



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MORATALAZ
FECHA RECEPCIÓN: 21 de mayo de 2007
ASUNTO: Obras en edificio dotacional en la norma zonal 3.1º

TEXTO DE LA CONSULTA:

El Arzobispado de Madrid ha solicitado licencia urbanística para realizar obras en el colegio Ntra. Sra. de Moratalaz, se trata de un edificio compuesto por una sola construcción en la que la zona norte está compuesta por 3 plantas (baja, primera y segunda), mientras que el resto de la edificación es de una sola planta. En la actualidad nos solicitan licencia para la demolición de una zona parcial de la edificación (la correspondiente a una sola planta) y construir en su lugar y anexionado a la zona sin demoler un nuevo edificio de cuatro plantas (sótano, baja, 1ª y 2ª), para dedicarlas a piscina y vestuarios en sótano y secretaría, dirección, comedor y aulas en el resto de las plantas. La ubicación del edificio está encuadrada dentro del ámbito de aplicación de la norma zonal 3.1.a, la cual permite, entre otras, las obras de demolición y nueva edificación y, por lo tanto, dentro de estas últimas las correspondientes a las de sustitución, nueva planta y las de ampliación, que en este caso sería para edificios exclusivos destinados a usos dotacionales. En el caso concreto que nos ocupa, no sería una obras de sustitución, ya que la nueva construcción proyectada no se desarrolla dentro de la envolvente de la zona a demoler. Por otro lado, el art. 8.3.5-3b, en el que se recogen las obras de nueva planta dentro de la norma zonal 3.1.a ha sido anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y si bien es verdad que se pretende ejecutar una obra nueva, sin embargo por la definición urbanística de “nueva planta” recogida en el art. 1.4.10-1b de las NNUU se consideran como tales “aquellas obras mediante las cuales se edifica un solar de libre edificación”, lo que no ocurre en este caso, dado que el solar no está libre de edificación sino que permanece el resto del edificio, que no se ha demolido. Por lo tanto, y a la vista de la documentación que adjuntamos, solicitamos que nos informen de las siguientes cuestiones:

1º) Las obras solicitadas de demolición y posterior construcción de otro edificio ¿se pueden considerar única y exclusivamente como obras de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales, y por lo tanto recogidas en el art. 8.3.7 de las NNUU?

2º) ¿O, por el contrario, las citadas obras se consideran como obras de nueva planta, encuadradas dentro del art. 8.3.5-3b de las NNUU y por lo tanto no susceptibles de poderse realizar por encontrarse anulado dicho artículo?

INFORME:

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



Se trata de una parcela ubicada en un ámbito calificado en los planos de ordenación como norma zonal 3, grado 1º, nivel a, calificada además, como equipamiento privado y que se encuentra ocupada por una edificación destinada a colegio.

Obras permitidas en la norma zonal 3, grado 1º:

El artículo 8.3.5 de las NN.UU del vigente PGOUM, nos indica las obras admisibles en la norma zonal 3, grado 1º. Entre ellas, las obras de demolición y las obras de nueva edificación.

Dentro de las obras de nueva edificación, el apartado 3 del artículo permite:

- a) obras de sustitución
- b) obras de nueva planta.

Una de las condiciones indicadas para las obras de sustitución es que la nueva edificación que se proyecte, deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo

En el caso que se presenta en la consulta, no se están teniendo en cuenta estos parámetros luego no se puede hablar de obras de sustitución.

Con respecto a las obras de nueva planta, éstas podrán hacerse en solares libres de edificación a la entrada en vigor del Presente Plan General, luego no es el caso, ya que el solar se encuentra edificado. Por otro lado, el apartado b) del citado artículo 8.35 se encuentra anulado por sentencia del TSJM de 25 de julio de 2006.

Como conclusión, de acuerdo con este artículo y en este momento, únicamente podrán hacerse obras de sustitución respetando la envolvente exterior y la superficie edificada total de edificio preexistente, situación que según los datos de la consulta no se da en el proyecto presentado.

Obras de ampliación para edificios dotacionales:

Según el artículo 8.3.7 de las NN.UU, se permite la ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales.

Las obras de ampliación, según el artículo 1.4.10 son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido. Estas obras de ampliación no implican la ejecución de obras de demolición, pero el artículo 8.3.5 apartado 2, permite las obras de demolición en la norma zonal 3 grado 1º.

Por tanto, se podrán hacer obras de demolición parcial en las que se elimine parte de la edificación existente, tal como incida el artículo 1.4.9 y también se podrán hacer obras de ampliación según el artículo 8.3.7.

Ahora bien, el artículo 8.3.7 somete las obras de ampliación del edificio existente a una serie de condiciones de ocupación, volumen y edificabilidad que se entienden referidas a



la totalidad del edificio resultante. Es decir, que en el proyecto presentado, se deberá tener en cuenta la parte de edificación que no se demuele, para el cómputo total y además el resultado deberá ser una única edificación ya que el artículo permite obras de ampliación para un edificio existente.

En cualquier caso, tanto el artículo 8.3.5 como el artículo 8.3.7. posibilitan respectivamente la variación de condiciones de posición para la sustitución de edificios en general y aumento de la edificabilidad para equipamientos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. Así mismo, el artículo 7.7.5 permite, para edificios dotacionales y mediante Estudio de Detalle, variar las condiciones que asignan las normas cuando las características necesarias para el edificación hicieran ésta improcedente.

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 en edificio dotacional en la norma zonal 3.1º, 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, 31 de mayo de 2007