

Ref: cua 17-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la posibilidad de redistribuir la edificabilidad sobre rasante en un edificio existente ubicado en la calle Gran Vía, nº 30.

Con fecha 08 de mayo de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la posibilidad de redistribuir la edificabilidad existente en un edificio ubicado en la calle Gran Vía, nº 30, regulado por la Norma Zonal 1, Grado 5º, con el objeto de destinar al uso terciario de oficinas el espacio existente sin uso en la planta 15 del edificio.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

Expedientes:

- Licencia de acondicionamiento general y reestructuración parcial del edificio, nº expediente 520/89/7527, resuelta con fecha 13/12/1989.
- Licencia de instalaciones generales en edificio destinado a oficinas, nº de expediente 529/1991/11412, resuelta con fecha 16/02/1994
- Licencia de acondicionamiento general del edificio destinado a hotel, nº expediente 711/2006/07755, con fecha de resolución del 8/3/2007.

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea la posibilidad de reconsiderar la edificabilidad de un edificio ubicado en la calle Gran Vía, nº 30, que el PGOUM lo incluye en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 1, Grado 5º, con el objeto de destinar al uso de oficinas la planta 15ª del edificio actualmente destinada exclusivamente a la ubicación de instalaciones del edificio.

La edificabilidad es un parámetro urbanístico que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

De acuerdo con el artículo 8.1.10 de las NNUU, la edificabilidad de las parcelas reguladas por el Grado 5º de la Norma Zonal 1, es la existente en el momento de la aprobación del

vigente PGOUM, tanto sobre como bajo rasante, y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las citadas Normas.

La licencia en vigor en el momento de la aprobación del PGOUM es la correspondiente al número de expediente 520/89/7527 de acondicionamiento general y reestructuración parcial del edificio, con una superficie construida total de 10.710m², 8.972m² sobre rasante y 1.738m² bajo rasante. Toda la planta bajo rasante esta destinada al uso garaje-aparcamiento, por tanto y conforme el artículo 6.5.3 de las NNUU, no computa edificabilidad, así como toda la superficie de la planta denominada "torreón" (actual planta 15) con una superficie construida de 18.00m² destinada a cuarto de maquinaria de ascensor, torres de climatización y núcleo de comunicaciones verticales.

Posteriormente, se concede la licencia al edificio para uso de oficinas con nº de expediente 529/91/11412 con una superficie construida total de 9.356,64m², 7.618,64m² sobre rasante y 1.738m² bajo rasante, descontando en este caso la superficie correspondiente a la planta baja y primera destinada a uso terciario comercial y recogida en su correspondiente licencia. Del mismo modo, esta licencia describe la planta nº 15 como una planta destinada a instalaciones, y tal y como se manifiesta en el escrito que presenta el interesado como respuesta a la subsanación de deficiencias y que se aporta en la documentación anexa a la consulta, la pieza rotulada "sin uso" situada bajo la cúpula se utiliza exclusivamente para acceder a la góndola ubicada en dicha cúpula.

El artículo 6.5.3 de las NNUU define la superficie edificada por planta como el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas que se relacionan en el referido artículo y que no computan edificabilidad.

En este sentido, cuando la edificabilidad de la Norma Zonal 1 Grado 5º hace referencia a la edificabilidad existente, se está refiriendo a la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, de forma que al no variar el perímetro del edificio, no varía la superficie de la planta considerada, independientemente que al hacer las mediciones salgan números ligeramente diferentes.

El cuadro de superficies de las diferentes plantas (desde la planta 2ª a la planta 10ª) aportado en la consulta donde se refleja la superficie real, conforme las mediciones realizadas por el interesado, y la superficie que figura en la licencia de forma que hay una diferencia total de 102m², no es razón para considerar que hay un excedente de superficie que se puede aprovechar en la planta 15ª en la zona rotulada "sin uso" porque en este caso la edificabilidad se deriva de la realidad física del edificio existente, independientemente de que esta desviación en las mediciones se deba o no a la eliminación de un ascensor del patio interior, dado que esta circunstancia no cambiaría en absoluto la situación al no computar edificabilidad los huecos de los aparatos elevadores conforme el artículo 6.5.3 de las NNUU.

Este mismo criterio se ha mantenido con posterioridad en la licencia de acondicionamiento general del edificio destinado a hotel (nº expediente 711/2006/07755), con fecha de resolución del 8/3/2007, en cuya descripción de la licencia figura la planta 15ª destinada a instalaciones y con la prescripción de que no podrá destinarse a usos que computen edificabilidad.

Diferente sería el hecho de sustituir parte de la superficie de una planta que computa edificabilidad por alguno de los usos excluidos de dicho cómputo, conforme el artículo 6.5.3 de las NNUU, pudiéndose llevar esa edificabilidad remanente a la planta 15ª y destinarla como uso de oficina, siempre que se cumplan el resto de condiciones precisas para ello.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que de acuerdo con el artículo 8.1.10 de las NNUU del General, la edificabilidad de las parcelas reguladas por el Grado 5º de la Norma Zonal 1 es la existente en el momento de la aprobación del vigente PGOUM que esté destinada a usos que computen como edificabilidad, de acuerdo con las condiciones que fijan los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las NNUU, siendo esa edificabilidad existente la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, de forma que al no variar el perímetro del edificio, no ha podido variar la superficie de la planta considerada, independientemente de las pequeñas desviaciones que se puedan producir al realizar las mediciones. Por este motivo, al no considerarse esas desviaciones en las cifras un excedente de edificabilidad, no sería admisible destinar al uso de oficinas la planta 15ª del edificio dado que dicho uso computaría edificabilidad.

Madrid, 5 de junio de 2012