



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** Distrito de Barajas  
**FECHA RECEPCIÓN:** 13 de junio de 2006  
**ASUNTO:** Obras de nueva edificación en una parcela afectada por la norma zonal 3 grado 2º en cuyo interior existe una edificación.

---

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

*La parcela objeto de la consulta, de conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se encuentra afectada por la Norma Zonal 3 grado 2º (NZ .2ª), siendo su uso cualificado el residencial (Art. 8.3.2 y 8.3.3).*

*Las obras de nueva edificación se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior (Plan Especial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Diferenciado 18/18, (Alameda de Osuna" BOCM de 19/09/1989), salvo las de sustitución (que sería el presente caso al existir edificación en la parcela), que se regulan por las condiciones del Grado 1º de esta norma zonal (Art. 8.3.10, en relación con el Art. 8.3.5-3ª), es decir:*

*"El nuevo edificio habrá de destinarse al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.*

*Se respetará la superficie total edificada del edificio preexistente, así como los parámetros correspondientes establecidos por la NZ 8 Grado 4º, para la edificación en vivienda unifamiliar.*

*Podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación, sin sobrepasar la superficie total edificada preexistente. En vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determine la NZ 8 Grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y así mismo a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el art. 8.8.15, siempre que el número de viviendas colectivas no supere el de viviendas unifamiliares existentes".*

*En la actualidad en la parcela no hay viviendas unifamiliares, sino una construcción en forma de nave de una sola planta.*

*De acuerdo con los datos aportados por el interesado, la parcela tiene 921 m<sup>2</sup> y la edificación actual 157 m<sup>2</sup>, lo que supondría un coeficiente de edificabilidad entorno a 0,17 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.*



*Se plantea la consulta sobre la posibilidad de solicitar primero la licencia de demolición de dicha nave y posteriormente licencia de nueva planta.*

*En ese caso las obras de nueva edificación se regularían por las condiciones de APD 18/18, que para vivienda unifamiliar tendría una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, dudando de la posibilidad de acogerse a edificación residencial colectiva.*

## **INFORME:**

La norma zonal de aplicación a la parcela es la 3 grado 2º. Entre las obras admisibles reguladas en el artículo 8.3.10 de dicha norma zonal figuran las de *demolición* en las mismas condiciones que corresponden al grado 1º de la misma norma zonal; En dicho grado, el artículo 8.3.5 admite sin reservas dichas *obras de demolición* por lo que en la parcela en cuestión puede procederse a la demolición de la nave existente y la realización de obras de nueva edificación en las condiciones del planeamiento antecedente (APD18/18). La posible edificación en vivienda colectiva será posible siempre que así venga determinado en dicho APD.

Si el interesado por su parte solicita *obras de sustitución*, el régimen previsto por el mencionado artículo 8.3.10 es el correspondiente a la misma norma zonal 3 pero en su grado 1º, sometiéndose al régimen establecido por la letra a) del artículo 8.3.5 de las NN.UU que a continuación se resume precisando sobre todo las condiciones de edificabilidad y posición de la nueva edificación:

1. Directamente se admiten las obras de sustitución para el uso cualificado de la zona (residencial), sometiéndose a las siguientes condiciones
  - a) La nueva edificación no superará la superficie total edificada del edificio preexistente.
  - b) La nueva edificación se situará en el interior del espacio definido por la envolvente exterior del edificio preexistente.
2. Mediante la aprobación de un estudio de detalle se admite según lo establecido en el párrafo i) de la letra a, del citado artículo 8.3.5:
  - a) La nueva edificación no superará la superficie total edificada del edificio preexistente.
  - b) En edificación aislada en bloques abiertos, se respetará el resto de parámetros de la NZ 5 grado 2º.
  - c) En edificación en vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de parámetros de la NZ 8 grado 3º, estableciendo la posibilidad de edificación en vivienda colectiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.8.15.



**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  
durbanismo@munimadrid.es

3. Cuando se justifique que la edificación preexistente está destinada a un uso industrial y mediante la aprobación de un estudio de detalle se admite de acuerdo con el párrafo ii, letra a) del artículo 8.3.5 se admite la edificación de un edificio destinado a viviendas según los siguientes parámetros:
- a) Edificabilidad máxima 1,4 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
  - b) Se cumplirá el resto de condiciones establecidas por la norma zonal 5 en su grado 3º.

Madrid, 9 de agosto de 2006