



Ref: CU 36-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a las cuestiones técnicas planteadas en relación con el pretendido cambio de uso del edificio sito en el nº 4 de la c/ Alvarado.**

**Palabras Clave: Régimen urbanístico. Fuera de ordenación. Residencial. NZ 4.**

Con fecha 19 de agosto de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a las cuestiones técnicas planteadas en relación con el pretendido cambio de uso del edificio sito en el nº. 4 de la c/ Alvarado.

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 (PGOUM). Norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.



### Legislación:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS 76).

### Normativa:

- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU).

### Acuerdos:

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 37 y 87, adoptados en Sesiones de 16 de abril de 1998 y 17 de diciembre de 1998.

### Informes:

- Consultas urbanísticas nº 71/2009 y 11/2014, resueltas por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU (CTSI), mediante informes de 4 de diciembre de 2009 y 31 de marzo de 2014, respectivamente.

### Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 15.235, concedida por Decreto del Alcalde Presidente de 10 de junio de 1958.
- Licencia de ampliación tramitada en expediente nº 15.235, concedida por Decreto del Alcalde Presidente de 10 de junio de 1958.

## HECHOS

En el Distrito de Tetuán se tramita la consulta urbanística especial de expediente nº 106/2016/01534, en la cual se plantea la viabilidad urbanística del cambio de uso a residencial, mediante obras de acondicionamiento y sin alterar su volumetría, del edificio existente sito en el nº 4 de la c/ Alvarado. En el vigente PGOUM la parcela que ocupa el edificio se clasifica como suelo urbano común y se regula mediante las condiciones de edificación y uso de la norma zonal 4 "Edificación en manzana cerrada", sin contar con protección arquitectónica alguna. La edificación se construyó al amparo de la licencia de expediente nº 15.235, concedida por Decreto del Sr. Alcalde Presidente de 22 de noviembre de 1957, ampliándose con posteridad mediante la licencia de expediente nº 6.151, concedida por Decreto de 10 de junio de 1958. La edificación autorizada por las licencias citadas se configura con un fondo edificado aproximado de 16,80 metros y cuatro (4) plantas sobre rasante (baja, 1ª, 2ª y ático) y una superficie construida total aproximada de 617,50 m<sup>2</sup>; en la realidad, la edificación cuenta, además, con un cuerpo secundario de edificación



de planta baja ocupando la totalidad de la parcela, del cual no ha localizado en los archivos municipales antecedente alguno de licencia que lo ampare.

De los dos volúmenes construidos del edificio, el cuerpo de edificación principal se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa (artículo 2.3.2.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) por exceder el límite de los parámetros urbanísticos de fondo edificable, altura y edificabilidad que le asigna el planeamiento vigente: 12 m, aproximadamente 353 m<sup>2</sup> y 3 plantas más ático, respectivamente, según los artículos 8.4.7, 8.4.9 y 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, mientras que el cuerpo de planta baja, que carece de licencia municipal que lo ampare, constituiría una infracción urbanística prescrita.

Ante las circunstancias descritas, el Distrito pregunta si sería autorizable en la edificación el cambio de uso pretendido.

## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Para resolver la cuestión planteada, debido a su independencia formal y constructiva, puede asumirse que solo al cuerpo de edificación de planta baja construido sin licencia afecta la situación de infracción urbanística prescrita; así, en la exposición siguiente diferenciaremos las circunstancias y condiciones de éste de las del cuerpo principal de edificación, que cuenta con sus licencias y cuya legalidad no ha sido cuestionada.

En cuanto al cuerpo principal, la CSPG en su Acuerdo nº 37, adoptado en Sesión de 16 de abril de 1998, ya consideró admisibles las nuevas implantaciones y cambios de uso en edificaciones en situación de fuera de ordenación relativa, siempre que el nuevo uso tuviera el carácter de cualificado o compatible para la normativa de aplicación y las obras precisas no alcanzaran las de reestructuración con afección de más del 50 % de la superficie edificada del inmueble, en correspondencia con lo prescrito en el artículo 2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; criterio éste en el que se basó el informe de la Secretaría Permanente de la CTSI de 31 de marzo de 2014, a cuyas consideraciones y conclusión nos remitimos, al resolver la consulta urbanística 11/2014, formulada por el Distrito de Salamanca al respecto de la propuesta de cambio de uso de un edificio que, al igual que el ahora analizado, se regulaba por las condiciones de la norma zonal 4.

Distintas son las circunstancias del cuerpo de edificación de planta baja constitutivo de una infracción urbanística prescrita. El Acuerdo nº 87 de la CSPG, adoptado en Sesión de 17 de diciembre de 1998, recoge que, de acuerdo con la interpretación jurisprudencial, el régimen de las obras ilegales con infracción urbanística prescrita corresponde al establecido en el artículo 60.2 de la LS 76, limitadas a las pequeñas actuaciones requeridas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, si bien podrán, mediante las obras indicadas, implantarse en ellas nuevos usos y actividades que estén permitidas por el planeamiento de



aplicación. Actualmente, también la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su artículo 10, prevé la posibilidad de autorizar actuaciones para implantar nuevos usos y actividades admitidas por el planeamiento en construcciones con infracción urbanística prescrita o en situación de fuera de ordenación absoluta, siempre que las obras necesarias no superen las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble, la accesibilidad y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, y sin que impliquen incremento del valor del justiprecio en caso de expropiación, condición de la que habrá que dejar constancia en la licencia que las autoricen, la cual, además, se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad y con descripción de la situación de fuera de ordenación o de infracción urbanística prescrita. Luego, sí es posible implantar en el cuerpo de planta baja de la edificación analizada una nueva actividad si se realiza en la forma indicada. A similar conclusión se llegó en el informe de 4 de diciembre de 2009 de la Secretaría Permanente de la CTSI, a cuya lectura remitimos, que resolvió la consulta urbanística nº 71/2009 que versaba sobre la implantación de actividad en un local con infracción urbanística prescrita.

No obstante lo anterior, debe puntualizarse que en el cuerpo de edificación de planta baja solo las pequeñas obras referidas serían autorizables, puesto que, en su situación de infracción urbanística prescrita, aparte de ellas, solo se admiten aquellas destinadas a eliminar la situación de fuera de ordenación (artículo 2.3.3.1 de las Norma Urbanísticas del PGOUM), lo que implicaría en este caso su demolición y desaparición; precisamente por esta razón debe descartarse la posibilidad de incorporar en él el uso residencial, ya que para ello sería necesario adaptarlo a las condiciones de este uso recogidas en el Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, lo cual parece inviable sin recurrir a obras de mayor calado, como serían las de rehabilitación (reestructuración y/o acondicionamiento), inadmisibles en una infracción urbanística prescrita

## CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con lo planteado en la consulta urbanística especial de expediente nº 106/2016/01534, al respecto de la viabilidad urbanística del cambio de uso a residencial del edificio sito en el nº 4 de la c/ Alvarado, se considera que:

1. No existe inconveniente normativo para implantar el uso residencial en el cuerpo principal de edificación amparado en licencia municipal, sin necesidad de modificación en su volumetría y morfología, salvo en aquellas adaptaciones que puedan derivarse del cumplimiento de las exigencias de los Documentos Básicos de Seguridad en caso de incendio y Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación y del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, así como las de aquellas otras normativas que pudieran resultar de aplicación.
2. En el cuerpo de edificación de planta baja que ocupa la totalidad del espacio libre de parcela y que constituye una infracción urbanística prescrita al no contar con licencia municipal que lo ampare, podrán implantarse actividades pertenecientes a usos o clases de uso admitidos como compatible en situación de planta baja en la regulación de la norma zonal 4, siempre que las obras necesarias para ello no



superen las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble, la accesibilidad y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. Estas obras no podrán implicar el incremento del valor del justiprecio en caso de expropiación, de lo que habrá que dejar constancia en la licencia que las autorice, la cual, además, se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad y con descripción de la situación de infracción urbanística prescrita.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) 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, 31 de enero de 2017