



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS  
**FECHA RECEPCIÓN:** 1 de marzo de 2007  
**ASUNTO:** obras de nueva edificación en norma zonal 3.2º

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Siguiendo el procedimiento establecido, para la realización de consultas por los Distritos al Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial, se formula consulta relativa al criterio a seguir en el caso planteado por Consejería de Cultura y Deportes en relación a la posibilidad de sustituir una edificación existente de 837 m<sup>2</sup> por otra de 3000 m<sup>2</sup>, en una parcela ubicada en una zona 3.2.*

*La duda que se plantea al comprobar que el artículo 8.3.10 de las NN.UU. establece que en este ámbito son admisibles las obras de nueva edificación, regulándose por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente P.G. (en este caso al A.P.D.-14.3), salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º de la norma zonal 3.*

*Según esto, si se decidiera llevar a cabo la sustitución, la nueva edificación, según lo establecido en el artículo 8.3.5.3.b), debería inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente teniendo que respetar además la superficie total edificada del mismo, quedando muy por debajo de la edificabilidad máxima que se obtendría en aplicación de los parámetros que para dicha parcela establece el A.P.D.-14.3 si se tratara de una nueva planta o una ampliación.*

*La consulta que se plantea es:*

- *¿Podrían concederse dos licencias independientes, una de demolición y posteriormente otra de nueva planta, en lugar de una de sustitución y así poder desarrollar el proyecto planteado dentro de la edificabilidad máxima que permitiría las fichas del A.P.D.-14.3 para esta parcela, pero por encima de la superficie edificada actualmente?*
- *O bien, ¿se podrían pedir dos licencias independientes, una de sustitución por un edificio nuevo que pudiera inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y su misma superficie edificada, y posteriormente otra de ampliación hasta completar el programa que se proyecta sin superar la edificabilidad máxima de parcela según el A.P.D.?*



- *O directamente, ¿es posible autorizar una licencia de sustitución que aunque sobrepase la envolvente y la superficie total edificada en la actualidad, quede dentro del máximo admisible según el A.P.D. para esta parcela?*

## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe de Sección de licencias del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

Las obras admisibles en la norma zonal 3 grado 2º se encuentran reguladas en el artículo 8.3.10, así, los apartados b) y c) indican lo siguiente:

*b) Obras de demolición: se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona*

*c) Obras de nueva edificación: se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º de esta norma zonal.*

### En cuanto a las obras de demolición:

Las obras de demolición en el grado 1º están reguladas en el 8.3.5 apartado 2, *Obras de demolición: las incluidas en el artículo 1.4.9*, que a su vez, es el que define a las obras de demolición como aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo. Por tanto, las obras de demolición están permitidas en la norma zonal 3 grado 2º, salvo que existiera en el edificio algún tipo de protección, en cuyo caso sería de aplicación lo dispuesto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas.

### En cuanto a las obras de nueva edificación:

Las obras de nueva edificación se subdividen según el artículo 1.4.10 en:

*a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva*

*b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación*

*c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.*

Tanto las obras de nueva planta como las de ampliación se regulan por el planeamiento inmediatamente anterior, en este caso, el APD 14.3.



Las obras de sustitución se regulan por el grado 1º y por tanto, por lo establecido en el 8.3.5 apartado 3.a)

La norma zonal 3, en la que se considera concluido el proceso de ocupación, permite edificar en parcelas del grado 2º con las condiciones del planeamiento anterior, pero en el grado 1º permite sustituir dentro de la envolvente del edificio que se quisiera demoler, ahora bien, si la parcela estuviera libre de edificación, únicamente permite edificar bajo rasante con la intención de no crear más volumen edificatorio en el ámbito, aunque esta última situación actualmente no es factible debido a la anulación por la sentencia del TSJM de 23 de octubre de 2006.

### Contestación a las preguntas:

1. ¿Podrían concederse dos licencias independientes, una de demolición y posteriormente otra de nueva planta, en lugar de una de sustitución y así poder desarrollar el proyecto planteado dentro de la edificabilidad máxima que permitiría las fichas del APD 14-3 para esta parcela, pero por encima de la superficie edificada actualmente?

Al estar permitidas las obras de demolición y también las de nueva planta y no hacer mención el grado 2º a parcelas vacantes, podrían otorgarse licencias de manera independiente.

2. O bien ¿se podrían pedir dos licencias independientes, una de sustitución por un edificio nuevo que pudiera inscribirse dentro de envolvente exterior del edificio preexistente y su misma superficie edificada, y posteriormente otra de ampliación hasta completar el programa que se proyecta sin superar la edificabilidad máxima de parcela según el APD?

Las obras de sustitución que son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva, están permitidas y su regulación nos remite al grado 1º, por tanto puede ocurrir que una vez sustituido el edificio, como la parcela en cuestión sigue estando ubicada en el grado 2º, podría otorgarse una licencia de ampliación hasta agotar la edificabilidad que permite el planeamiento anterior.

3. O directamente ¿es posible autorizar una licencia de sustitución que aunque sobrepase la envolvente y la superficie total edificada en la actualidad, que dentro del máximo admisible según el APD para esta parcela?



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
urbanismo@munimadrid.es

Es posible autorizar una sustitución del edificio existente, pero esa licencia debe otorgarse conforme al grado 1º y por tanto a lo establecido en el artículo 8.3.5 dentro de la envolvente. Si se otorgase más edificabilidad que la permitida en dicho artículo o se sobrepasase la envolvente del edificio existente, se estaría incumpliendo lo establecido en dicho artículo.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

*“Visto el anterior informe relativo a obras de nueva edificación en norma zonal 3.2º, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo de este área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

Madrid, 5 de marzo de 2007