

Ref.: c.u. 46 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de San Blas relativa a la solicitud de licencia de sustitución en la Avenida Séptima nº 1, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º.

Con fecha 26 de mayo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas relativa a la Sustitución de una vivienda unifamiliar existente situada en la Avenida Séptima nº 1, construyendo en su lugar un edificio de 9 viviendas, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel a del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

CONSIDERACIONES

La parcela objeto de la consulta se regula por las determinaciones de la Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel a, siendo el uso cualificado de la misma el residencial, sin limitar clase ni categoría del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.3.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

Por otra parte el artículo 8.3.5. de las Normas Urbanísticas determina las obras admisibles en la referida Norma Zonal, entre ellas, dentro de las obras de

nueva planta, las obras de sustitución siempre que la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la Norma Zonal 3 y los usos compatibles del nivel correspondiente.

Partiendo de esta premisa, el citado artículo, en su apartado 3.a.i regula las condiciones necesarias para la posible sustitución de una edificación existente diferenciando los tres supuestos siguientes:

1.- La nueva edificación proyectada respeta la superficie total edificada de la edificación existente, y además se inscribe dentro de la envolvente exterior de la misma, en cuyo caso podría autorizarse la sustitución por una nueva edificación destinada al uso cualificado directamente.

2.- La nueva edificación respeta la superficie total edificada y las condiciones volumétricas, pero modifica las condiciones de posición. En tal caso se podrá autorizar directamente siempre que la nueva edificación respete las condiciones de posición de la Norma Zonal 5 grado 2º, en el caso de tratarse de edificación aislada, y de la Norma Zonal 8 grado 4º en el caso de tratarse de vivienda unifamiliar.

3.- Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se puede establecer una nueva ordenación, que respetando en todo caso la superficie total edificada existente, remite al cumplimiento del resto de parámetros de la Norma Zonal 5 grado 2º para edificación abierta y de la Norma Zonal 8 grado 4º en el caso de vivienda unifamiliar, incluyendo en este caso las condiciones especiales del artículo 8.8.15 siempre que el número de viviendas colectivas proyectadas no superen las viviendas unifamiliares demolidas.

En el caso que nos ocupa la nueva edificación se destina a residencial vivienda colectiva, correspondiendo a una clase y categoría del uso cualificado de la Norma Zonal 3, por lo que si dicha edificación respeta las condiciones de los dos primeros supuestos sería viable su autorización directamente sin existir limitación de número de viviendas. En el caso de estar en el tercer supuesto debería tramitarse un Estudio de Detalle y respetar las condiciones citadas a tal efecto en el artículo 8.3.5. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M..

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Las obras de sustitución de una vivienda unifamiliar existente por una nueva edificación residencial colectiva para nueve viviendas en una parcela regulada por la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a, son admisibles respetando la superficie

total edificada y manteniendo la envolvente exterior del edificio existente, pudiendo variar exclusivamente las condiciones de posición cumpliendo con las determinaciones correspondientes de la Norma Zonal 8 grado 4º.

Madrid, 1 de Septiembre de 2009