



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMARTÍN
FECHA RECEPCIÓN: 3 de mayo de 2007
ASUNTO: obras de sustitución

TEXTO DE LA CONSULTA:

En base a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, se solicita en esta Junta Municipal mediante consulta urbanística especial, la posibilidad, mediante obras de sustitución, la demolición de la edificación existente del edificio situado en línea de fachada de la C/ López de Hoyos, 142-144 manteniendo la edificación existente en el interior del patio de parcela que se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, y posterior construcción de un edificio de 4 plantas bajo rasante para servicios y garaje, planta baja con entreplanta más 5 plantas y ático para destinarlo a uso comercial, oficinas y residencial.

Antecedentes

1º- El edificio a sustituir cuenta con licencia concedida por decreto de 5 de septiembre de 1967 para edificio con locales y viviendas, compuesto por plantas sótano, baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y ático.

Con posterioridad y por Decreto del 19 de octubre de 1973 con referencia 48.237/73M se concede a dicho edificio el uso exclusivo de oficinas.

2ª- La construcción interior en patio de parcela situado en fuera de ordenación relativa dispone de licencia para cinematógrafo y bingo en planta sobre rasante y salón de banquetes en planta bajo rasante.

Normativa en vigor

1º- La Norma Zonal de aplicación en la parcela se encuentra afectada, según el P.G.O.U.M. , por la Norma Zonal 1 grado 6 no incluida dentro del APE0001 correspondiéndole el nivel b de usos.

2º- Que dicha norma zonal admite obras de sustitución.

3º- Que el uso cualificado de dicha Norma Zonal es el residencial admitiéndose como complementario el terciario comercial en categoría de mediano comercio así como el terciario de oficinas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y 1ª y garaje en plantas inferiores a la baja.



4º- Que según el catálogo de elementos protegidos se comprueba que las edificaciones existentes en la parcela no cuentan con ningún tipo de protección.

En base a lo anterior, se pretende, dado que la parcela tiene una superficie de 1.577 m² y una edificabilidad de 6.244,92 m², mantener la superficie edificada existente de 2.584,00 m² en el interior de la parcela en situación de fuera de ordenación relativa, y revertir parte de los 3.660,92 m² correspondientes al resto de edificabilidad en la edificación a sustituir en línea de fachada.

Por consiguiente se solicita aclaración de que si manteniendo la edificación existente en la edificación posterior en situación de fuera de ordenación relativa, sería factible la sustitución del edificio existente en línea de fachada, al poder condicionar la zona en situación de fuera de ordenación relativa a la situada en línea de fachada.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de sección de Licencias del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

Las obras de sustitución se encuentran definidas en el artículo 1.4.10 de las NN.UU del vigente PGOUM de la siguiente manera:

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

El caso planteado en la consulta responde a una única edificación, a un único edificio existente en la parcela. Por tanto, para ejecutar obras de sustitución será necesario derribar la totalidad del edificio existente.

Aquellas normas zonales en la que se admiten obras de sustitución manteniendo la edificabilidad original, tales como la norma zonal 1, grado 5º, o la norma zonal 3, grado 1º, tienen las condiciones para las obras de sustitución definidas de forma clara con los parámetros correspondientes. Para la norma zonal 1, grado 6º, no hay definidos parámetros para las obras de sustitución, luego las obras de nueva edificación se ajustarán a los parámetros definidos en la sección tercera, condiciones para la nueva edificación, del capítulo 8.1 de las NN.UU.

En cualquier caso, si el edificio existente se encuentra fuera de ordenación relativa, tal y como se indica en la consulta, es de aplicación lo establecido en el artículo 2.3.3 apartado 2 de las NN.UU:

En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo de las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio.



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
scurbanismo@munimadrid.es

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

Por tanto, se podrán realizar obras en el edificio existente, incluso la reestructuración cuando no afecte a más del 50% de la superficie edificada y también obras de ampliación, en caso de que no esté agotada la edificabilidad con arreglo a los parámetros de la norma zonal y dentro del volumen que la norma zonal indique.

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 obras de sustitución, 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, 18 de mayo de 2007