

Ref: cua 26-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la posibilidad de intensificar el uso de oficina en la planta quinta de un edificio de viviendas situado en la calle Alcalá, nº 96.

Palabras clave: Intensificación uso. Disposición transitoria tercera.

Con fecha 20 de junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la posibilidad de dividir en tres locales, un local con licencia para oficinas que ocupa la 5ª planta de un edificio de viviendas ubicado en la calle Alcalá, nº 96.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

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

CONSIDERACIONES

Conforme el contenido de la consulta, se pretende conocer la viabilidad de dividir en 3 locales la superficie de la planta 5ª del edificio ubicado en la calle Alcalá, nº 96 destinada a la actividad de oficina, amparada en una licencia del año 1964, con el objeto de destinarlos a la misma actividad, originando con ello una intensificación del uso dado que, conforme el art. 8.1.6-2 de las NNUU, se considera como tal toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales, o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.

El edificio se encuentra incluido en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 1, grado 4º, estableciendo en el artículo 8.1.6-2 de las NNUU, entre sus condiciones particulares para las obras en los edificios, la posibilidad de intensificar un uso no autorizado en la presente normativa siempre que dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Esta determinación va en consonancia con la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU del vigente PGOUM que determina la posibilidad, en los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento que vinculara la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, de la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).

Por tanto, al existir una licencia que ampara el uso de oficina para la totalidad de la planta 5ª del edificio en cuestión, el hecho de realizar distintas divisiones en el local no implica una variación de la superficie amparada en la licencia y destinada a dicho uso, existiendo la misma vinculación del local a la actividad de oficina tanto antes como después de la división pretendida.

No obstante, e independientemente de lo anterior, habrá que tener en cuenta que el edificio donde se pretende realizar la intensificación del uso, está incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM, con un grado de protección Integral y por tanto estará sometido a lo dispuesto en el art. 4.3.8-6 de las NNUU en relación con la intensificación de usos en los edificios catalogados, de forma que no se podrá subdividir el edificio en unidades menores de 90m² útiles con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente, teniendo en cuenta que la CPPHAN, dentro del ámbito de sus competencias, en su dictamen preceptivo previo a la concesión de la licencia, tiene la capacidad para pronunciarse sobre las distintas soluciones o alternativas .

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que es viable la división del local que ocupa la planta 5ª del edificio ubicado en la calle Alcalá, nº 96 con licencia ajustada a anteriores planeamientos para ejercer la actividad de oficina, siempre que, además de cumplir con el resto de la normativa de aplicación, como la referida a la seguridad en caso de incendio, por tratarse de un edificio catalogado se respeten las condiciones especiales de intensificación de uso establecidas con motivo de su grado de protección, debiendo considerar el informe de la CPPHAN al respecto.

Madrid, 29 de junio de 2012