

Ref: c.u. 08/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín al respecto de la posibilidad de concesión, en el grado 1º de la Norma Zonal 3, de licencia de demolición previamente a la de nueva planta, cuando se ha aprobado un Estudio de Detalle que recoge la nueva ordenación de la edificación.

Con fecha 04 de Febrero 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín en la que se plantea la procedencia de concesión independiente de la licencia para la demolición de las edificaciones existentes en la parcela sita en el nº 198 del Paseo de la Habana, incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, sobre la que se ha aprobado un Estudio de Detalle, redactado conforme con lo previsto en el apartado 3.a.i del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, que establece la nueva ordenación de las edificaciones.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.
- Modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de 10 de febrero de 2011
- Estudio de Detalle, tramitado en expediente nº 711/2006/9582, aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de septiembre de 2006.

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 7 de marzo de 2011.

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Chamartín se encuentra en tramitación la solicitud de licencia de expediente nº 105/2010/04041 para la demolición de las edificaciones existentes en la parcela sita en el nº 198 del Paseo de la Habana, incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3 y calificada como dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento privado. En fecha 27 de septiembre de 2006 el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, tramitado en expediente nº 711/2006/9582, formulado de conformidad con lo previsto en el apartado 3.a.i del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del

P.G.O.U.M., en el que se establece la nueva ordenación de las edificaciones de la parcela. Puesto que la demolición pretendida tiene como fin dejar el solar vacante para su posterior construcción según las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado, y puesto que en la actualidad se carece de regulación de las obras de nueva planta en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º, ya que el apartado 3.b del referido artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. que la contenía fue anulado por Sentencia firme del Tribunal Supremo, la Sección de Licencias y Autorizaciones del Distrito de Chamartín, a pesar del informe favorable del Departamento de Servicios Técnicos de su Distrito, se cuestiona si sería imprescindible la tramitación y autorización conjunta de la demolición y la nueva planta en un solo expediente de licencia de obras de sustitución o si, por el contrario, sería admisible la concesión independiente de la licencia de demolición solicitada.

El apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. permite las obras de sustitución de edificios preexistentes cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado de la Norma Zonal 3 o a cualquiera de los usos compatibles. Asimismo, el citado apartado contempla, entre las alternativas para proceder a la sustitución de edificios, que se establezca una nueva ordenación de la edificación mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, vía por la que se ha optado en el caso analizado.

Las obras de sustitución, tal como se definen en el apartado 1.a del artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva. Esta operación de renovación de la edificación puede realizarse, con idéntico resultado, mediante dos actuaciones consecutivas independientes, la primera de demolición y la segunda de nueva planta sobre el solar vacante. Sin embargo, en ocasiones y por diversos motivos, la normativa urbanística requiere que la renovación de la edificación se realice necesariamente mediante obras de sustitución, de forma que el edificio existente no desaparezca hasta el momento en que va a ser reemplazado.

En el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, en el que el proceso de ocupación del espacio está concluido y el aprovechamiento urbanístico agotado, el elemento referencial básico es el edificio existente, con su volumetría, posición y edificabilidad, lo cual justifica que la renovación de la edificación deba llevarse a cabo mediante obras de sustitución, tal como contempla el apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., puesto que si previamente desapareciera el edificio, desaparecería con él la referencia para la nueva edificación. Ahora bien, el propio precepto normativo prevé la posibilidad de alterar los parámetros de la edificación existente, excepto el de superficie edificada que se considera vinculante, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle que recoja una nueva ordenación de la edificación. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle conteniendo la ordenación pormenorizada de la parcela, el cómo se materializan sus determinaciones, si mediante una única obra de sustitución o mediante la previa demolición y posterior nueva planta ajustada a la ordenación establecida, resulta intrascendente, y ambas opciones serían igualmente válidas y ajustadas a la pretensión y razón de la norma.

Por otro lado, una vez sentado que, conforme con la normativa vigente, no existe inconveniente para la concesión de la licencia de demolición solicitada, debe aclararse que ésta tampoco se ve afectada, según los criterios expuestos en el informe de esta Secretaría Permanente de fecha 7 de marzo de 2011, por la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de la Modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., producida por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de 10 de febrero de 2011.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

Teniendo en cuenta que, según lo previsto en el apartado 3.a.i del artículo 8.3.5 de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., la nueva ordenación de la edificación está recogida en el Estudio de Detalle de expediente nº 711/2006/9582, aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2006, no existe inconveniente para la concesión de la licencia, que se tramita en expediente nº 105/2010/04041, de demolición de las edificaciones existentes en la parcela sita en el nº 198 del Paseo de la Habana, incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, de forma previa e independiente de la nueva planta que, en su momento, se adaptará a las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle aprobado que contiene la ordenación pormenorizada de la parcela.

Madrid, 6 de abril de 2011.