



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
durbanismo@munimadrid.es

## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE FUENCARRAL-EL PARDO  
**FECHA RECEPCIÓN:** 14 de diciembre de 2005  
**ASUNTO:** OBRAS REALIZADAS EN LA CALLE AMADEO GÓMEZ Nº 3, EN  
BASE A UNA ORDEN DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se remite copia del expediente de Disciplina Urbanística 108/2004/043367, así como del expediente 713/2003/5827 relativo a la Inspección Técnica de Edificios, y del expediente 108/2002/05362 de solicitud de licencia de obras de reestructuración, a fin de que se pueda informar sobre la consulta formulada por el Departamento Jurídico que también se acompaña.*

*Con motivo de la orden de suspensión inmediata de las citadas obras, y habiéndose acordado el precintado de las mismas, los interesados presentan diferentes escritos aduciendo que las obras que se están efectuando se encuentran amparadas por el Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 1 de octubre de 2003, mediante el cual se ordena la ejecución de obras de reparación de los daños existentes en el inmueble y para presentar una Inspección Técnica de Edificios favorable.*

*Del examen de las actuaciones practicadas en el expediente 108/2004/04367 y de los informes técnicos emitidos al respecto, se desprende que en la reiterada finca se están realizando obras que exceden de la reparación de elementos dañados para conservación del inmueble y que, en definitiva, suponen una reestructuración y ampliación del edificio, comprobándose en la documentación presentada en la ITE obras que implican consolidación, aumento de superficie edificada, modernización e incremento de valor.*

*Conviene señalar que el edificio de que se trata, se encuentra fuera de ordenación por infracción urbanística prescrita, al no haberse acreditado que su construcción estuviera amparada por la preceptiva licencia urbanística municipal, lo que supone que no pueda admitirse cualquier tipo de obra sino únicamente las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación.*



*En consecuencia, en atención al interés general que se encuentra en juego, y ante la dificultad existente para diferenciar las obras de reforma que se encuentran contempladas en la Orden de Ejecución acordada por el Sr. Gerente Municipal de Urbanismo y el resto de las obras que se están realizando, se solicita informe al Servicio de Coordinación de Urbanismo, a fin de que se pronuncie sobre el asunto que nos ocupa y valore si la Orden de Ejecución de Obras mencionada ampara las obras denunciadas y sí la misma puede amparar obras que nunca podrían estar permitidas conforme a lo establecido en el artículo 60 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

*A lo anterior hay que añadir que los interesados presentaron solicitud de licencia para obras de reestructuración en la finca sita en el citado emplazamiento, declarándose con fecha 18 de junio de 2004, el desistimiento de aporte de documentación consistente en "licencia de obras original de la edificación que contemple el estado actual de la misma o, en su caso, copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad donde se haga mención expresa a dicha licencia de obras".*

## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la jefa del Departamento Jurídico del Distrito de Fuencarral-el Pardo, se informa lo siguiente:

### **A) ANTECEDENTES:**

Como consecuencia de la inspección Técnica de Edificios (ITE), con nº de expediente 713/2003/5827, se detectaron, según acta de inspección técnica de 16 de julio de 2004, en el edificio de la calle Amadeo Gómez nº 3, deficiencias que afectaban al estado general de la estructura, cimentación, fachadas, cubiertas, fontanería y red de saneamiento. De forma concreta las deficiencias consistían en:

- Grietas en la unión de los cuerpos adosados con la edificación principal.
- Algunas pilastras de ladrillo del eje central en la planta baja están deformadas y desplomadas.
- Fisuras en los muros de carga de la fachada.
- Fisuras en las jambas de las ventanas.
- Huecos descuadrados.



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
urbanismo@munimadrid.es

- La cubierta, con piezas rotas, presenta poca pendiente
- La cubierta, en algunas zonas, no está anclada a la subestructura.
- Fugas en la red de pluviales y bajantes rajadas.

Por este motivo, el antiguo Gerente Municipal de Urbanismo, mediante decreto de fecha 1 de octubre de 2003, dictó una orden de ejecución de obras consistente en:

*“obras de reparación de los daños existentes en el inmueble, recogidas en el Acta de Inspección Técnica, así como todas aquellas obras que su dirección facultativa considere necesarias para presentar una inspección favorable del mencionado inmueble”.*

Posteriormente, el Distrito mediante visita de inspección realizada el 9 de diciembre de 2004, como consecuencia de una denuncia de un particular, inicia expediente de Disciplina Urbanística, con nº de expediente 108/2004/4367, al observar mediante visitas de inspección, que se han realizado obras que exceden de la orden de ejecución dictada, ya que se ha demolido el edificio en su interior, incluido forjados, dejando sólo las fachadas, calificando las obras de reestructuración general, y obras de ampliación en el hueco de la escalera y en la última planta (Informe del Técnico Municipal del Distrito de fecha 9 de diciembre de 2004).

Hay que aclarar que con fecha 25 de noviembre de 2004, existe informe del Departamento de Control de la Edificación, que aclara que *“la orden de ejecución dictada no ampara obras de Reestructuración General y menos aún de ampliación de la superficie y volúmenes actuales”.*

El Distrito paraliza y precinta las obras, al no cumplirse la orden de paralización dictada, mediante decreto de 18 de enero de 2005.

Ante la imputación de ejecutar obras de reestructuración general el Arquitecto Director de la Obra, en representación de la propiedad del inmueble, presenta escrito de fecha 15 de septiembre de 2005, donde expone una serie de consideraciones acerca del proceso de ejecución de las obras y que a continuación se transcriben:

*“1. La intensidad de los trabajos de intervención para cumplimiento de los contenidos del acta negativa de la ITE, y el cumplimiento del Decreto de ejecución reclamaron la ejecución de paños completos de muros, por estar agrietados y rajados muchos de ellos. Algún paño se ha completado y otros se han sustituido.*

*2. Las pilastras de ladrillo de la planta baja, que estaban en muy mal estado, eran de gran altura y esbeltez y estaban formadas con ladrillo de tejar recibido con mortero bastardo, sin resistencia alguna a esfuerzos de tracción o de pandeo, por lo que en algún caso ha sido imprescindible su sustitución por perfilería metálica para garantizar la estabilidad de la zona en concreto y con ello del edificio.*



3. *Las jambas y huecos descuadrados que se reflejan en el informe previo de la ITE han reclamado igualmente la sustitución de zonas puntuales de los lienzos de fachada, reproduciéndolos a su estado original.*
4. *El defecto detectado en el informe de la ITE relativo a la cubierta, cuyos componentes no estaban suficientemente unidos a la estructura inmediatamente inferior, ha exigido tanto la ejecución de anclajes mediante elementos metálicos a los paños de muro originales como el refuerzo y en algún caso sustitución de éstos. El material de acabado final existente se ha dejado en su posición, superponiéndose teja convencional como material de acabado final con mayores prestaciones de protección frente a goteras y para ajustarla a la normativa tanto acústica como técnica. La conformación de la cubierta se ha mantenido pues, sin alteración sustancial en su geometría”.*

Asimismo, con fecha 26 de octubre de 2005, el Departamento de Control de la Edificación, emite informe remitido a la Junta del Distrito, en el que se informa que “con el proyecto de obras aportado por la propiedad para ejecutar las obras ordenadas, se demuestra que no ha habido alteración de superficie ni del volumen, por lo que el técnico que suscribe dicho informe, considera que las obras se han realizado de acuerdo a la orden de ejecución dictada”, si bien lo hace en base a la documentación que figura en el expediente de la ITE y no mediante una inspección in situ.

Con anterioridad al expediente de la ITE, los interesados solicitaron licencia de Acondicionamiento General y Reestructuración, expediente nº 108/2002/5362, en la que se decretó el desistimiento al no poder justificar la disposición de la licencia urbanística donde constatar el estado actual como existente.

## **B) SITUACIÓN DEL EDIFICIO:**

El edificio se encuentra regulado por la Norma Zonal 8, grado 4º del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, y su fecha de construcción, según la certificación catastral que figura en el expediente, data de 1930, con una superficie de parcela de 346 m<sup>2</sup> y 831 m<sup>2</sup> de superficie construida. Consta de una edificación principal de 3 plantas y varios cuerpos añadidos de 1 y 2 plantas.

El edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, al incumplir los parámetros de posición y edificabilidad de la norma zonal 8, grado 4º, de acuerdo con el art. 2.3.2 de las NN.UU.

Por ello y según el art. 2.3.3.-2 de las NN.UU., no pueden realizarse obras de reestructuración general, sino únicamente las de reestructuración que no afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio. Las obras de ampliación tampoco podrían



ser legalizadas, ya que el edificio existente tiene ya superada la edificabilidad de la máxima permitida en esa Norma Zonal (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela).

Es más, los Servicios Técnicos del Distrito, mediante informe de fecha 29 de noviembre de 2005, indican que de acuerdo con los antecedentes encontrados sobre la finca, aparecen informes municipales de obras abusivas de ampliación interior, del año 1957, que permiten afirmar que *“al tratarse de un edificio fuera de ordenación, con infracciones prescritas, las únicas obras que pueden materializarse son las indicadas en el Art. 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación, esto es: pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la conservación del inmueble”*.

### **C) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS DE REPARACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO EN EL EXPEDIENTE DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS:**

La copia del proyecto que se ha adjuntado en la consulta no está, como afirma el técnico del Distrito, ni visado por Colegio Profesional alguno ni firmado por el autor del proyecto, sin embargo en los folios 495 a 496 del expediente 108/2004/4367 aparecen en fotocopia reducida a DIN A-3, los mismos planos de planta visados el 21 de septiembre de 2005 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Con independencia de este aspecto, que deberá comprobarse con el expediente original de la ITE, depositado en el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, se observa que las obras en él reflejadas, son las siguientes:

#### Descripción de las obras:

- Demolición de las escaleras interiores existentes, tanto la principal como la del altillo del local de farmacia.
- Nueva construcción de la escalera principal, si bien no en su posición inicial sino desplazándola hacia el lindero testero, por lo que se realiza una pequeña ampliación del edificio en la planta 2ª.
- Zunchado de las pilastras de ladrillo según las mediciones del proyecto, si bien en los planos se representan en línea discontinua, por lo que no se sabe con certeza si se mantienen o no.
- Ejecución de una nueva línea de pilares metálicos paralela a 1 metro de la línea de pilastras.
- Sustitución de áreas de forjado que presenten flechas o deformaciones. Sin embargo, en las mediciones del proyecto figura que sólo se demuelen 9,16 m<sup>2</sup> de



forjado (ud. nº 01.05), mientras paradójicamente se construyen 514,46 m<sup>2</sup> de forjado nuevo (ud. nº 04.01).

- Se modifica la distribución de todas las plantas.
- Se modifica la posición o tamaño de la mayoría de los huecos de fachada.
- Dado que en el proyecto no figuran Secciones y Alzados en Estado Actual, no se puede apreciar si el torreón de la escalera existía anteriormente o si ha variado la altura o no del altillo o planta 1ª del antiguo local destinado a farmacia.

#### **D) ANÁLISIS Y PROPUESTA:**

De todo lo expuesto, se observa que existe contradicción entre lo informado por los Servicios Técnicos del Distrito, que argumentan que se han realizado obras de reestructuración general y ampliación mediante visitas de inspección y lo informado por el Departamento de Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras que, en base sólo al proyecto presentado, que deberá comprobarse que está visado y firmado, las obras que se han realizado en el inmueble, son de reparación y acondicionamiento.

Dado que el proyecto contiene aspectos algo confusos (comparación de la memoria con las mediciones en los forjados, eliminación o no de pilastras en planos, estado actual de las secciones y alzado), así como que en el informe de los Servicios de Control de la Edificación no se ha hecho con base en una visita de inspección, se considera necesario que se realice una visita conjunta de ambos servicios, en donde se compruebe que elementos estructurales se han demolido y cuales no (forjados, pilastras, etc.), de manera que se concluya qué tipo de obras se han ejecutado exactamente.

Si tal como ha informado los servicios técnicos del Distrito se han demolido todos los forjados, vaciando el edificio en su interior, manteniendo solo las fachadas, las obras se califican de reestructuración general, de acuerdo con el artículo 1.4.8 del Plan General. En cuanto a las obras de ampliación el cambio de situación de la escalera principal, reflejada en planos, supone en si misma una pequeña ampliación en el edificio en la planta 2ª, debiendo comprobarse en la inspección si ha habido más ampliación en otras zonas del edificio, ya que de los planos no puede deducirse ninguna otra, al no figurar secciones y/o alzados en estado actual.



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
durbanismo@munimadrid.es

Con independencia de lo anterior, este servicio de Coordinación de Urbanismo considera que, dada la generalidad y simplicidad de los informes municipales de 1957, excepto que aparezcan planos u otros aspectos que concreten cuales han sido las obras abusivas que se realizaron en esa fecha, no se puede afirmar que, la construcción de todo el edificio constituye una infracción urbanística prescrita, más bien parecen referirse a algunos o todos los cuerpos añadidos, ya que los informes se refieren a “ampliación”, por lo que en todo caso, la prescripción afectará a esos cuerpos.

Hay que tener en cuenta que, por la fecha de construcción del edificio –1930- es muy complicado que pueda aparecer la licencia de construcción original del mismo.

Madrid, 23 de diciembre de 2005