

Ref: c.u.a. 37/2012

PALABRAS CLAVES: OBRAS. FUERA DE ORDENACIÓN.

ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades al respecto de la posibilidad de autorizar la reconstrucción de un cuerpo de edificación, en situación de fuera de ordenación relativa, desaparecido a causa de un incendio en el año 2006.

Con fecha 3 de diciembre de 2012, se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en la que se plantea si sería admisible la reconstrucción del cuerpo de edificación de planta baja del edificio existente sito en el nº 13 de la c/ Carmen Portones, que se encontraba en situación de fuera de ordenación relativa y que desapareció a causa de un incendio en el año 2006.

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".

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1966/15016, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 26 de diciembre de 1966, modificada por la licencia de expediente nº 520/1967/8761, concedida por Decreto de fecha 3 de febrero de 1968.

- Licencia única de obras e implantación de actividad tramitada en expediente nº 106/2001/7485, concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de fecha 8 de noviembre de 2004.

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de autorizar la reconstrucción del cuerpo de edificación de planta baja del edificio existente sito en el nº 13 de la c/ Carmen Portones, que se encontraba en situación de fuera de ordenación relativa y que desapareció a causa de un incendio en el año 2006.

El edificio existente sito en el nº 13 de la c/ Carmen Portones, incluido en el ámbito de la Norma Zonal 4 "Edificación en Manzana Cerrada" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), se construyó al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1966/15016, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 26 de diciembre de 1966, posteriormente modificada por la licencia de expediente nº 520/1967/8761, concedida por Decreto de fecha 3 de febrero de 1968.

El edificio autorizado por las citadas licencias se componía de un cuerpo principal con fachada alineada a vial y cuatro plantas sobre rasante, destinándose la planta baja a locales comerciales y las plantas de pisos a vivienda colectiva. En planta baja, superando el fondo edificado del cuerpo principal y ocupando la práctica totalidad de la parcela, se disponía un cuerpo secundario de edificación de planta baja, con cubierta formada cerchas metálicas y placas de fibrocemento, que funcionalmente se unía a uno de los locales de planta baja del cuerpo principal.

El local mencionado contaba con licencia de implantación de actividad para autoservicio de alimentación, tramitada en expediente nº 106/2001/7485 y concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de fecha 8 de noviembre de 2004. Debido a un incendio producido en el año 2006 el cuerpo de planta baja de estructura ligera desapareció. Ahora se pretende su reconstrucción con igual volumetría y configuración que la autorizada en las licencias originales de nueva planta.

La pretensión de reconstruir el cuerpo de edificación desaparecido tiene que ser desestimada por las razones siguientes:

1.- Aunque el cuerpo de edificación secundario de planta baja se construyó con licencia y su legalidad era incuestionable, a partir de la aprobación definitiva del PGOUM vigente se encontraba en situación de fuera de ordenación relativa, conforme con lo establecido en los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de sus Normas Urbanísticas y en concordancia con lo previsto en la legislación urbanística (artículo 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), al posicionarse superando el fondo máximo edificable fijado en el artículo 8.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM para las edificaciones incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 4.

2.- El régimen de obras para las edificaciones en situación de fuera de ordenación relativa recogido en el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, concordante con las previsiones legales sobre la materia, no autoriza las obras de reconstrucción.

3.- Las obras de reconstrucción solo se prevén normativamente para edificios con algún tipo de protección arquitectónica que así lo requieran, lo cual no sucede en el caso en estudio, tal como se desprende del tenor literal del apartado 1.d.i del artículo 1.4.10 de la Normas Urbanísticas del PGOUM, según el cual son obras de reconstrucción: *“las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija...”*

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deberán aplicarse los siguientes criterios:

No es admisible la reconstrucción del cuerpo secundario de planta baja del edificio existente sito en el nº 13 de la c/ Carmen Portones, que se encontraba en situación de fuera de ordenación relativa y desapareció a causa de un incendio en el año 2006, puesto que el régimen de obras permitidas en los edificios en fuera de ordenación relativa, que establece el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, no permite este tipo de obras, que por otra parte, solo es admisible en edificios con algún tipo de protección arquitectónica que así lo exija, tal como prevé el apartado 1.d.i del artículo 1.4.10 de la Normas Urbanísticas del PGOUM.

Madrid, 17 de diciembre 2012.