

Ref: c.u. 08/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán referente a las condiciones aplicables a las obras de reestructuración general en la Norma Zonal 3 Grado 1º.

Con fecha 3 de febrero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán referente a las condiciones aplicables a las obras de reestructuración general de un edificio existente incluido dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º.

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 Grado 1º.

Informes:

- Consulta Urbanística nº 84/09 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Licencias:

- Licencia y modificación de nueva planta del edificio de la c/ Estébanez Calderón nº 3, expedientes nº 523/1970/6961 y 500/1971/5468.
- Licencia y modificación de nueva planta del edificio de la c/ Estébanez Calderón nº 5, expedientes nº 500/1970/6960 y 500/1971/5467.
- Licencias de actividad del garaje aparcamiento mancomunado de los edificios de la c/ Estébanez Calderón nº 3 y 5, expedientes nº 500/1973/50840 y 500/1984/18901.

CONSIDERACIONES

En el Distrito de Tetuán se tramita, en expediente nº 106/2009/2036, la solicitud de licencia para la rehabilitación de la edificación existente de la c/ Estébanez Calderón nº 3 y 5, de uso exclusivo terciario e incluido en el ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º. Del conjunto de la actuación pretendida, la consulta trata sobre la intervención en las fachadas y la supresión del aparcamiento de la planta baja.

A continuación se realiza el análisis de las cuestiones planteadas que, debido a que versan sobre materias dispares, se hará de forma diferenciada, comenzado por la descripción de la edificación y el encuadre de la actuación en el tipo de obra que corresponda.

1 – DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:

Se trata de dos edificios adosados entre medianerías, ejecutados con proyecto unitario y con garaje aparcamiento mancomunado, lo que les confiere unidad arquitectónica y funcional. Se construyeron al amparo de las licencias de nueva planta de expedientes nº 523/1970/6961 y 500/1970/6960, modificadas por las de expedientes nº 500/1971/5468 y 500/1971/5467. La edificación autorizada estaba constituida por dos plantas de sótano, planta de semisótano, planta baja y ocho plantas de pisos. Las dos plantas de sótano se destinaban a garaje aparcamiento, al igual que parte de las plantas semisótano y baja, en el resto de estas dos plantas se disponían locales comerciales y el uso de las plantas de pisos era el terciario oficinas. En la actualidad, según los datos del proyecto incorporado, las zonas de garaje aparcamiento de las plantas semisótano y baja han desaparecido y su espacio lo ocupa un local de exposición y venta de vehículos automóviles. El resto de la edificación conserva los usos autorizados en las licencias originales.

2 – TIPO DE OBRA:

La actuación propuesta contempla, entre otras intervenciones de menor entidad, la demolición y nueva ejecución de las fachadas, de los núcleos de comunicación vertical, de los casetones de acceso a cubierta y del forjado de planta baja. Este nivel de intervención corresponde, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.d.ii del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, a obras de reestructuración general, que están sometidas a las condiciones de las obras de nueva edificación.

3 – INTERVENCIÓN EN LAS FACHADAS:

El apartado 2 del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, permite en el ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º todas las obras en los edificios, entre ellas las de reestructuración general. Respecto de las condiciones de nueva edificación a las que debe someterse este tipo de obras, tiene que concluirse que son las establecidas para las obras de sustitución en el apartado 3.a del mencionado artículo, puesto que las obras que nueva planta que autorizaba su apartado 3.b, actualmente anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, consistían en construcciones enteramente subterráneas destinadas a servicios infraestructurales o garajes aparcamientos, además de las de usos dotacionales en parcelas calificadas.

La actuación propuesta incluye la demolición y nueva ejecución de las fachadas de la edificación, variando su diseño, materiales y configuración. Puesto que una de las condiciones para la sustitución de edificios recogidas en el artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General consiste en que la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente, en el caso en estudio surge la duda de cual sería la envolvente a considerar y, por tanto, si es autorizable la modificación pretendida.

En efecto, la edificación existente dispone en plantas de pisos y en sus dos fachadas, tanto en la vertida al viario público como en la vertida al espacio libre interior, de cuerpos volados corridos que ocupan prácticamente la totalidad de las fachadas. Estos vuelos alternan franjas de fábrica de ladrillo visto en los antepechos con franjas continuas acristaladas, lo que confiere a la edificación una marcada composición horizontal. El saliente de las franjas de los antepechos es de 1,20 metros, mientras que las carpinterías de las zonas acristaladas se remeten respecto de éstos 60 centímetros. En las nuevas fachadas, resueltas mediante muros cortina de vidrio, se mantienen los cuerpos volados aunque con modificaciones que eliminan parte de sus bandejas de forjado, los fraccionan y reducen su volumen y la ocupación del vuelo del viario público.

El hecho de que el Plan General incluya a la edificación en la Norma Zonal 3 "Volumetría Específica", significa que éste lo incorpora a su ordenación con sus características propias, derivadas del plan urbanístico con el que se proyectó, autorizó y construyó. Por ello, aunque los cuerpos volados de la edificación no se adapten a la regulación del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no se pueden considerar, en ningún caso, en situación de fuera de ordenación, por lo que resulta improcedente exigir su eliminación, ni siquiera en actuaciones que modifiquen su configuración.

Una vez descartada la posible situación de fuera de ordenación de los cuerpos volados, conforme con lo regulado en el apartado b del artículo 6.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, es la superficie exterior de éstos la que define la envolvente de la edificación que deberá respetar la actuación. Considerada de forma estricta, debido a la configuración física de los cuerpos volados, la envolvente resultaría una superficie quebrada, lo que dificultaría cualquier intervención que modificara las fachadas, incluso de aquellas en las que la potencia de los cuerpos volados se redujera, como es el caso. Por lo tanto, y al objeto de posibilitar la ejecución de la solución propuesta, cuya mejora respecto a la situación actual es innegable, es deseable una aplicación menos restrictiva del citado precepto, con la cual la envolvente del edificio quedaría definida por los planos verticales que contienen los paramentos exteriores de los antepechos de los cuerpos volados. De esta forma, sin quebranto normativo, la propuesta sería viable, y los cuerpos volados reducirían su volumen y, consecuentemente, la afección sobre el espacio público y las edificaciones colindantes.

4 – SUPRESIÓN DEL APARCAMIENTO DE LA PLANTA BAJA

Como se ha indicado anteriormente, en las licencias de nueva planta de la edificación, aparte de las dos plantas de sótano, se destinaba a garaje aparcamiento parte de las plantas semisótano y baja. En la situación actual que se refleja en la documentación del proyecto presentado, un local de exposición y venta de vehículos automóviles, del cual no constan antecedentes de licencia de actividad, ocupa las zonas de aparcamiento de las plantas semisótano y baja. Respecto de las licencias de actividad del garaje aparcamiento de la edificación, la primera, de expediente nº 500/1973/50840, contemplaba las dos plantas de sótano y el semisótano, mientras que la más reciente, de expediente 500/1984/18901, sólo recoge las dos plantas de sótano. El debate sobre la situación actual y las consecuencias de su posible ilegalidad es intrascendente, puesto que las dudas planteadas pueden resolverse tomando como referencia el estado inicial de las licencias de nueva planta.

En la propuesta incluida en el proyecto presentado se contempla la reordenación, adaptación y mejora del garaje aparcamiento. Con esta reordenación se destina a garaje, además de las dos plantas de sótano, la totalidad de la planta semisótano, a la vez que se suprime este uso de la planta baja, en la que se disponen locales de uso terciario comercial. La propuesta, que respeta la dotación de aparcamiento exigible según los estándares del artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no pretende reducir el garaje aunque en el intercambio de usos entre las plantas semisótano y baja pueda existir un balance favorable al uso terciario, sino actualizar y mejorar el construido hace casi cuarenta años con parámetros técnicos hoy obsoletos, por lo que debe quedar fuera del ámbito de aplicación de la prohibición contenida en el apartado 3 del artículo 7.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Por otro lado, la edificabilidad tampoco debe ser inconveniente para admitir la actuación, puesto que la edificación existente se autorizó durante la vigencia de las Ordenanzas Municipales de 1950, las cuales no excluían del cómputo de edificabilidad las superficies destinadas a garaje aparcamiento, razón por la cual, en la resolución de la consulta urbanística nº 84/09, esta Secretaría Permanente consideró posible, en determinados supuestos, la supresión de garajes en las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 1972.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en relación con las obras de reestructuración general pretendidas en la edificación existente de los nº 3 y 5 de la c/ Estebáñez Calderón, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

1 – En el ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º, las condiciones de nueva edificación a las que deben someterse las obras de reestructuración general son las establecidas para las obras de sustitución en el apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2 – La envolvente exterior de la edificación que no podrá ser superada en la actuación, estará definida por los planos verticales que contienen los paramentos exteriores de los antepechos de fábrica de los cuerpos volados de las fachadas.

3 – Es admisible la reordenación propuesta del garaje aparcamiento de la edificación, que se desarrollará en las dos plantas de sótano y en la planta semisótano, sustituyéndose este uso por el terciario comercial en planta baja.

Madrid, 22 de abril de 2010