



Ref: CU 25-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento Técnico de Control y Conservación de la Dirección General de Control de la Edificación relativa a la situación urbanística en la que se encuentra la finca localizada en C/ Pablo Jiménez Cano nº 16

Palabras Clave: Régimen urbanístico. Fuera de ordenación.

Con fecha 29 de mayo de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento Técnico de Control y Conservación de la Dirección General de Control de la Edificación relativa a la situación urbanística en la que se encuentra la finca localizada en C/ Pablo Jiménez Cano nº 16.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* 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.
- API 15. 18 “Lago Constanza” que incorpora el APD 16.16 “Lago Constanza”



Legislación:

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- RD 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU).

HECHOS

Con fecha 29 de mayo de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte del Departamento Técnico de Control y Conservación de la Dirección General de Control de la Edificación relativa a “la situación urbanística en la que se encuentra la finca localizada en la calle de Pablo Jimenez Cano 16, situada dentro del API 15.18, y si es posible, el tipo de obras que podrían estar permitidas en el edificio”, solicitándose informe relativo a las cuestiones técnicas a esta Unidad Técnica de Coordinación mediante correo electrónico de fecha 29 de mayo de 2018.

La consulta se plantea por parte del Departamento Técnico de Control y Conservación al encontrarse en tramitación en el mismo una denuncia de un particular con número de expediente 711/2017/10690, que comprobada la base informática, según consta en informe del Departamento Técnico de Edificación Deficiente se plantea por derrumbamiento parcial de la cubierta.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención, se realizan las siguientes consideraciones:

El edificio sobre el que versa la consulta se ubica en el número 16 de la calle Pablo Jiménez Cano, con acceso al mismo a través de un pasaje desde la calle de Lago Constanza, desde el que se da acceso igualmente al número 14 de la calle Pablo Jiménez Cano.

Analizado el planeamiento de aplicación se comprueba que el edificio se incluye en el API 15. 18 “Lago Constanza” que incorpora el APD 16.16 “Lago Constanza”.



A la vista del plano de zonificación del citado APD, se comprueba que en el mismo se diferencian tres zonas determinadas:

- Una zona consolidada que se mantiene.
- Una zona edificable residencial y terciario a desarrollar.
- Viario público de cesión

El edificio sito en el número 16 se encuentra dentro de la zona delimitada como “edificable residencial y terciario”, mientras que el edificio situado en el número 14 se encuentra ocupando en parte dicha zona pero en su mayor parte se dispone sobre la zona de “viario público de cesión”.

Por su parte el plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, recoge la apertura de dicho viario trazando la alineación oficial en los mismos términos recogidos en el plano de zonificación del APD.

Dada esta situación, el Departamento Técnico de Control y Conservación se cuestiona “la situación urbanística en la que se encuentra la finca localizada en la Calle de Pablo Jiménez Cano 16, situada dentro del API 15.18, y si es posible el tipo de obras que podrían estar permitidas en el edificio, toda vez que la zona relativa al número 16 parece estar dentro de la alineación propuesta para dicho API, aunque forme conjunto constructivo con el número 14 de la misma calle, pero perteneciendo a propiedades distintas”.

Realizada visita de inspección al edificio en cuestión, se observa que el local al que se accede desde el número 16 de la calle Pablo Jiménez Cano no parece estar ocupado y parcialmente derruido mientras que el número 14 de la misma calle aparentemente puede encontrarse ocupado y en mejor estado de conservación. Se acompañan fotografías.

Lo que se concluye de dicha visita es que el número 16 junto con el número 14 de la calle Pablo Jiménez Cano constituyen una única unidad constructiva desarrollada en una planta, con dos accesos independientes, pero en el que aparentemente no existe diferenciación constructiva ni en fachada ni en cubierta.

Por lo tanto, a la hora de analizar la situación urbanística de la edificación se debe considerar la envolvente total de la misma, en la que se incluyen tanto el número 14 como el 16 de la citada calle.

El artículo 2.3.2 Normas Urbanísticas del PGOUM 97 “Clases de situaciones de fuera de ordenación” establece que:

“1. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:



a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconforme con las mismas”

En consecuencia, a la vista, tanto del Plano de Ordenación del PGOUM 97, como del plano de Zonificación del APD 16.16 “Lago Constanza”, incorporado en el API 15.18 “Lago Constanza” la edificación completa, en la que se desarrollan tanto el número 14 como el 16 de la calle de Pablo Jiménez Cano se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta, según lo indicado en el citado artículo de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.

Una vez concluido esto, respecto al tipo de obras admitidas en el mismo se deberá estar a lo indicado en el artículo 2.3.3.de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97 “Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación”:

1. “En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el art. 1.4.8, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

e) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del



edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas”

En base a ello como norma general, en edificaciones en situación de fuera de ordenación absoluta, como es el caso de la que nos ocupa, de acuerdo con el apartado a) del anterior artículo, “se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley”.

Por su parte el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica que “a los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal”, no estableciendo el régimen de obras admisible.

Por lo tanto debemos acudir al RD 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que respecto al régimen de obras en edificios fuera de ordenación, en su artículo 60.2 indica que “no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble”.

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el artículo 10 también se refiere a las actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta, estableciendo que en estos edificios solo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble, la accesibilidad y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

A la vista de lo cual, en edificios fuera de ordenación absoluta solo serían admisibles obras de conservación y mantenimiento, así como aquellas destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad y de accesibilidad.

Únicamente serían admisibles otro tipo de obras, en concreto las recogidas en el apartado e) del artículo 2.3.3. Normas Urbanísticas del PGOUM 97 en el caso de que “se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada”, lo que, a la vista de la unidad constructiva en la que se desarrollan los números 14 y 16 de la calle Pablo Jiménez Cano, salvo mejor opinión fundada, no parece factible.



CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación a la situación urbanística en la que se encuentra la finca localizada en la calle de Pablo Jiménez Cano 16, así como al tipo de obras admisibles en la misma se considera lo siguiente:

- A la vista de la visita de inspección realizada los números 14 y 16 de la calle Pablo Jiménez Cano constituyen una única unidad constructiva, y el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta al situarse parcialmente en un espacio calificado como viario público de cesión, para apertura de nuevo viario que comunique la calle de Lago Constanza y la calle de Pereda, según los datos obtenidos, tanto del Plano de Ordenación del PGOUM 97 como del APD 16.16 “Lago Constanza” incorporado en el API 15.18 “Lago Constanza”.
- En dicha edificación solo serían admisibles obras de conservación y mantenimiento, así como aquellas destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad y accesibilidad, ya que, salvo mejor opinión fundada que demuestre lo contrario, la adaptación al planeamiento vigente del edificio no puede llevarse a cabo autónomamente actuando exclusivamente sobre la zona afectada.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 5 de junio de 2019