



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

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

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA
FECHA RECEPCIÓN: 8 DE AGOSTO DE 2007
ASUNTO: REGIMEN DE OBRAS EN LA NORMA ZONAL 3 GRADO 2º

TEXTO DE LA CONSULTA:

El objeto de la presente consulta es determinar la normativa de aplicación para la resolución del presente expediente.

La edificación existente, objeto del presente expediente, se ubica en la Avda. Dr. Federico Rubio y Gali nº 61, regulado por la norma zonal 3.2º existiendo una licencia de construcción concedida para Residencia-club (exp. 520/67/2524). Según la documentación de este expediente, obtenida del sistema informático, la superficie edificada es de 4.983,15 m² y la actividad se encuadraría en el uso de hospedaje.

El art. 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General determina, en función del tipo de obra, la normativa de aplicación.

Para el presente expediente, el interesado denomina las obras solicitadas como obras de sustitución, sin embargo, según el proyecto aportado, esta Sección de Licencias entiende que las obras se englobarían dentro del grupo de obras de nueva edificación-ampliación, dado que la superficie construida y ocupación se amplían. Se construye un nuevo garaje subterráneo de 796 m² y se amplía la superficie construida respecto a lo indicado en la Licencia (4.983,15 m²) y a lo indicado como estado actual (7.842,46 m²), puesto que la nueva superficie construida que se indica es de 8.639,29 m².

Para este tipo de obra de nueva edificación en el punto c del citado art. 8.3.10, se indica que la regulación normativa serán las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al Plan General, en este caso sería el APD 6.2, del cual se adjunta copia de la documentación escrita y gráfica y que consta en el expediente.

Dado que en la documentación del citado APD 6-2, no se definen para el uso Terciario condiciones de edificabilidad, retranqueos, ocupación, alturas, etc.... se estima que procedería, si se considera oportuno, elevar consulta a la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, para informe al respecto.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Jefa de la sección de licencias del distrito de Moncloa-Aravaca y tomando la superficie de 4.983,15 m², se informa:



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

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

Se trata de un conjunto edificatorio situado en la Avenida Doctor Federico Rubio y Gali nº 61 cuyo uso es terciario hospedaje, que se encuentra ubicado en parcela regulada por la norma zonal 3 en su grado 2º y cuyo planeamiento inmediatamente anterior, conforme al Plan General de 1985, es el *Área de Planeamiento Diferenciado (APD) 6/2 Polígono de Francos Rodríguez*.

En dicha parcela se plantea la realización de distintos tipos de obras que comprenden las de rehabilitación del edificio principal y las de ampliación con la construcción de un garaje-aparcamiento subterráneo y la modificación de la posición y volumetría de alguna de las piezas anexas al volumen principal. Ante el uso del edificio, la calificación urbanística de la parcela y las obras a realizar, se solicita aclaración sobre la regulación a aplicar a dichas obras.

La norma zonal 3, conforme señala el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, comprende áreas en las que, con carácter general, ha concluido el proceso de ocupación y utilización del espacio, habiéndose agotado el aprovechamiento urbanístico. No obstante en el grado 2º, en ámbitos procedentes de Áreas de Planeamiento Diferenciado del Plan General de 1985 pueden encontrarse parcelas susceptibles de obras de nueva planta o ampliación. El régimen de obras de nueva edificación en el grado 2º remite al planeamiento inmediatamente anterior, salvo en el caso de obras de sustitución en el que se regulan por las condiciones establecidas para el grado 1º de dicha norma zonal.

Como ya se ha indicado, el planeamiento inmediatamente anterior es el *APD 6/2 Polígono de Francos Rodríguez*, el cual ha sido objeto de numerosos Estudios de Detalle e incluso de una modificación de plan general, sin que en ningún caso se haya afectado a la parcela objeto de consulta.

Consultado el *APD 6/2*, puede señalarse:

La *Memoria* del APD contiene un *Cuadro de características* en el que se recogen las superficies de suelo calificadas con los distintos usos del APD, la superficie edificable comercial y en el que el volumen máximo edificable se remite a lo indicado en el *Plano de ordenación* del APD.

La *Normativa* del APD establece “*condiciones de volumen e higiénicas*” exclusivamente para los siguientes usos: edificación residencial colectiva abierta (donde la edificabilidad vuelve a vincularse al *Plano de ordenación* del APD) y comercial.

En el *Plano de ordenación* del APD se observa que la edificabilidad se encuentra definida con base en la volumetría que establece de los bloques, tanto en dimensiones de plantas como en número de alturas, en las parcelas libres de edificación. La parcela objeto de consulta no contiene ninguna definición, reproduciendo, exclusivamente las construcciones existentes, por lo que se puede indicar que dicha parcela no tiene ningún remanente de edificabilidad.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

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

Por otra parte cabe indicar que el uso terciario hospedaje aparece contemplado como alternativo en edificio exclusivo tanto en las *Condiciones de usos* del APD (a aplicar en primera implantación) como en el régimen de usos del grado 2º de la norma zonal 3 (a aplicar en cambios de usos así como en obras de ampliación y sustitución) y dado que no se establece edificabilidad específica para su implantación, los parámetros formales para las edificaciones que vayan a tener el uso terciario hospedaje son los mismos que los establecidos para el uso cualificado, que en este caso es el residencial.

Como conclusión se puede indicar que para las obras planteadas en la consulta serán exigibles las Condiciones de volumen e higiénicas establecidas en la Normativa del APD para la edificación residencial colectiva abierta, todo ello sin admitirse, como ya se ha mencionado, ningún incremento sobre la edificabilidad existente.

“Visto el anterior informe relativo al régimen de obras en la norma zonal 3 grado 2º, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente 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 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

De acuerdo con la propuesta que antecede se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.