

Ref: c.u. 51/2010

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel sobre la posibilidad de dejar sin uso en un local una planta de sótano con altura de evacuación ascendente de 6,20 m.**

Con fecha 20 de julio 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel, con relación a una solicitud de licencia de un local situado en la c/ Alejandro Morán, 66, que consta de planta baja, planta de sótano y entreplanta de sótano adscrita a la referida planta de sótano, plantea la posibilidad, a solicitud del interesado, dejar sin uso dicha planta de sótano cuya altura de evacuación ascendente es de 6,20 m.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### Licencias

- Expediente 111/2009/9103 para implantar una actividad de uso de servicios terciarios clase comercial con obras de acondicionamiento y reestructuración parcial en un local que se desarrolla en planta baja, planta de sótano y entreplanta de sótano adscrita a la planta de sótano.

### Informes

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 27 de mayo de 2010, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Chamartín, (c.u. 11/2010).
- Tema 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## **CONSIDERACIONES**

El Distrito indica que está tramitando una solicitud de licencia urbanística con nº de expediente 111/2009/9103 para implantar una actividad de uso de servicios terciarios clase comercial con obras de acondicionamiento y reestructuración parcial en un local que se desarrolla en planta baja, planta de sótano y entreplanta de sótano adscrita a la referida planta de sótano.

En la tramitación del expediente en el informe preceptivo emitido por el Departamento de Prevención de Incendios se señalan varias deficiencias entre las cuales la siguiente:

- “(...)
- *Además las actividades comercial y almacenamiento propuestas para la planta denominada de sótano, cuya altura de evacuación ascendente es de 6,20 m., no se autorizan de acuerdo con lo indicado en el anejo SI-A del DB-SI del CTE y artículos 23 y 340 de la OPI/93.”*

En la consulta se indica que el interesado para poder subsanar esta deficiencia, propone forjar el hueco existente entre la entreplanta de sótano y dejar sin uso la planta actual de sótano; quedando como resultado un local que se desarrolla en planta baja y planta de sótano, este con una altura de evacuación ascendente de 3,40 m.

La primera consecuencia derivada de la propuesta, como así se refiere en la consulta, es que se produce un traslado de edificabilidad del nivel -6,20 al nivel -3,40. Esta circunstancia, coincidiendo con el criterio de los servicios técnicos del Distrito, no plantea problema alguno; puesto que el principal efecto es una reducción de la edificabilidad existente en el edificio, quedando la planta de sótano a nivel -6,20 como un espacio sin uso, que sólo es susceptible de albergar zonas de instalaciones o dotaciones al servicio del edificio.

Pero de la citada propuesta en la consulta se plantean varias cuestiones. La primera es cómo puede hacerse desaparecer físicamente esta existente de sótano para así trasladar su edificabilidad al nivel superior que si podría tener actividad con zonas ocupables. Para esta cuestión se plantean dos posibles opciones:

1. La primera opción consiste en rellenar de tierra totalmente el sótano para que quede inhabilitado. Sobre esta opción se expresa que no es aconsejable, puesto que la red de saneamiento discurre en la cota de suelo de dicha planta y es necesario acceder a la misma para las correspondientes labores de conservación y mantenimiento.

Desde esta Secretaría se estima que es suficiente con la medida de forjar el hueco existente entre la entreplanta y la planta de sótano, junto con la indicación expresa en la licencia que se otorgue de que el espacio que resulte por debajo de la nueva planta de sótano a nivel -3,40 es un espacio sin uso y sin edificabilidad asignada y que sólo es susceptible de albergar zonas de instalaciones o dotaciones al servicio del edificio.

2. La segunda opción parte de la solución de forjar el hueco existente entre la entreplanta y la planta de sótano; pero dado que, a tenor del Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U sobre la consulta urbanística, c.u. 11/2010, las zona “sin actividad” (no “sin uso”) debe estar separada físicamente del resto del local con actividad, se plantea si se podría realizar una entrada independiente desde la calle por

zonas comunes del edificio para acceder a dicho sótano y poder realizar las correspondientes labores de conservación y mantenimiento.

Desde esta Secretaría se estima que, aunque el supuesto planteado en esta consulta es asimilable al analizado en la referida c.u. 11/2010, el resultado que se obtiene con la propuesta formulada en la consulta que nos ocupa es distinto; puesto que, con la adopción de la solución objeto de análisis, resulta un local con dos plantas que cuentan con edificabilidad y que admiten la implantación de actividades permitidas conforme al régimen de usos aplicables, en virtud de la norma zonal donde se ubica, y un espacio o planta que no cuenta con superficie edificada disponible y que solo admite zonas de instalaciones o dotaciones al servicio del edificio, que, en aplicación del art. 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU), se excluyan del cómputo de edificabilidad.

Así mismo, toda vez que el saneamiento discurre por el suelo de la planta de sótano existente, con la solución propuesta se debería garantizar el acceso a esa planta o espacio para realizar las oportunas tareas de conservación y mantenimiento. Se estima que el único requisito que se debe exigir a ese acceso es que sea adecuado para garantizar condiciones óptimas de seguridad de utilización; por lo que no sería necesario imponer que dicho acceso se deba resolver desde zonas comunes del edificio. Ahora bien, teniendo en cuenta la definición de local dada en el art. 6.7.4.2 de las NN.UU e interpretada en el tema 308 de la CSPG, (*“conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica)”*) y el criterio señalado en la citada c.u. 11/2010, (*“(…) A efectos del cómputo de edificabilidad, debe señalarse que en cualquier caso se mantendría la misma, sin que pueda restarse la superficie que no se destina a la actividad autorizada en la licencia”*), se hace necesario resolver el acceso de forma independiente a la planta o espacio que resulta sin edificabilidad disponible.

Por la configuración del local objeto de la consulta reflejada en los planos que acompañan a la misma, se observa que existe una comunicación directa desde la c/ Alejandro Morán hasta la planta de sótano de cota -6,20; por lo que podría resolverse el acceso independiente con respecto a las plantas que resultan aptas para acoger la actividad, sin perjuicio de que desde esas plantas se habilite una salida de emergencia a dicho acceso; debiendo, en su caso, quedar recogida expresamente en la correspondiente licencia esta circunstancia, tanto en la documentación gráfica como en el contenido de las prescripciones de la licencia.

La segunda cuestión que se formula con la propuesta planteada es que si en la licencia debe constar que una planta esta sin uso y que nunca se le podrá dar uso

y si esto es posible qué repercusión tiene de cara al catastro, escrituras de propiedad y otra documentación existente sobre el local.

Como ya se ha expresado en las consideraciones expuestas anteriormente; sería admisible la solución propuesta como definitiva con todos los condicionantes indicados de: planta o espacio sin edificabilidad disponible que solo admite zonas de instalaciones o dotaciones al servicio del edificio que se excluyan del cómputo de edificabilidad y necesidad resolverse el acceso independiente a esta planta o espacio con respecto a las planta que resultan aptas para acoger la actividad, debiendo quedar recogidas expresamente en la correspondiente licencia, tanto en la documentación gráfica como en el contenido de las prescripciones de dicha licencia.

Con relación a las posibles repercusiones mencionadas es importante indicar, tal y como establece el art. 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que el contenido y alcance de la intervención municipal a través de la licencia urbanística se produce sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble afectado y de los derechos de terceros; así mismo, en aplicación del art. 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, las licencias urbanísticas producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas. En consecuencia el Ayuntamiento se debe abstraer en lo que se refiere a la propiedad de los bienes inmuebles afectados y en lo que respecta a cualesquiera otras consecuencias que en el orden privado puedan derivar de la actividad autorizada; por lo que no procede acometer consideraciones distintas a las realizadas en la c.u. 11/2010 sobre las referidas repercusiones.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- Es válida la solución propuesta de forjar el hueco existente entre la entreplanta de sótano y dejar sin uso la planta actual de sótano; quedando como resultado un local que se desarrolla en planta baja y planta de sótano, éste con una altura de evacuación ascendente de 3,40 m, de modo que se subsana la deficiencia indicada por el Departamento de Prevención de Incendios por incumplimiento de lo prescrito en el anejo SI-A del DB-SI del CTE y artículos 23 y 340 de la OPI/93, ya que los recorridos de evacuación desde el sótano actual precisan salvar, en sentido ascendente, una altura de 6,20 m.
- Con la adopción de la solución referida, resulta un local con dos plantas que cuentan con edificabilidad y que admiten la implantación de actividades permitidas conforme al régimen de usos aplicables, en virtud de la norma zonal donde se ubica, y un espacio o planta que no cuenta con superficie

edificada disponible y que solo admite zonas de instalaciones o dotaciones al servicio del edificio, que, en aplicación del art. 6.5.3 de las NN.UU, se excluyan del cómputo de edificabilidad.

- Se deberá resolver el acceso de forma independiente a las plantas que resultan aptas para acoger la actividad, sin perjuicio de que desde esas plantas se habilite una salida de emergencia a dicho acceso; debiendo, en su caso, quedar recogida expresamente en la correspondiente licencia esta circunstancia, tanto en la documentación gráfica como en el contenido de las prescripciones de la licencia. Se observa que existe una comunicación directa desde la c/ Alejandro Morán hasta la planta de sótano de cota -6,20, que podría cumplir esta condición.
- La solución definitiva y todos los condicionantes indicados en las consideraciones, (planta o espacio sin edificabilidad disponible que solo admite zonas de instalaciones o dotaciones al servicio del edificio que se excluyan del cómputo de edificabilidad y necesidad resolverse el acceso independiente a esta planta o espacio con respecto a las planta que resultan aptas para acoger la actividad), deben quedar recogidas expresamente en la correspondiente licencia, tanto en la documentación gráfica como en el contenido de las prescripciones de la licencia.

Madrid, a 28 de septiembre de 2010