



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA RECEPCIÓN: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2005
ASUNTO: EDIFICABILIDAD DE UNA PARCELA DE LA NORMA ZONAL 9
CON ALINEACIÓN OFICIAL A UNA CALLE QUE CONSTITUYE
UN EJE TERCIARIO

TEXTO DE LA CONSULTA:

En esta Junta Municipal de Carabanchel se encuentra en tramitación un expediente (nº 111/2004/4913), referido a obras de nueva edificación para uso de oficinas en la C/ Oca nº 10 ubicado en la Norma Zonal 9.1, lo que se solicita informe sobre la siguiente cuestión referida a la edificabilidad aplicable:

- *Previo a la solicitud de la licencia han sido aprobados dos Estudios de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en una parcela con frente a la C/ Pacorro 14 y a la C/ Oca 10, en el primer Estudio de Detalle planteaban dos edificios para uso residencial de viviendas con frente a las alineaciones oficiales aplicando las condiciones de la Norma Zonal 4. Posteriormente solicitan una modificación de ese Estudio de Detalle (aprobado definitivamente y planteando una serie de cambios importantes en cuanto a la edificabilidad de la parcela B con frente a la C/ Oca 10).*
- *Según las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 el uso característico de la norma zonal 9.1 donde está ubicada la parcela es el "uso industrial" admitiéndose como uso alternativo el de Oficina, debiendo cumplir para estos edificios las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 (por tanto entendemos que se incluye en el cálculo de la edificabilidad). (Art. 8.9.17 y Tema nº 83 de la Comisión de Seguimiento).*
- *En la solicitud de la licencia proyectan un edificio de oficinas en el interior de la parcela denominada "B", con cinco plantas y una edificabilidad de 2,4 m² por m² de la parcela según el Art. 8.8.9 para el uso industrial, en sustitución de la definida por la Norma Zonal 4 y ello en base a lo establecido en las condiciones particulares para los "Ejes terciarios" contenida en el Capítulo 8.10 de las Normas Urbanísticas, la aplicación de este coeficiente está argumentado en el 2º Estudio de Detalle aprobado donde señala que **al ser una parcela con frente a un "Eje Terciario" no le son de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4, sino la del uso característico de la norma zonal 9.1 (es decir 2,4 m²/m²)** ya que se trata de un edificio exclusivo para servicios terciarios (oficinas) permitido como uso alternativo en las calles pertenecientes a los ejes terciarios.*
- *Por lo que consideramos que al tratarse de una diferencia de edificabilidad importante en función de la aplicación de unas condiciones u otras (en el caso de las condiciones de la norma zonal 4 tendría una edificabilidad de unos 600 m² aproximadamente y en el caso de la norma zonal 9.1 se incrementaría notablemente hasta unos 3500 m²) y teniendo en cuenta que según la definición que realiza el Art.*



53 de la Ley del Suelo 9/2001 los Estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo, incrementar edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les impongan el correspondiente Plan, con todo ello, solicitamos informe de coordinación para saber cual es la edificabilidad correcta.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la Sección de Licencias del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

La finca situada en la C/ Oca, nº 10, objeto de la consulta está afectada por dos Estudios de Detalle, en el primero, con nº de expediente 714/2001/7755 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 21 de febrero de 2002, la parcela no era una finca independiente sino que parte de la misma pertenecía a la parcela de la C/ Pacorro, nº 14; en el segundo, con nº de expediente 714/2003/194 y aprobado definitivamente en Sesión Plenaria celebrada el 26 de septiembre de 2003, el ámbito del Estudio de Detalle se extiende a las dos parcelas resultantes de la licencia de parcelación 711/2002/8863, la denominada como A, de 3.630, 39 m², situada en la C/ Pacorro nº 14 y C/ Oca nº 10 y la denominada como B de 1.457,62 m² situada en el C/ Oca 8, que es la parcela objeto de la consulta, aunque en esta última se numera con el nº 10.

En la parcela A se va a construir un edificio de uso residencial, por lo que al ser de aplicación la Norma Zonal 9 grado 1º, en virtud del art. 8.9.17-1.c) de las NN.UU. la edificabilidad correspondiente para los usos alternativos resultantes de obras de nueva planta y sustitución para usos residencial y, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional es la de Norma Zonal 4.

En la parcela B se prevé la sustitución de la edificación existente para construir un edificio exclusivo de uso terciario. La alineación oficial de esta parcela tiene frente a la C/ Oca, siendo una calle, de acuerdo con el art. 8.10.1. de las NN.UU., a la que le es de aplicación las condiciones particulares de los ejes terciarios.

Según éstas y en concreto según el art. 8.10.2-2. de las NN.UU., la regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la Norma Zonal correspondiente, en este caso la 9 grado 1º.

Ahora bien, en este caso, aunque la parcela no estuviera enfrentada con un eje terciario, también se permitiría la construcción de un edificio exclusivo terciario, al ser compatible como uso alternativo en la Norma Zonal 9, pero con la edificabilidad de la Norma Zonal 4.

Dado que en las condiciones de los ejes terciarios se admite directamente este uso sin imponer limitación alguna a la edificabilidad, los servicios técnicos municipales del Distrito consultan cual es la edificabilidad correspondiente a la parcela: si la de la Norma Zonal 4 (regulada por parámetros formales) o la de la Norma Zonal 9 (2,4 m²/m²).

En el Estudio de Detalle 714/2003/194, tanto en el plano nº 5 aprobado como en las páginas 4 y 5 del informe favorable del Departamento de Iniciativa Privada II de la antigua Gerencia Municipal de Urbanismo se refleja que la edificabilidad de la parcela B es la de la Norma Zonal 9.



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

Este Servicio considera correcta la afirmación que sobre la edificabilidad figura en el Estudio de Detalle ya que mientras los usos alternativos en la Norma Zonal 9 se penalizan a fin de no desnaturalizar el uso cualificado industrial de los ámbitos regulados por esta norma, con una edificabilidad menor, los ejes terciarios son aquellas calles donde se quiere favorecer la implantación del uso de servicios terciarios por lo que no tendría ningún sentido imponer ninguna limitación en este sentido, permitiendo la edificabilidad que la Norma Zonal tiene.

Madrid, 15 de septiembre de 2005