

Ref.: c.u. 37/2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa–Aravaca referente a la construcción de 6 edificios de oficinas de nueva planta en NZ 8.3ºc.

Con fecha 29 de Agosto de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la solicitud de licencia de nueva planta para la construcción de 6 edificios de oficinas en parcela de 3.867,79 m2 regulada por la NZ 8.3ºc “edificación en vivienda unifamiliar”, al amparo del régimen de uso alternativo que para dicha ordenanza se posibilita en el Art. 8.8.17-6.b.i.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 19 de Septiembre de 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES

Planeamiento

- El ámbito se encuentra regulado por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 8, grado 3º, nivel de uso c, sin que se tenga conocimiento de que exista otra figura de planeamiento posterior.

Licencias

- Se trata de una parcela ocupada por edificación de acuerdo con la alineación oficial emitida con fecha 03-05-07 y nº 5.501/07, sin que se tenga constancia que se ha solicitado ni procedido a la demolición de las edificaciones existentes.

Informes

- Informe técnico emitido con fecha 37-08-08 por la Sección de Licencias del distrito de Moncloa-Aravaca en la que se considera *“que la actuación solicitada constituye la construcción de seis edificios y no uno único, no estando permitido para el uso terciario-oficinas la construcción de varios edificios en una parcela, sin tener previamente licencia concedida de parcelación”*.

CONSIDERACIONES

- A) El art. 8.8.1-2 de las NNUU del vigente Plan General contempla la tipología a implantar en el ámbito de la Norma Zonal 8 como aquella que *“Corresponde a*

edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar en las condiciones que al efecto se regulan”.

Asimismo, en el Art. 8.8.15 se regulan las “condiciones especiales de los grados 3º y 4º”, y en el apartado 1º del citado artículo “edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar” se cita que *“a través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el Art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales: a)Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación del conjunto....d)el garaje aparcamiento será común...”*

El artículo 7.3.1 al que anteriormente se hace referencia define en su apartado 2.ii) la vivienda unifamiliar como aquella que *“en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:*

Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

- B) Así pues, de la lectura de los artículos citados se desprende que a pesar de que es clara la voluntad del planificador de que en cada parcela se levante una única edificación destinada a vivienda unifamiliar, abre la posibilidad a que en parcelas de mayor superficie se implante un conjunto edificatorio en el que los espacios bajo rasante se destinen a zonas de uso común y los espacios libres de parcela se destinen tanto a zonas de uso común como otras de uso privativo, siempre que se garantice la efectiva vinculación jurídica, volumétrica y compositiva de dichos espacios.
- C) No obstante, en el caso que se plantea, se pretende la implantación en la parcela de referencia del uso terciario de oficinas el cual, de acuerdo con lo regulado en el art. 8.8.17-6.b.i, es viable como uso alternativo *“en edificio exclusivo”*, permaneciendo inalterables el resto de condiciones particulares de ocupación, posición, volumen y forma que para la nueva edificación se citan en la Norma Zonal 8.

Esta circunstancia, unida a lo establecido en el artículo 8.8.15.1 f), determina la aplicación del régimen de vivienda colectiva de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.8.15.2. Esta solución que ya fue admitida en la consulta urbanística de

la Unidad Técnica de Ordenación y Apoyo del Servicio de Licencias, de 28 de febrero de 2008, que se adjunta como Anexo, permite la construcción de más de un volumen edificatorio en la misma parcela, sin precisar parcelación, ordenados en torno a un espacio libre común.

En todo caso, y tal y como ya se señaló en la consulta urbanística mencionada, el conjunto de edificios resultantes deberán destinarse íntegramente al uso exclusivo de oficinas, haciendo constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad.

Si bien la aplicación de este régimen no precisa de la tramitación de un Estudio de Detalle, de acuerdo con la modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con fecha 21 de abril de 2005, siendo de aplicación directa de las condiciones previstas en el citado artículo 8.8.15.2, también es cierto que la innecesariedad de esta figura de planeamiento supone una importante pérdida en la garantía de los derechos de los colindantes afectados por la implantación de un uso terciario oficinas en un ámbito de viviendas unifamiliares.

Por este motivo al objeto de ofrecer la mayor seguridad jurídica posible en la implantación de un uso como este en las condiciones planteadas, sería oportuno posibilitar la participación de los colindantes sometiendo a información pública el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística.

Tal posibilidad, aunque excepcional, encuentra amparo en el artículo 86 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, según el cual el órgano al que corresponda la resolución del expediente, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un periodo de información pública, a fin de que cualquier persona pueda examinar el mismo y formular alegaciones en un plazo no inferior a veinte días.

CONCLUSIÓN

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

1.- La implantación en una única parcela de distintos edificios destinados al uso terciario, al amparo del régimen de uso alternativo, será posible de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 8.8.15.2 de las NNUU para el régimen de vivienda colectiva.

2.- Para garantizar la afección que el uso terciario oficinas tendrá respecto de las propiedades colindantes en este ámbito, será oportuno articular un trámite de información pública del expediente de tramitación de la licencia urbanística.

3.- En cualquier caso se ha de destacar que del estudio de la documentación aportada se han detectado las siguientes variables a tener en cuenta:

- En la alineación oficial se hace constar que la parcela se encuentra ocupada por edificación y el proyecto que se presenta es de nueva planta, debiendo denominarse de sustitución y aportarse el proyecto de derribo-demolición a menos que el mismo se haya tramitado independientemente.
- Respecto de la posibilidad de admitir más de una planta bajo rasante, se deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el acuerdo 203 de la CSPGOU en relación con lo regulado en el Art. 8.8.8-2.

Madrid, 17 de noviembre de 2008



EXPEDIENTE Consultas Urbanísticas

TRIA CORPORACION DE INMUEBLES, S.L. ,
AVENIDA MONTE ALINA Nº 1-A.
28223 POZUELO DE ALARCON (MADRID)

Tipo de Expediente

Consulta Urbanística común

Dependencia

- SERVICIO DE LICENCIAS -
42220100 UNIDAD TÉCNICA DE
ORDENACIÓN Y APOYO

Teléfono

91 588 36 95

Fecha

28/02/2008

Número de Expediente

711/2008/04003

Paginas

1/2

Situación

AVENIDA DE LA REINA VICTORIA, 32

A la vista de la Consulta Urbanística presentada el 18 de Febrero de 2008 por D. FRANCISCO NOGUERA CHAPARRO, en representación de TRIA CORPORACIÓN DE INMUEBLES S.L., en la que se nos solicita si es necesaria la tramitación de alguna figura de planeamiento, previo a la concesión de la licencia de obras, para la implantación del Uso Alternativo de Terciario Oficinas en la finca de referencia, esta Unidad Técnica de Ordenación y Apoyo le informa que:

Una vez consultados los antecedentes urbanísticos y comprobado que la parcela se encuentra regulada por la Norma Zonal 8, grado 3º nivel C de usos del P.G.O.U.M. de 1997, la implantación del uso alternativo de terciario oficinas en edificio exclusivo es posible plantearlo directamente en la solicitud de licencia de obras, sin la necesidad de tramitar previamente ninguna figura de planeamiento, ya que según recoge el artículo 7.2.3. Apartado 2 b)iii) de las Normas del P.G.O.U.M.: " *los usos alternativos, son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado*".

Por otro lado, la Norma Zonal 8, grado 3º nivel C, establece las condiciones y parámetros urbanísticos de las nuevas edificaciones, admitiendo la tipología de edificación aislada en el artículo 8.8.1. En ningún artículo, salvo para la construcción de vivienda unifamiliar que lo regula expresamente, se establece la obligación de parcelar un solar para construir en cada una de las parcelas obtenidas, un edificio dedicado a terciario oficinas. Por lo que, el hecho de que el desarrollo arquitectónico de la edificación planteado sobre la parcela, esté constituido por varios volúmenes distintos y todos ellos ordenados en torno a un espacio libre común con conexión a la vía pública a través de un acceso peatonal y rodado únicos, hace referencia única y exclusivamente a un determinado diseño arquitectónico y compositivo de la edificación. No obstante, cabe señalar que el conjunto de edificios propuestos, deberán destinarse al uso exclusivo de terciario oficinas, figurando de tal modo en el Registro de la Propiedad, sin poder establecer en ninguno de ellos el residencial de vivienda unifamiliar sin parcelar antes.

En todo caso, éste "edificio único" debería cumplir con los parámetros edificatorios fijados en la Norma Zonal 8-grado 3º nivel C que lo regula; y con la normativa específica relativa al uso a implantar, sin olvidar las condiciones generales de las edificaciones que recoge también el P.G.O.U.M.

Una situación distinta sería el hecho de que sobre la parcela de referencia se quisiera implantar el uso cualificado residencial y, que tal y como establece la Norma Zonal 8 grado 3º que la regula, le sería de aplicación el artículo 8.8.15: " *Condiciones especiales de los grados 3º y 4º- Régimen especial de vivienda unifamiliar*", siendo en este caso necesario tramitar un Estudio de Detalle, previo al Proyecto de



ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE EJECUCIÓN Y
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

EXPEDIENTE Consultas Urbanísticas

TRIA CORPORACION DE INMUEBLES, S.L. ,
AVENIDA MONTE ALINA Nº 1-A.
28223 POZUELO DE ALARCON (MADRID)

Tipo de Expediente

Consulta Urbanística común

Dependencia

- SERVICIO DE LICENCIAS -
42220100 UNIDAD TÉCNICA DE
ORDENACIÓN Y APOYO

Teléfono

91 588 36 95

Fecha

28/02/2008

Número de Expediente

711/2008/04003

Paginas

2/2

Situación

AVENIDA DE LA REINA VICTORIA, 32

Parcelación, cumpliendo las condiciones que en dicho artículo se recogen, dando a su vez cumplimiento a lo regulado en el artículo 7.3.1.2 a) ii) en donde se establece que únicamente existirá una sola vivienda por cada unidad parcelaria.

Así pues, y en contestación a la cuestión planteada se informa que:

1) Siendo el Uso Alternativo de Terciario Oficinas el que se desea implantar en la parcela de referencia, regulada por la Norma Zonal 8 grado 3º nivel C, no es necesario tramitar ninguna figura de planeamiento previa a la solicitud de licencia, pudiendo implantarse directamente.

2) Consideramos a su vez que el conjunto edificatorio planteado, aunque se haya compuesto de distintos volúmenes en torno a un espacio común, con un único acceso rodado y peatonal, y sobre una única parcela, puede considerarse un *único edificio exclusivo* inscribiéndose como tal en el Registro de la Propiedad. La partición del edificio en distintos volúmenes atiende a un diseño formal arquitectónico y no a su régimen jurídico.

3) El diseño del conjunto arquitectónico deberá cumplir con lo establecido en la Norma Zonal de aplicación, con la normativa específica relativa al uso y a las condiciones generales.

4) En caso de volver a querer implantar el uso cualificado residencial se deberá parcelar y tramitar un Estudio de Detalle, en cumplimiento del artículo 8.8.15. de las NNUU del P.G.O.U.M.

Lo que se informa para su conocimiento, considerándose evacuada la presente consulta urbanística.

LA TÉCNICO MUNICIPAL,

Conforme:
LA JEFE DE SERVICIO DE LICENCIAS,

Fdo.: Cruz Rojí Álvarez.

Fdo.: P.O. Myriam Peón González.