

Tema nº 348

Aplicación del artículo 8.1.28.4.3 de las Normas Urbanísticas en los cambios de clase de uso de las edificaciones complementarias cuando supongan afectación a terceros.

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid de fecha 8 de mayo de 2008, se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de 1997 que viene a modificar los artículos 8.1.22; 8.1.23 y 8.1.28 de las Normas Urbanísticas.

La modificación perseguía una regulación más pormenorizada que la existente hasta entonces de las actuaciones que se podrían desarrollar en aquellas edificaciones que se encuentren situadas fuera del área de movimiento en los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1. (Esto es, excediendo del fondo máximo definido en el interior de los patios de manzana)

En el artículo 8.1.22 se clasifican las edificaciones en cuanto a las situaciones en que pueden encontrar respecto al área de movimiento que define el patio de manzana propuesto por el Plan General: edificación principal, edificación complementaria y edificación interior. Por su parte, el artículo 8.1.23 establece que no se admite la transformación de usos o clases de usos hasta tanto en cuanto no se produzca la demolición del edificio.

Finalmente, en el artículo 8.1.28 se establecen las condiciones para la actuación en espacios libres, clasificando las actuaciones como preferentes, no permitidas, exceptuadas y autorizables. En relación a este último supuesto -actuaciones autorizables- el apartado 4 autoriza obras en las construcciones existentes para cambiar la clase de uso, siempre que "mejore las actuales condiciones del patio de manzana," y que se cumplan una serie de condiciones.

En relación a las condiciones aplicables a las edificaciones complementarias, establecidas en el apartado 4.3 del artículo 8.1.28, la norma establece la tramitación de un Plan Especial en el que se deberán cumplir una serie de condiciones para autorizar dichas obras y lograr el objetivo arriba señalado.

En relación a estas condiciones, la modificación puntual no ha considerado un aspecto de la compleja realidad existente en las manzanas reguladas por la Norma Zonal 1, grados 1º y 3º: que el cumplimiento de las condiciones preceptivas establecidas en la normativa pueda conllevar una afectación de terceros que no participan en el proceso de cambio de clase de uso. Esta interrelación se puede producir en el intento de materializar varias de esas condiciones: la obligación de ajardinar la cubierta de las construcciones, la liberación de al menos un 50% de la superficie ocupada del patio de manzana o la disminución de las volumetrías y alturas pueden entrar en conflicto, en alguna medida, con partes de los edificios complementarios que no son objeto del cambio de clase de uso y pertenecen a terceros ajenos al proceso solicitado.

Esta imprevisión normativa puede conducir a la inviabilidad del cambio de la clase de uso previsto en las normas en virtud de la interrelación física que presentan las diferentes

propiedades contenidas dentro de las edificaciones complementarias situadas en el patio de manzana.

Conviene señalar que con anterioridad a la regulación aprobada en 2008, esta situación si fue considerada -respecto a la anterior normativa- en el Acuerdo nº. 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, de fecha 17 de diciembre de 1998, cuando se dictaminó que las limitaciones a las transformaciones de usos en patios de manzana y espacios libres no serían *"de aplicación a los locales, edificios o parte de los mismos que formen parte de una unidad constructiva con otras propiedades, de forma que no sea factible su demolición por afectar a terceros"* (entendido que se refiere a demolición parcial de lo edificado).

De acuerdo con la documentación aportada, y las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe de la Dirección General de Control de la Edificación, de 16 de marzo de 2012, una vez que la Ponencia Técnica en sesión extraordinaria celebrada el 23 de abril de 2012 ha dictaminado sobre este asunto, la Comisión, tras una breve deliberación, adoptó, por unanimidad, el siguiente:

Acuerdo:

"1. La aprobación del Plan Especial exigido en el artículo 8.1.28.4.3 de las Normas Urbanísticas para autorizar el cambio de clase de uso en las edificaciones complementarias definidas en el artículo 8.1.22.1.b), situadas en patios de manzana de los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, establece una serie de condiciones que, en determinados casos, pueden afectar en su ejecución a locales propiedad de terceros que forman parte de la misma unidad constructiva y que, no participando en el cambio de la clase de uso solicitado, pueden impedir su ejecución.

2. Ante dicho supuesto, el Plan Especial analizará las limitaciones que dicha circunstancia ocasiona en la ejecución de las condiciones exigidas y ajustará su alcance para garantizar que se logra el objetivo de "mejora de las actuales condiciones del patio de manzana", sin afección a terceros, sin que en ningún caso pueda suponer una exención del cumplimiento de los requisitos previstos en el Plan General."