

ASUNTO: CU 3/2026 CONSULTA URBANÍSTICA FORMULADA POR LA JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMARTÍN SOBRE EL RÉGIMEN DE OBRAS APLICABLES EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE UNDÉCIMA, 15.

A la vista de la consulta formulada por la Junta Municipal del Distrito de Chamartín sobre el régimen de obras aplicable en la parcela sita en la calle Undécima, 15 se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

El inmueble situado en calle Undécima 15 presenta dos solicitudes recientes de actuación urbanística mediante Declaración Responsable, dirigidas a realizar obras interiores de redistribución, acabados, acondicionamiento y adaptación de instalaciones.

La parcela se encuentra dentro del Área de Planeamiento Específico APE 05.11 “Colonia Unión Eléctrica Madrileña”, sin catalogación urbanística, y el plano del APE asigna a la edificación el Modelo RE, que obliga, según las normas del APE, a realizar únicamente obras de recuperación del modelo original asignado (Modelo E).

Sin embargo, en los antecedentes del inmueble consta una licencia urbanística otorgada en 1957 que autorizó la construcción de un edificio cuya configuración se aleja completamente del modelo original de la colonia, quedando por tanto en situación de fuera de ordenación y que implicaría una demolición total o parcial de elementos que fueron autorizados expresamente en 1957.

Se da por tanto un conflicto entre la normativa actual del APE y lo habilitado al amparo de la licencia concedida en el año 1957. Este conflicto, tal y como indica la consulta es recurrente en las colonias históricas del distrito.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Las determinaciones del Planeamiento actual no pueden aplicarse con carácter retroactivo cuando existe un título válido que habilita las actuaciones ejecutadas.

En consecuencia, no puede exigirse la demolición de la edificación autorizada en 1957 para imponer el modelo previo.

La edificación al ser disconforme con la normativa vigente queda en situación de fuera de ordenación, y debe regirse por las normas del vigente Plan General y del propio APE. La obligación de “recuperación del modelo” debe aplicarse únicamente a actuaciones de nueva planta o sustitución.

De acuerdo con el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, la edificación que es objeto de consulta se encontraría en situación de fuera de ordenación relativa y por tanto el régimen de obras permitido sería las dirigidas a eliminar la causa determinante de la situación de fuera de ordenación siendo las de mera conservación y mantenimiento, así como las obras interiores que no afecten a volumen, estructura ni parámetros exteriores.

No obstante, las obras que impliquen una alteración del volumen exterior, estructura o alturas no estarían sujetas a la obligación de restituir el modelo original E dado que tienen un título habilitante previo.

Únicamente en el caso de sustitución o intervención integral en el inmueble, sí se aplicaría la normativa actual del APE, y por tanto la recuperación al modelo original.

CONCLUSIÓN

La normativa del APE 05.11 es muy posterior a la licencia de 1957; por tanto, no puede exigirse retroactivamente la recuperación del Modelo E en un edificio construido conforme a un título habilitante previo.

El régimen de obras aplicable será el propio de un edificio existente y consolidado, permitiéndose las obras de conservación, mantenimiento y adaptación funcional, pero sin la obligación de demoler o revertir los volúmenes autorizados en 1957.