inaplicable en su conjunto; al contrario, deberán exigirse todas aquellas condiciones que pueda, sin cuestionar su viabilidad técnica, incorporar la intervención, de tal forma que las viviendas resultantes dispongan, en todo lo posible, de parámetros de calidad, higiene y habitabilidad similares a los ahora requeridos en las viviendas de nueva edificación.

Con independencia de lo argumentado anteriormente, en respuesta concreta a la pregunta formulada por el Distrito en cuanto a la aplicación de apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se recuerda que en el informe de esta Secretaría Permanente de 21 de octubre de 2009, que resolvió la consulta urbanística nº 66/2009, se concluyó que: *“Cuando el espacio libre privado al que se refiere el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se considera título jurídico suficiente la propia configuración y características, tanto físicas como de ordenación, de la manzana, si queda garantizado, en todo supuesto y circunstancia, el mantenimiento de las condiciones del espacio libre. Este extremo deberá acreditarse mediante un estudio de la manzana que contemple su situación física actual (forma y dimensiones, distribución parcelaría, edificaciones existentes, etc.) y la resultante de la posible sustitución o ampliación de los edificios existentes y de la construcción de los solares vacantes, realizados conforme con la ordenación urbanística aplicable”.* Este criterio (reiterado en los informes que resolvieron las consultas urbanísticas nº 60/2012 y 29/2011) permitiría, en caso de que se exigiese su cumplimiento, justificar la condición de vivienda exterior de las viviendas reformadas del reiterado cuerpo de edificación interior del edificio de la c/ Rascón nº 27.

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto en relación con la intervención pretendida en el edificio existente sito en el nº 27 de la calle Rascón, consistente ésta en obras de reestructuración parcial, consolidación y acondicionamiento general y cuya solicitud de licencia se tramita en el Distrito de Carabanchel en expediente nº 111/2015/0012, esta Secretaría Permanente considera que:

- 1.- No existe inconveniente normativo alguno para que el cuerpo de edificación interior que supera el fondo máximo de 12 metros aloje las viviendas contempladas en el proyecto presentado a trámite de licencia, puesto que el uso residencial es el actual, a la vez que el cualificado de la norma zonal de aplicación (Norma Zonal 4) y que el régimen de usos de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa (apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) no limita en éstos las nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades.
- 2.- Según lo previsto en el apartado 1 del artículo 7.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, teniendo en cuenta que la intervención en el cuerpo de edificación interior no supera las obras de consolidación y acondicionamiento y que su exigencia podría imposibilitar la propia actuación, no es aplicable a las viviendas reformadas de este cuerpo de edificación la condición de vivienda exterior del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la Instrucción de 29 de julio de 2008) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 5 de agosto de 2015