

Ref: c.u. 66/10

ASUNTO: Aclaración a la Consulta Urbanística nº 29/2008 solicitada por el Distrito de Chamartín, en relación con la problemática surgida por la demolición del edificio de la C/ Sánchez Pacheco nº 76 y 78 en contra de las determinaciones del Plan Especial aprobado y de los términos de la licencia de reestructuración concedida.

Con fecha 03 de noviembre 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín, en la que se solicita aclaración sobre la Consulta 29/2008 relativa a la problemática suscitada a raíz de la ejecución de la obra en la c/ Sánchez Pacheco nº 76 y 78, en la cual se demolió la edificación en contra las determinaciones del Plan Especial aprobado y de los términos de la licencia urbanística de reestructuración concedida.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 9 grado 1º.
- Plan Especial para el cambio de uso industrial a residencial de expediente nº 714/2003/9419, aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 2004.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 83 y nº 215 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, tomados en las Sesiones de 17 de diciembre de 1998 y 7 de marzo de 2002.

Convenios:

- Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Telepresent S.L., aprobado conjuntamente con el Plan Especial citado.

Consultas Urbanísticas:

- Consulta Urbanística nº 29/2008 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTL.

Licencias:

- Licencia de obras de reestructuración general y acondicionamiento de expediente nº 105/2004/07015, concedida por Decreto de 9 de octubre de 2006.
- Solicitud de licencia de nueva planta de expediente nº 105/2010/00625.
- Orden de ejecución de fecha 2 de Abril de 2008, para paralización de obras al no ajustarse las mismas a la licencia concedida.

CONSIDERACIONES:

En fecha 22 de septiembre de 2008, a petición del Distrito de Chamartín, esta Secretaría Permanente evacuó la Consulta Urbanística nº 29/2008, que abordaba la problemática suscitada a raíz de la ejecución de la obra en la c/ Sánchez Pacheco nº 76 y 78, en la cual se procedió a la demolición del edificio en contra de los términos de la licencia urbanística de reestructuración y acondicionamiento que, tramitada en expediente nº 105/2004/07015 y concedida por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Chamartín de 9 de octubre de 2006, permitía la materialización de las determinaciones del Plan Especial, tramitado en expediente nº 714/2003/9419 y aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de diciembre de 2004, para el cambio de uso de industrial a residencial del edificio, según lo previsto en el apartado 1.c.i de las Norma Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En el apartado 3º de la propuesta de resolución de la Consulta Urbanística nº 29/2008 se expresaba que: “Se habrá de requerir por tanto al promotor para que presente proyecto técnico suscrito por profesional competente en el que se especifiquen las medidas a adoptar para restaurar la legalidad conculcada, con expresa prescripción particular de que en dicho proyecto no se podrá modificar las superficies y distribución que obran en la licencia concedida.”

En fecha 8 de febrero de 2010, se ha presentado ante el Distrito de Chamartín nueva solicitud de licencia, en este caso de nueva planta, que se tramita en expediente nº 105/2010/00625, como contestación al requerimiento formulado en su día a los titulares de la licencia en base a lo expresado en el citado apartado 3º de la consulta urbanística nº 29/2008. El nuevo proyecto, según informan los Servicios Técnicos del Distrito, se ajusta a la volumetría, ocupación y edificabilidad del edificio original recogidas tanto en el Plan Especial como en la licencia de reestructuración concedida. Sin embargo, respecto de ésta se incrementa el número de viviendas, así como el de trasteros y el de plazas de aparcamiento, con la consiguiente alteración de la distribución interior de la edificación, lo cual ha generado ciertas dudas en el Distrito sobre la admisibilidad de la solución propuesta y su respeto a la prescripción contemplada en el reiterado apartado 3º de la consulta urbanística nº 29/2008.

Una vez producida la demolición del edificio original en contra de los términos de la licencia concedida, la restauración de la legalidad urbanística infringida requiere la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones de la licencia vigente, y en ese sentido se expresaba la prescripción sugerida por esta Secretaría Permanente en la resolución de la Consulta Urbanística nº 29/2008. Pero nada puede oponerse a que, con respeto a los parámetros preceptivos del Plan Especial aprobado y a las determinaciones del resto de normativa de aplicación, el proyecto exigido para recuperar la edificación desaparecida introduzca variaciones que afecten a otros elementos no vinculantes, como el número de viviendas, que serán autorizadas, tal como prevé el artículo 23 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias, con el acto de otorgamiento de la licencia de expediente nº 105/2010/00625.

CONCLUSIÓN:

No existe inconveniente para que el proyecto presentado con la solicitud de licencia de expediente nº 105/2010/00625, para recuperar la edificación ilegalmente demolida en la c/ Sánchez Pacheco nº 76 y 78 en contra de los términos de la licencia de reestructuración de expediente nº 105/2004/07015, introduzca variaciones respecto de ésta que afecten a elementos no vinculantes, como el número de viviendas, siempre que se respeten todos los parámetros preceptivos del Plan Especial, aprobado definitivamente por Acuerdo de 23 de diciembre de 2004, así como el resto de determinaciones de la normativa urbanística que resulte de aplicación.

Madrid, 19 de noviembre de 2010