

Ref: cu 29/2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín referente a la ejecución de licencia de obras de reestructuración general y acondicionamiento para cambio de uso industrial a residencial según Plan Especial redactado al efecto.

Con fecha 2 de Julio de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Regimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a la problemática suscitada a raíz de una ejecución de obra en la calle Sánchez Pacheco 76-78, que no se ajusta a los términos del Plan Especial y Licencia Urbanística de los que hace causa, toda vez que en lugar de proceder a la reestructuración general del edificio sobre el que se actuaba, el mismo ha sido demolido.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *Plan Especial para el cambio de uso industrial a residencial en aplicación del Artículo 8.9.17, apartado 1.c.i, de las NNUU del Plan General, tramitado con RGº 714/2003/9419 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 23 de Diciembre de 2004.*
- *Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Telepresent S.L. y tramitado conjuntamente con el Plan Especial anteriormente descrito, en el que se pacta el régimen de cesiones que deviene de la aplicación del citado artículo 8.9.17, apartado 1.c.i, de las NNUU del Plan General.*
- *Interpretaciones del tantas veces citado artículo efectuadas por la Comisión de Seguimiento del Plan General en sesiones celebradas el día 17 de Diciembre de 1.998 (TEMA 83) y 7 de Marzo de 2002 (TEMA 215)*

Licencias

- *Expediente 105/2004/07015 de licencia de obras de reestructuración general y acondicionamiento para el cambio de uso de industrial a residencial, conservando la edificabilidad existente de dos edificios existentes en C/ Sánchez Pacheco 76-78 y concedida por Decreto del Concejal Presidente de la Junta de Distrito de Chamartín de fecha 9 de Octubre de 2006.*
- *Orden de ejecución de fecha 2 de Abril de 2008 para paralización de obras al no ajustarse las mismas a la licencia concedida, toda vez que en lugar de proceder a la reestructuración del edificio existente se ha procedido a la demolición del mismo.*

CONSIDERACIONES

A) El vigente Plan General regula el ámbito objeto del presente informe dentro del Capítulo 8.9 de sus NNUU y en concreto por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 9 grado 1º “Actividades Económicas”, cuyo uso cualificado es el industrial, admitiéndose como uso alternativo “para obras de nueva planta y sustitución el uso residencial y, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional”, si bien “los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que para el cálculo de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa se aplicarán los previstos en el art. 8.9.10-1”.

Asimismo queda regulado que “Se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su adecuación a los usos alternativos antes citados, siempre y cuando, en la actuación no se supere la edificabilidad máxima deducible de la aplicación directa de las condiciones reguladas en el párrafo anterior. La formulación y aprobación del Plan Especial, exigirá convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones”.

B) Las interpretaciones efectuadas por la Comisión de Seguimiento del Plan General en sesiones celebradas el día 17 de Diciembre de 1.998 (TEMA 83) y 7 de Marzo de 2002 (TEMA 215) inciden fundamentalmente en dos aspectos, a considerar en el caso de reestructuración general de un edificio existente para su cambio de uso de industrial a residencial y que se resumen sucintamente en lo siguiente:

- Es posible conservar la edificabilidad actual del edificio industrial existente, si bien al cambiar el uso a residencial, la propiedad solo tiene derecho a la edificabilidad que le correspondería en aplicación del artículo 8.9.10-1 de las NNUU.
- El 100% de la diferencia de edificabilidad que deviene del cambio de uso descrito ha de ser objeto de cesión al Ayuntamiento en la forma que se pacte entre las partes.

Para el presente caso y de acuerdo con los términos del Plan Especial y Convenio adjunto se han considerado los siguientes valores:

Superficie del solar:	1.657,80 m ²
Edificabilidad industrial existente:	4.605,01 m ²
Edificabilidad residencial admitida:	1.473,70 m ²
Diferencia de edificabilidad:	3.129,63 m ²
Forma de cesión:	Monetarización valorada en 3.013.833,69 €

C) De acuerdo con el escrito presentado por representante de la propiedad con fecha 20 de Mayo de 2008 la razón por la que se produjo la demolición de las fachadas y estructura del edificio existente fue debido a su mal estado de conservación, consolidación y patologías detectadas

En relación con cuanto antecede se propone la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1.- En tanto no se procediera a revocar la licencia concedida la misma se entiende vigente y por tanto el promotor habrá de realizar las acciones convenientes y necesarias para restaurar la legalidad conculcada de forma que finalmente se reconstruya lo indebidamente demolido y se obtenga la volumetría y tipología prevista en la licencia y documentos antecedentes.

2.- Se ha de destacar en relación con lo anterior que lo básico y fundamental del proceso es conservar el OBJETO de licencia, toda vez que el mismo se entiende justificado por la propia licencia y el planeamiento de desarrollo que la legitima, ya que la ejecución de lo previsto en la licencia no solo es un derecho del promotor, sino también un deber de ejecutar las obras autorizadas conforme a la licencia otorgada, debiendo adoptarse en caso de desviaciones los medios técnicos para su efectiva formalización, a cuyo efecto se ha de destacar el contenido de artículo 152 de la Ley 9/2001 y artículo 10 de la OETLCU en los que se cita que “En ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados”.

3.- Se habrá de requerir por tanto al promotor para que presente proyecto técnico suscrito por profesional competente en el que se especifiquen las medidas a adoptar para restaurar la legalidad conculcada, con expresa prescripción particular de que en dicho proyecto no se podrá modificar las superficies y distribución que obran en la licencia concedida.

4.- En todo caso, se deberá incoar el correspondiente expediente sancionador como consecuencia de la vulneración tanto del Plan Especial que ampara la transformación de uso industrial a uso residencial, así como de la licencia de acondicionamiento y reestructuración general otorgada que legitima la ejecución de las obras precisas para tal transformación.

Dicho procedimiento sancionador, sin perjuicio de las circunstancias atenuantes o agravantes que puedan incurrir, deberá tipificar la infracción urbanística cometida como grave en aplicación de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 204 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 17 de Septiembre de 2008