

Ref: CU 19-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel, referente a la intervención pretendida de cambio de uso, reestructuración y ampliación de la edificación existente sita en el nº 11 de la c/ Solana de Opañel.

Palabras Clave: Obras. Ampliación. Reestructuración. Fuera de ordenación. NZ 4.

Con fecha 3 de mayo de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a la intervención pretendida de cambio de uso, reestructuración y ampliación de la edificación existente sita en el nº 11 de la c/ Solana de Opañel.

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”

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1963/01780, concedida por Decreto del Sr. Alcalde Presidente de 13 de marzo de 1963.

Consultas urbanísticas:

- Consulta urbanística nº 67/2009, resuelta por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU mediante informe de 3 de noviembre de 2009.

HECHOS

En el Distrito de Carabanchel se tramita, en expediente nº 111/2015/07606, solicitud de licencia para cambio de uso, reestructuración y ampliación de la edificación existente sita en el nº 11 de la c/ Solana de Opañel. La edificación existente, construida al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1963/01780, se compone de dos cuerpos de edificación, uno alineado a calle de dos plantas (baja y primera) y fondo edificado de doce metros, y otro de planta baja que aloja una entreplanta, el cual supera el fondo del cuerpo principal y ocupa la totalidad de la parcela. La planta baja de la edificación aloja, excepto en el espacio del portal y de la escalera principal, un único local de uso industrial, mientras que en la planta primera se disponen dos viviendas.

En la intervención para la cual se solicita licencia se propone la reestructuración y ampliación en altura del cuerpo principal de la edificación de existente, de tal forma que pasaría a componerse por planta baja, con dos viviendas y accesos, plantas primera y segunda y planta de ático, con tres viviendas en cada una de ellas (en total once viviendas) En el cuerpo secundario de planta baja se pretende su cambio de uso, disponiendo en él un garaje aparcamiento con la dotación de servicio preceptiva (once plazas) y dos núcleos de trasteros; para adaptar este cuerpo de edificación a su nueva función y poder cubrir las necesidades de ventilación e iluminación de las viviendas de la planta primera del cuerpo principal, se plantea su reestructuración, con demolición y reconstrucción de la entreplanta, a la vez que se crea un patio mediante el desmontaje de parte de su cubierta metálica. Puesto que la corrección normativa de la intervención descrita es dudosa, el Distrito interesa el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias al respecto.

CONSIDERACIONES

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

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) incluye a la edificación analizada en el ámbito de la Norma Zonal 4 "Edificación en manzana

cerrada” del área de ordenación directa del suelo urbano común, sin otorgarle ninguna protección arquitectónica. El cuerpo de edificación de planta baja supera el fondo edificable permitido para la nueva edificación regulada por las condiciones de la Norma Zonal 4 (artículos 8.4.7.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), a la vez que incumple el requerimiento normativo de separación respecto del lindero testero de su parcela, al cual se encuentra adosado (artículo 8.4.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) En estas circunstancias la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa (artículos 2.3.1 y 2.3.2.1.a de las Normas Urbanísticas del PGOUM); en esta situación, según lo previsto en el artículo 2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se admiten, siempre que estén permitidas por la norma zonal o normativa particular, la nueva implantación y cambio de uso de las edificaciones, así como todas las obras en los edificios, excepto las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento de la superficie edificada, y las obras de nueva edificación sometidas a las condiciones establecidas normativamente, entendiéndose que este requerimiento para las obras de ampliación, según se razonó y concluyó en la consulta urbanística nº 67/2009, resuelta por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU mediante informe de 3 de noviembre de 2009, al cual nos remitimos, se refiere exclusivamente a la parte de edificación ampliada y no a la existente. Como el uso cualificado de la Norma Zonal 4 es el residencial (artículo 8.4.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) y en su ámbito están admitidas todas las obras en los edificios, además de las de demolición y las de nueva edificación (artículo 8.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), la actuación pretendida, en principio, sería admisible. Analizado el proyecto que acompaña la solicitud de licencia, y sin entrar a valorar temas de detalle que escapan del alcance de este informe, se observa que la ampliación en altura del cuerpo principal de edificación no plantearía excesivos problemas (tanto el fondo edificado como la altura de la edificación se adaptan a lo establecido en los artículos 8.4.7 y 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), pero no ocurre lo mismo con la intervención pretendida en el cuerpo de planta baja, cuya viabilidad es muy dudosa.

En el cuerpo de edificación de planta baja se plantea sustituir el actual uso industrial por el de garaje aparcamiento con carácter asociado del principal residencial; este cambio, además de admisible (artículo 7.5.34.1.b.i de las Normas Urbanísticas del PGOUM), posibilita liberar la edificabilidad necesaria para ampliar el cuerpo principal (artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) Dando por buena, según lo dicho, la transformación del uso del cuerpo de edificación de planta baja, lo que sí es cuestionable son las obras que pretenden realizarse en él. Sin llegar a determinar si las obras de reestructuración afectan a más del cincuenta por ciento de la edificación existente, lo cual implicaría el incumplimiento del ya comentado régimen de obras permitidas derivado de la situación de fuera de ordenación relativa, por su alcance (apertura de patio y demolición y reconstrucción de entreplantas) y según las definiciones dadas en el artículo 1.4.8.3.ii de las Normas Urbanísticas del PGOUM, las obras pretendidas se califican como reestructuración general que, tal como se establece en el precepto normativo citado junto con su definición, quedan sometidas a las condiciones de obras de nueva edificación, lo cual es inviable al afectar a la zona de la edificación que incumple esa normativa, y que provoca, por ello, la situación de fuera de ordenación relativa en la que se encuentra la edificación. Es

decir, la intervención en el cuerpo de edificación de planta baja, tal como está planteada en el proyecto presentado a trámite de licencia, queda calificada en función de su alcance como una obra de reestructuración general, sujeta a las condiciones de nueva edificación, lo cual es imposible de cumplir en un cuerpo de edificación existente que, de entrada, no respeta las determinaciones normativas sobre fondo edificable y separación a linderos.

No obstante, la infracción normativa comentada es subsanable, por lo que no imposibilita de plano la intervención pretendida; para que ésta pueda autorizarse sería necesario reducir el nivel de intervención en el cuerpo de edificación de planta baja para no superar el umbral de las obras de reestructuración parcial, las cuales ya no están sujetas a las condiciones de nueva edificación, y sin afectar con ellas a más del cincuenta por ciento de la superficie edificada del edificio existente. Tampoco debe olvidarse que la ampliación de la edificación quedará limitada por la edificabilidad asignada a la parcela y, en este sentido, cabe manifestar que, en contra de lo considerado en el proyecto presentado, tanto la superficie de la entreplanta del cuerpo de planta baja, aunque se destine a trasteros, como la de los corredores abiertos de acceso a las viviendas, entrarán en el cómputo de la superficie edificada del edificio (artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto anteriormente, al respecto de la intervención pretendida en la edificación existente sita en el nº 11 de la c/ Solana de Opañel, cuya solicitud de licencia se tramita en el Distrito de Carabanchel en expediente nº 111/2015/07606, se considera que:

1. La actuación propuesta en el cuerpo de edificación de planta baja, en función de su alcance y conforme con lo establecido en el artículo 1.4.8.3.ii de las Normas Urbanísticas del PGOUM, consiste en obras de reestructuración total, sujetas a las condiciones de las obras de nueva edificación, lo que resulta imposible de cumplir en la parte de la edificación existente que incumple las determinaciones normativas sobre fondo edificable y separación a linderos.
2. Para que la intervención pueda autorizarse deberá reducirse el alcance de las obras a realizar en el cuerpo de edificación de planta baja, para no superar con ellas el umbral de las obras de reestructuración parcial, siempre que no se afecte a más del cincuenta por ciento de la superficie edificada de la edificación existente y no se supere la edificabilidad asignada a la parcela.

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, 27 de junio de 2016