

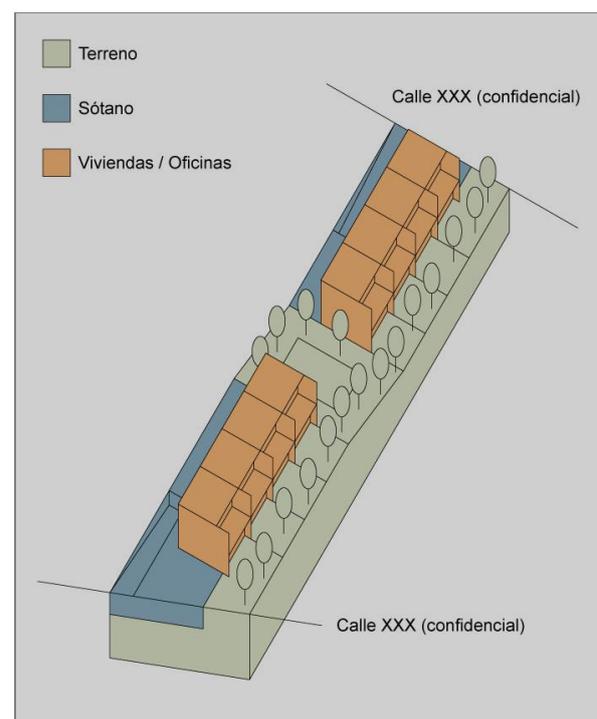
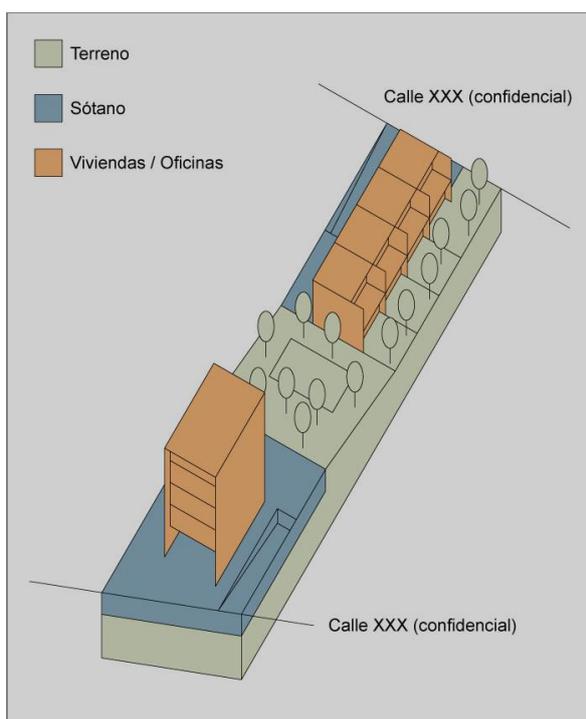
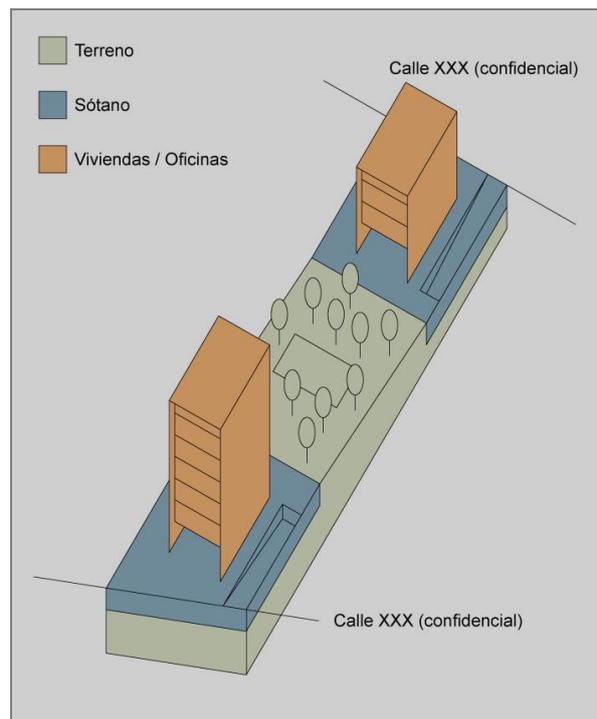
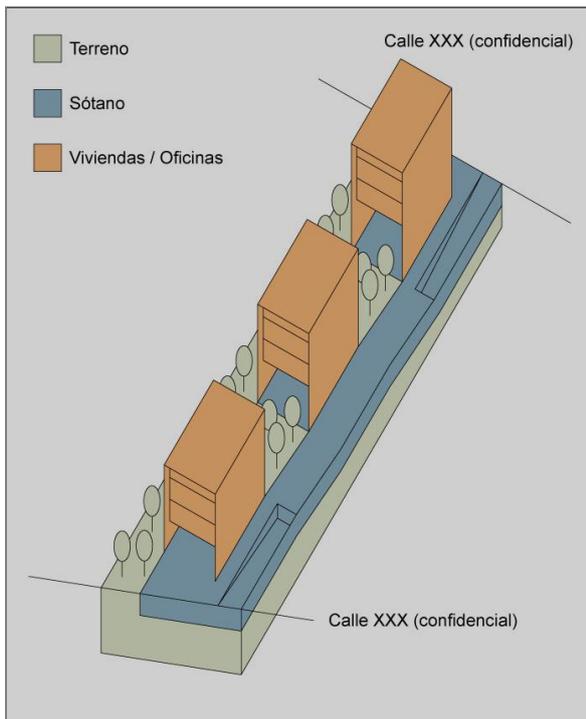


OLIVÉ SAURET
ARQUITECTURA + PROJECT MANAGEMENT

Info@OliveSauretArquitectura.com
www.OliveSauretArquitectura.com

Solar y edificio sito en **confidencial** *(Importante vía en 'zona Prime' de Madrid)*

Informe sobre posibilidades urbanísticas



1- Introducción

El presente documento tiene por objeto analizar las posibilidades edificatorias alternativas del solar y edificio sitos en ----- confidencial: importante vía comercial en 'zona Prime' de Madrid ----- especialmente en lo que se refiere a dos asuntos de especial interés para la Propiedad:

Cuestión 1: ¿Existe posibilidad de incrementar la superficie construida del edificio?

Cuestión 2: ¿Existe la posibilidad de cambio de uso, de oficinas a residencial?

(Omitimos por secreto profesional los 3 capítulos donde se desarrolla la metodología y 'know-how' aplicados para alcanzar las conclusiones reflejadas a continuación)

5- Conclusiones

Normativa aplicable

- 1) A fecha de hoy la Normativa Urbanística que rige sobre el solar es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid del año 1997 (PGOUM-97). La parcela se rige por el capítulo 8.3 del citado PGOUM-97: "Norma Zonal 3. Volumetría Específica".
- 2) Actualmente se encuentra en tramitación una Modificación de dicho capítulo 8.3 del PGOUM-97, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en Junio de 2012 y pendiente de aprobación definitiva por parte de la Comunidad de Madrid.
Hasta que se produzca dicha aprobación –si es que llega a producirse- si a fecha de hoy se quisiera llevar a cabo una obra o cambio de uso en la finca, la Normativa vigente sobre la parcela sigue siendo el artículo 8.3 del PGOUM-97.
- 3) En caso de que se aprobase definitivamente la Modificación del capítulo citado, no afectaría en gran medida a las posibilidades urbanísticas del solar objeto del presente informe. Las diferencias entre la aplicación del Artículo 8.3 del PGOUM-97 o de su Modificado quedan expuestas en el capítulo 3.b del presente informe.
- 4) Dado que la aprobación definitiva de la modificación del capítulo 8.3 antes citada se nos antoja improbable a corto plazo, centraremos las conclusiones del presente informe en las posibilidades urbanísticas del solar y el edificio en base a la normativa urbanística actualmente vigente: el PGOUM-97

Edificabilidad

- 1) La edificabilidad del solar se encuentra agotada: El PGOUM-97 da por definitiva la superficie construida computable actualmente existente.

- 2) Dado que la actual superficie construida computable existente en el solar es la máxima que va a poder tener el solar, sería deseable que existiese un documento “oficial” que certificase cuál es dicha superficie.
Dicho documento no existe: la Licencia no indica la superficie “oficial” del edificio. Las escrituras tampoco. Únicamente la ficha catastral cita unas superficies construidas que a nuestro parecer son ligeramente inferiores a las medidas reales del edificio (- **confidencial** - m2 construidos de oficinas según catastro, frente a los - **confidencial** - m2 construidos según nuestra toma de datos aproximada in-situ).

- 3) Ante las disparidades y falta de concreción que hemos encontrado en este tema (¿cuál es la superficie construida computable “oficial” del edificio?) en el capítulo 2.f del presente informe, recomendamos a la Propiedad que de cara a futuras intervenciones en el solar –como por ejemplo demoler el edificio para levantar uno nuevo- proceda a determinar y certificar de forma “oficial” la superficie construida del actual edificio, ya que la superficie construible en este solar es y será (ya sea con el PGOUM-97 o con el borrador del nuevo PGOUM) la que se pueda acreditar del edificio actualmente existente.
Dichos trabajos de verificación y certificación de las superficies “oficiales” del edificio y del solar podrían ser llevados a cabo por el técnico que suscribe, si así lo desea la Propiedad.

Sustitución del edificio

- 1) El PGOUM-97 permite demoler el actual edificio y hacer uno nuevo en la misma posición, que tenga la misma superficie y la misma volumetría.
Se permitirían pequeños incrementos de edificabilidad destinados a mejorar las condiciones del edificio (incremento de garaje, de cuartos técnicos, etc).

- 2) No obstante, el PGOUM-97 permite cambiar estas condiciones (posición, alturas, etc) sin incrementar la superficie construida computable, mediante la presentación de un Estudio de Detalle.
En el **Anexo I** del presente documento se muestran varios ejemplos de aplicación de esta posibilidad: sustitución del actual bloque de 2 plantas de oficinas por diferentes combinaciones: bloques altos de viviendas u oficinas, con bloques bajos o con viviendas unifamiliares en hilera (adosados).

Usos

- 1) El uso Residencial es el uso cualificado que da el PGOUM-97 para el solar objeto del informe. Por lo tanto, el cambio de uso de oficinas a residencial buscado por la Propiedad es perfectamente viable en cualquier momento.

- 2) El PGOUM-97 permite otras posibilidades de usos (hospedaje, recreativo, ocio, etc) de entre las cuales destacamos en el capítulo 3.a la posibilidad de destinar el edificio –ya sea el actual u otro nuevo- a usos comerciales (centro comercial, hipermercado tipo Mercadona, etc) por el interés empresarial que creemos puede tener para la Propiedad.

En Madrid, a 08 de Abril de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned above the name of the signatory.

Carlos Olivé Sauret

Arquitecto

Colegiado 11.946 COAM

ANEXO I: DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LAS POSIBILIDADES URBANÍSTICAS

Parámetros del PGOUM-97 que afectan al solar

Se reproducen a continuación, en texto en color y cursiva bold, extractos de aquellos artículos del capítulo 8.3 del PGOUM-97 (Condiciones particulares de la zona 3: Volumetría específica) que atañen al solar objeto del presente informe:

- En color **azul**, los artículos relativos a edificabilidad y obras admisibles.
- En color **rojo**, los artículos que afectan a usos posibles.

En texto normal (color negro y sin cursiva) nuestras observaciones y comentarios

Artículo 8.3.2.2 Uso cualificado

Su uso cualificado es el residencial

...

Artículo 8.3.5 Obras admisibles

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el art. 1.4.8.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el art. 1.4.9.

Se adjuntan los citados artículos 1.4.8 y 1.4.9 como Anexo 14, a modo de recopilación detallada de todas las obras que la Propiedad podría llevar a cabo en el edificio: obras de restauración, reposición, sustituciones puntuales de estructuras o instalaciones, obras de conservación, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento, reestructuraciones puntuales (cambios de distribución, adaptación a normativas, instalación de ascensores, renovación de forjados...), reestructuraciones parciales (construcción de nuevos núcleos de comunicación verticales, apertura de patios...), reestructuraciones generales (vaciado del edificio...), modificación de materiales o elementos en fachadas o cubiertas sin modificar la volumetría del edificio, obras de reconfiguración (ligeras modificaciones del volumen del edificio –máximo 10%- para eliminar impactos negativos ya sean funcionales o estéticos), así como obras de demolición total o parcial del edificio.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

Es decir: se podrá demoler el actual edificio y levantar uno nuevo en su lugar con la misma volumetría (misma superficie construida, misma ocupación y mismo número de plantas) siempre y cuando se destine al uso cualificado (Art. 8.3.2.2: uso residencial) o a los usos compatibles (asociados, complementarios o alternativos) detallados más adelante (Art. 8.3.12)

Cuando el uso existente coincida con el terciario de oficinas (como es el caso) o terciario comercial y éstos se contemplen entre los compatibles sometidos al régimen de autorizable (como es el caso), dichos usos tendrán consideración de uso alternativo.

El edificio actual de oficinas podría demolerse y levantar uno nuevo en su lugar con la misma volumetría (misma superficie construida, misma ocupación y mismo número de plantas) destinado igualmente a oficinas, sin necesidad de realizar un Plan Especial, pues:

- El uso actualmente existente coincide con el terciario de oficinas.
- El uso oficinas se encuentra contemplado entre los Autorizables (ver Art. 8.3.13) cuando sea edificio exclusivo y dentro de la M-30.
- Este párrafo permite que dicho uso "Autorizable" pase a ser considerado "Alternativo".
- Un uso "Autorizable" precisa la redacción de un Plan Especial, mientras que un uso "Alternativo" sustituye directamente al uso "Cualificado" (que en este caso era residencial)

i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo. Se podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 grado 2º para edificación aislada y por la 8 grado 4º para la edificación en vivienda unifamiliar.

Es decir: si se opta por demoler el actual edificio para levantar uno nuevo, éste habrá de tener las mismas superficies, misma ocupación en planta y mismo número de plantas, pero podrá ubicarse en otra posición, siempre y cuando se respeten las condiciones de posición indicadas en las Normas Zonales 5 u 8, según sea el uso del edificio (terciario o residencial, respectivamente)

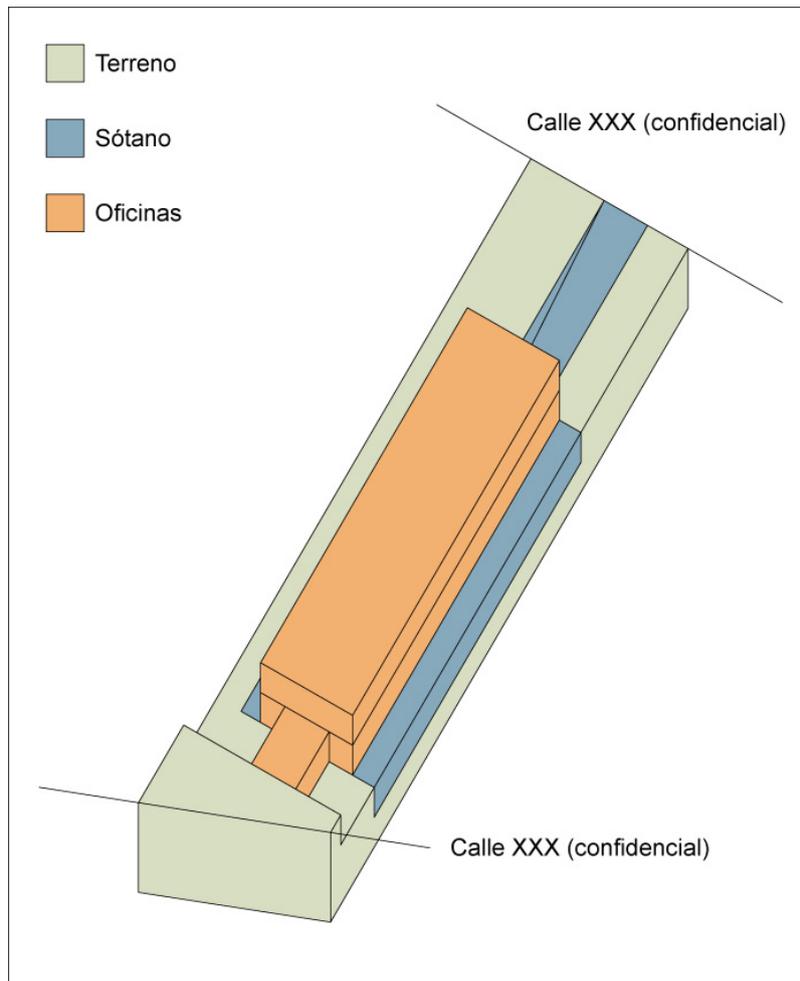
Se adjuntan como Anexos 15 y 16 las citadas condiciones de posición dictadas por las Normas Zonales 5 y 8 respectivamente (ocupación, retranqueos, etc) para su consulta si en el futuro la Propiedad se plantease estudiar la posibilidad de demoler el actual edificio y levantar uno nuevo en otra posición diferente.

No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- ***No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.***
- ***En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5 grado 2º, pudiendo acogerse, en su caso, a la ocupación y altura de este grado.***
- ***En vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determine la Norma Zonal 8 grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y asimismo a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el art. 8.8.15, siempre que el número de viviendas colectivas no supere el de viviendas unifamiliares existentes.***

Este punto es de gran importancia y creemos que en él se centra el interés del presente informe, por lo que vamos a proceder a exponerlo con más detalle, acompañado de ejemplos gráficos:

El actual edificio cuenta con 1 planta sótano destinada a garaje y cuartos técnicos (color azul en esquema adjunto) de aproximadamente - confidencial - m2 (según consideremos la medición in situ, o los valores catastrales, o midamos sobre los planos de Licencia, tal y como hemos explicado en epígrafes anteriores). Igualmente cuenta con 2 plantas de oficinas (color naranja en esquema adjunto) que suman - confidencial - m2 ó - confidencial - m2 según el criterio de determinación de superficies que empleemos.



Para el presente ejemplo, y por operar con cifras redondas, supongamos que la superficie construida computable existente de oficinas sea de - confidencial - m2 y que la superficie de sótano (garaje e instalaciones) sea de - confidencial - m2.

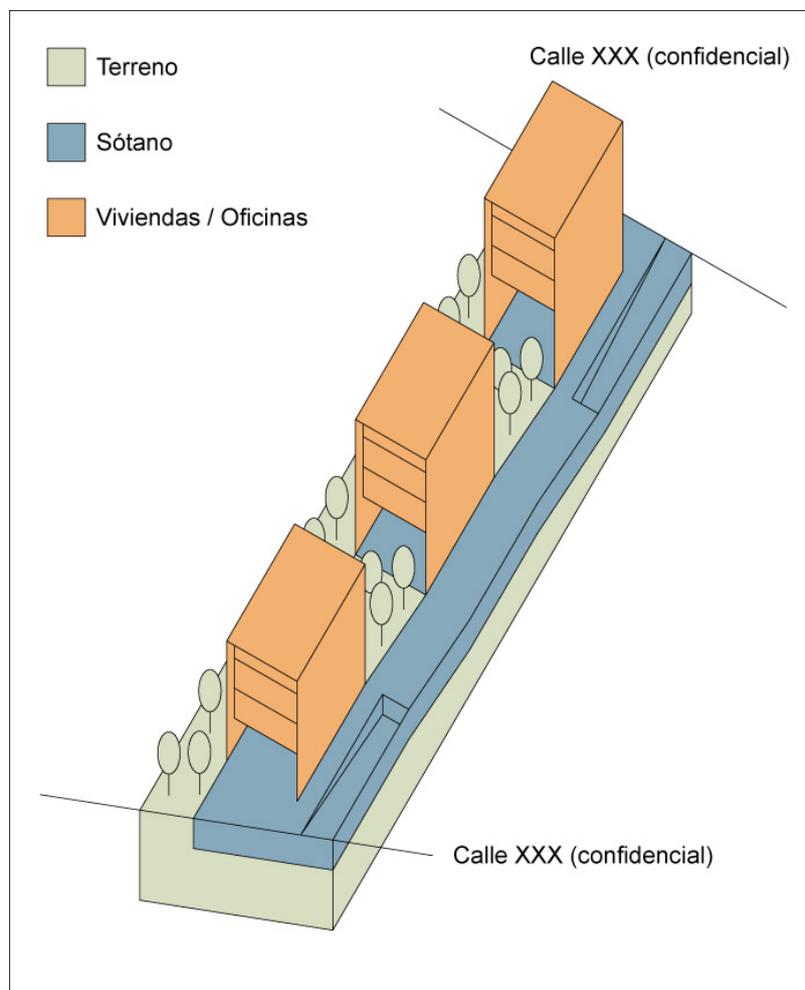
Pues bien; en este punto las ordenanzas nos permiten que la edificabilidad existente (los - confidencial - m2 construidos computables antes indicados) se “distribuyan” de otra forma, fuera de la volumetría actualmente existente, mediante la presentación en el Ayuntamiento de un “Estudio de Detalle” que cumpla con los parámetros de ocupación, retranqueos, alturas, etc. marcados por la Norma Zonal 5 / grado 2 (si la nueva edificación es en bloque aislado, ya sea de oficinas o de vivienda colectiva) o por la Norma Zonal 8 / grado 4 (si la nueva edificación es vivienda unifamiliar – por ejemplo chalés adosados-).

Adjuntamos a continuación 4 ejemplos gráficos –de entre muchos factibles- de aplicación de estas posibilidades, alternando bloques aislados de viviendas y/u oficinas con viviendas unifamiliares adosadas:

Ejemplo 1

Los -confidencial- m² edificables se distribuyen en 3 bloques aislados con 3 plantas cada uno de aprox. -confidencial- m², destinados a viviendas u oficinas.

El garaje puede conservar los -confidencial- m² originales, o puede ampliarse tanto como se quiera para vender o alquilar plazas extras

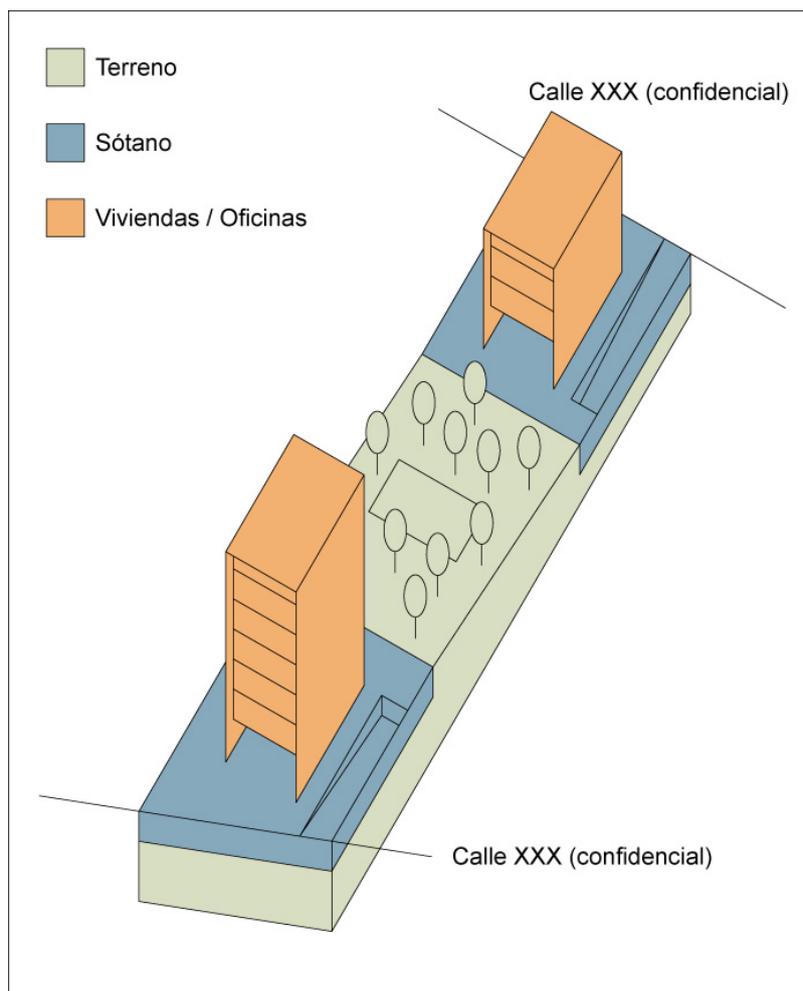


Ejemplo 2

Los -confidencial- m² edificables se distribuyen en 2 bloques aislados: uno con 6 plantas de aprox. -confidencial- m² cada una, destinadas por ejemplo a oficinas recayentes sobre la calle -confidencial- y el otro, con 3 plantas de -confidencial- m² destinadas a viviendas en la calle -confidencial-.

Cada uno de los bloques puede destinarse al uso indicado o al contrario: pueden ser viviendas u oficinas indistintamente.

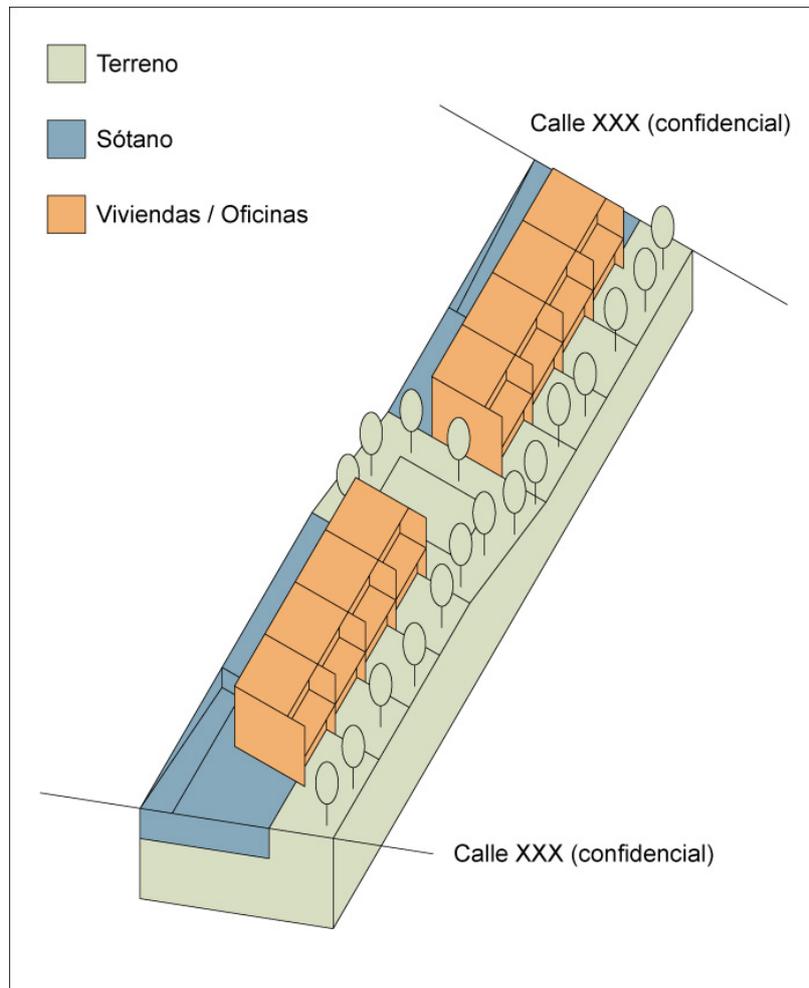
El garaje puede conservar los -confidencial- m² originales, o puede ampliarse tanto como se quiera para vender o alquilar plazas extras.



Nota: cuando hablamos de aprox -confidencial- m² por planta, hay que tener en cuenta que estamos hablando de superficie computable. Esos -confidencial- m², en realidad serán más metros construidos (aprox -confidencial- m²) pues existen superficies construidas que no computarán tales como tendederos en el caso de las viviendas, patinillos de instalaciones, o huecos de ascensores.

Ejemplo 3

Los - **confidencial** - m² edificables se distribuyen por ejemplo en 2 hileras de 4 chalés adosados cada una, con una superficie computable de - **confidencial** - m² cada uno (lo cual en la práctica puede traducirse en 2 plantas sobre rasante de - **confidencial** - m² cada una y una planta sótano de garaje y “cuartos técnicos” de igual superficie).



Si en lugar de 8 chalés se optara por 6 de mayor tamaño, cada uno tendría - **confidencial** - m² computables, que se podrían traducir en 2 plantas sobre rasante de aproximadamente - **confidencial** - m² y otra planta bajo rasante de dimensiones similares.

Ejemplo 4

Los -confidencial- m2 edificables se distribuyen por ejemplo en 1 bloque de 4 plantas de oficinas de -confidencial- m2 computables (aprox. -confidencial- m2 construidos por planta) recayente sobre la calle -confidencial- y 1 hilera de 4 chalés adosados recayente sobre la calle -confidencial-, con una superficie computable de -confidencial- m2 cada uno (lo cual en la práctica puede traducirse en 2 plantas sobre rasante de -confidencial- m2 cada una y una planta sótano de garaje y “cuartos técnicos” de igual superficie).

El garaje del bloque de oficinas puede conservar los -confidencial- m2 originales, o puede ampliarse tanto como se quiera para vender o alquilar plazas extras.

