



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CIUDAD LINEAL
FECHA RECEPCIÓN: 4 de agosto de 2006
ASUNTO: Cómputo de edificabilidad de parcela sita en la calle Martínez Villergas 49.

TEXTO DE LA CONSULTA:

- 1) *A la parcela de referencia le es de aplicación la Norma Zonal 9.3 y según se manifiesta en la consulta que se adjunta dispone de un excedente de superficie edificada de 3.751,20 m².*
- 2) *En el edificio existente se pretende transformar zonas que según se manifiesta en la citada consulta computan como superficie edificada (2.952,20 m²) en garaje que no computan, quedando por tanto un exceso de 2.952,20 m² de superficie edificada.*
- 3) *Cabe señalar que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación por lo que se plantean las siguientes dudas:*
 - a) *Si la situación del edificio es de fuera de ordenación relativa, sería permitido edificar hasta agotar la suma de las superficies edificadas excedentes que se indican en los puntos 1 y 2 siempre que se cumpla el Art. 2.3.3.2 y el capítulo 8.9 del título 8 de las Normas Urbanísticas de 1997.*
 - b) *En el supuesto de existir infracciones urbanísticas prescritas, entendemos no sería permitido lo expuesto en el punto anterior, en base al Art. 25 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 23/12/04 y el Tema 87 de los acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en su 12ª Sesión de 17 de diciembre de 1998.*

Se transcribe la consulta de 29 de abril de 2005 realizada al Distrito por el interesado:

“Expone: La Sociedad Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft España es propietaria de la parcela situada en la calle Martínez Villergas nº 49 de Madrid con una



superficie de 17.143,59 m² según extracto de escrituras de propiedad (Doc. 01) adjunto.

Dicha parcela tiene una edificabilidad aplicable de 1,6 m²/m² según ficha urbanística y normativa aplicable (Doc.02) adjunto por lo tanto la superficie edificable de dicha parcela es de 27.249,74 m².

Realizada la medición de la superficie construida edificada computable actual (Doc.03) adjunto, la superficie resultante es de 23.678,46 m² existiendo una diferencia con la superficie edificable de 3.751,28 m².

En el estado actual, planos adjuntos (Doc.04) se observa que las plantas sótano existen 2.952,20 m² cuyo uso no es el de garaje aparcamiento por lo cual computa su superficie como edificable.

Solicita: Informe Urbanístico de esta Junta de Distrito para la posterior redacción de proyecto de construcción para solicitud de licencia de obras de los 3.751,29 m² de edificabilidad latente con un uso de oficinas, más los 2.952,20 m² de superficie de sótano cuyo uso actual es computable en edificabilidad convirtiéndolos en uso de garaje aparcamiento.

La construcción de dicha superficie se realizaría sin aumento de la ocupación actual y cumpliendo con las normas urbanísticas aplicable en NZ.9.3 del PGOUM 97.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de Sección de Licencias del Distrito de Ciudad Lineal, se informa lo siguiente:

Situación del edificio:

Se trata de un edificio existente construido con planeamientos anteriores y ubicado en una zona calificada en el vigente planeamiento como norma zonal 9, grado 3º. Se acompaña la licencia de construcción del edificio, referencia catastral de la parcela y un cuadro de superficies y edificabilidad.

Con los datos aportados y documentación fotográfica se puede constatar que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa ya que tiene trece (13) plantas sobre rasante, permitiendo el planeamiento vigente la construcción de siete (7) plantas según el artículo 8.9.9 de las NNUU. Otros parámetros del edificio podrían también ser disconformes con el planeamiento vigente.



Obras permitidas con el vigente planeamiento:

En la situación de fuera de ordenación relativa se permiten las obras descritas en el artículo 2.3.3.2 de las NNUU.

La edificabilidad permitida en la actualidad es de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.9.9. Por tanto, con la superficie real de la parcela, cuyos datos deben comprobarse por parte del Distrito, se obtendrá la edificabilidad permitida en la actualidad. Podrán darse los siguientes supuestos:

1. Que el cómputo de la edificabilidad del edificio existente sea superior a la edificabilidad permitida. En este caso no hay posibilidad de ampliación de volumen.
2. Que el cómputo de la edificabilidad del edificio existente sea inferior a la edificabilidad permitida. En este caso, los metros cuadrados que falten hasta agotarla, pueden materializarse en obras de nueva edificación de acuerdo el artículo 2.3.3.2.b) de las NNUU.

Estas obras de nueva edificación, incluso la nueva planta, ya que el norma zonal 9.3º permite la construcción de varios edificios en la parcela, deberán ajustarse a los parámetros de la norma zonal 9, grado 3º.

Se observa que en el cuadro de edificabilidad aportado por el interesado, aparecen como no computables superficies correspondientes a vestíbulos, zonas comunes, tienda, aseos, escaleras, etc... todas ellas computables según el artículo 6.5.3 de las NNUU, siendo por tanto incorrecto el cómputo aportado por el interesado.

Por ello, los servicios técnicos del Distrito deberán estudiar la posibilidad o imposibilidad de hacer obras de ampliación o de nueva planta ya que la superficie que el interesado pretende llevar a un edificio de nueva planta, es computable con el planeamiento vigente.

Sólo en el caso de cambiar el uso de una superficie del edificio existente que compute por un uso que no compute, y siempre teniendo en cuenta el artículo 6.5.3, pueden esos metros cuadrados llevarse a la posible ampliación o nueva planta, todo ello siempre que no se hubiese agotado la edificabilidad.

Conclusión:

Debe estudiarse la superficie de parcela y los conjuntos edificatorios existente y resultante en su totalidad. También debe comprobarse si en la parcela existen otros edificios, además del edificio en cuestión, que puedan participar en el cómputo de la edificabilidad.



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

Igualmente se debe tener en cuenta la Instrucción Conjunta 1/2005 sobre aplicación del concepto de reestructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa. Por otro lado, se desconoce la posible existencia de infracciones urbanísticas prescritas en el edificio, extremo que deberá comprobarse, y en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo 87 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM publicado en el BAM de 28 de enero de 1999.

Madrid, 16 de agosto de 2006