

Ref.: c.u. 48/2008

**ASUNTO: Superficie computable a efectos de edificabilidad en la transformación de un edificio de oficinas existente, en NZ 3.1 b) (volumetría específica) en edificio residencial de vivienda colectiva. C/ Beatriz de Bobadilla, nº 5.**

Por acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid adoptado en sesión 2/2008, se remite con fecha 17 de noviembre de 2008 a esta Secretaría Permanente la documentación relativa al punto 4 del orden del día por considerar que se trata de un asunto de su competencia.

El referido asunto tiene su origen en la consulta efectuada el 11 de abril de 2007 por el Distrito de Moncloa-Aravaca a la Dirección General de Coordinación Territorial, cuyo contenido se transcribe a continuación:

*Se plantean, en el presente expediente de consulta urbanística, actuaciones sobre un edificio situado en C/ Beatriz de Bobadilla 5, incluido dentro de la Norma Zonal 3.1º.b. Actualmente el edificio está dedicado a oficinas y garaje. Las zonas de oficinas (según se indica en los planos de la documentación presentada) se ubican en dos zonas denominadas "a", con entrada a nivel de calle y "B", con entrada a nivel de patio interior y a una cota inferior del nivel de calle. Según copia de licencia aportada, el edificio tiene una superficie total construida de 24.569,08 m<sup>2</sup>, de los cuales 16.082,28 están dedicados a oficinas y 8.486,80 a garaje al servicio del edificio. Las dos propuestas planteadas tienen como finalidad la transformación del edificio de oficinas para viviendas.*

*Propuestas planteadas:*

*Propuesta 1.*

*Se propone la sustitución del edificio, basándose en la aplicación del Artº 8.3.5.3 apartado a) de las Normas Urbanísticas (páginas 9 y 10 de la documentación aportada). La nueva edificación respetaría la envolvente del edificio original, así como la superficie total construida, aumentando el nº de plantas sobre el edificio existente y creando una zona comunitaria y una planta de garaje en la denominada zona "B".*

*Cuestiones a plantear sobre esta propuesta:*

- *¿Sería admisible el aumento del número de plantas?*
- *¿La superficie computable a efectos de edificabilidad a considerar sería la dedicada a oficinas, es decir 16.082,28 m<sup>2</sup>?*
- *¿La parte de garaje ubicada en la zona "B" (en color morado en planos) sería computable a efectos de edificabilidad?*

*Propuesta 2.*

*Página 11 de la documentación.*

*Se proponen obras de acondicionamiento general y reestructuración parcial del edificio existente, manteniendo el número de plantas original, creando una entreplanta en planta baja original (con una superficie del 50% de la planta baja) y sustituyendo el cuerpo de instalaciones de la azotea por un ático. En la zona "B" se plantea la misma distribución que en la propuesta 1, es decir, una zona común y una planta más de garaje.*

*Cuestiones a plantear sobre esta propuesta:*

- *¿Es admisible la construcción del ático?*
- *¿Es admisible la construcción de la entreplanta?*

*En cualquiera de los dos casos, ¿sería aplicable el Artº 6.10.3 de las Normas Urbanísticas?*

*Una vez planteada la consulta, pase el presente expediente al Departamento de Coordinación Territorial para su informe.*

## **CONSIDERACIONES**

En relación con las cuestiones planteadas por el distrito de Moncloa-Aravaca, y a la vista del informe de 23 de mayo de 2007 emitido por el Servicio de Coordinación de Urbanismo se considera que:

**1.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.5.3 a) i. de las NNUU, la ejecución de obras de sustitución deberá respetar las condiciones relativas a la envolvente exterior del edificio preexistente, de acuerdo con la definición del artículo 1.4.8 apartado 2, así como la superficie total edificada (artículo 6.5.4)

Dado que dentro de estas condiciones no se encuentra el número de plantas, éste se podrá variar siempre que se respete la altura libre de piso necesaria para el uso a que se destine, además de no alterar la envolvente ni la superficie total edificada.

2.- En relación con la superficie total edificada a considerar en el caso concreto, cabe señalar que aún en el supuesto en que hubiera computado en su momento tanto la superficie destinada a oficinas (16.082 m<sup>2</sup>) como la superficie destinada a garaje ( 8.486 m<sup>2</sup>), dado que en la fecha de concesión de la licencia de construcción del edificio estaba en vigor el acuerdo de 27 de mayo de 1966 sobre plazas de aparcamiento, será de aplicación lo dispuesto en el Acuerdo nº 272 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en virtud del cual *“En los casos de sustitución o reestructuración de edificios regulados por normas zonales en las que se mantiene la edificabilidad original (NZ 1, grado 5º y NZ 3, grado 1º) e independientemente de que pueda modificarse la volumetría existente, en la nueva propuesta no se podrán trasladar sobre rasante las superficies ubicadas bajo ella, aunque por su uso contabilice como edificabilidad según las condiciones de los artículo 6.5.3 y 6.5.4 de las Normas Urbanísticas”*.

3.- En cuanto al cómputo de edificabilidad de la parte de garaje ubicada en planta baja, resultará de aplicación lo establecido en el 6.5.3 apartado b.ii), en función del cual se excluirán del cómputo de la edificabilidad la superficies destinadas a garaje que se sitúen en planta baja *“cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante”* y en este caso, con un límite máximo de 25 metros cuadrados útiles por plaza incluida la parte proporcional de accesos.

4.- La posibilidad de construcción de un ático mediante la ejecución de obras de acondicionamiento general y reestructuración parcial del edificio, tal y como se plantea en el texto de la consulta, encuentra la limitación derivada del artículo 1.4.8 NNUU, conforme al cual *“las obras en los edificios son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obra respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos”*.

Mediante la ejecución de otro tipo de obras y teniendo en cuenta que en la actualidad la última planta está destinada a instalaciones generales del edificio, la viabilidad de la construcción del ático dependerá del cómputo de la edificabilidad total del edificio.

5.- En la medida en que las entreplantas no se excluyen del cómputo de al edificabilidad del edificio (artículo 6.5.3), será admisible su construcción en función del cómputo de al edificabilidad total del edificio.

6.- Las condiciones estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, por lo que son de aplicación, con carácter general a

todas las actuaciones sujetas a licencias urbanísticas (artículos 6.10.1 y 6.10.2 NNUU) como las que se plantean en la presente consulta.

## **CONCLUSION**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

- 1.- Sin alterar las condiciones relativas a la envolvente exterior del edificio preexistente y de superficie total edificada, será posible variar el número de plantas, siempre que se respete la altura libre de piso necesaria para el uso a que se destine
- 2.- En relación a la superficie total edificada a considerar será de aplicación el Acuerdo nº 272 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM.
- 3.- Para el cómputo de edificabilidad de la parte de garaje ubicada en planta baja, resultará de aplicación lo establecido en el 6.5.3 apartado b.ii) NNUU.
- 4.- La viabilidad de la construcción del ático, mediante el tipo de obras adecuadas, dependerá del cómputo de la edificabilidad total del edificio y del mantenimiento de la envolvente.
- 5.- La construcción de una entreplanta será admisible atendiendo al cómputo de al edificabilidad total del edificio.
- 6.- Las condiciones estéticas previstas en el artículo 6.10.3 NNUU son de aplicación con carácter general a todos los actos sujetos a licencia urbanística.

Madrid, 18 de noviembre de 2008