

Ref.: c.u. 53/2008

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Chamberí relativa a las obras de sustitución para ampliación de Residencia en la C/ General Rodrigo nº 11.

Con fecha 9 de diciembre de 2008 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí relativa a la solicitud de licencia para ampliación de la Residencia Cardenal Spínola, sita en la C/ General Rodrigo nº 11. Edificio Dotacional con uso de Equipamiento Religioso Privado, ubicado en la norma zonal 3 1º

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- NZ 3.1º. Parcela calificada con Uso dotacional. Equipamiento Privado.

Licencias

- Licencia de obras e instalación. Decreto de 20 de octubre de 2001.

Informes

- Informe del departamento de Servicios Técnicos del distrito de Chamberí de 3 de noviembre de 2008.

CONSIDERACIONES

Las cuestiones planteadas en la presente consulta se refieren a una parcela en la que existen en la actualidad tres edificios con una superficie total construida de 3.021,16 m², destinados a Uso dotacional, en su clase de equipamiento religiosos privado, dos de los cuales (edificio 1 y 3 de acuerdo con la

documentación gráfica aportada) tienen una superficie total construida de 2.679,16 m² y el tercero (edificio 2) una superficie de 342,00 m².

Se pretende la ampliación, mediante la realización de obras de sustitución consistentes en la demolición del edificio 3, de dos plantas y la construcción de una nueva edificación con una superficie total construida de 1.113,63 m² en 5 plantas, adosada al edificio 1 y unida al mismo en varias de sus plantas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.3.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NN.UU), en el ámbito de la NZ 3.1º son admisibles con carácter general dentro de las obras de nueva edificación, las obras de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admisibles en el nivel de aplicación.

De manera más específica, el artículo 8.3.7 NN.UU admite la ampliación, la cual se puede materializar mediante obras de sustitución, de edificios de uso dotacional con sujeción a una serie de condiciones relativas a la ocupación, volumen y edificabilidad aplicables a la edificación resultante.

Dentro de estas condiciones, y para la cuestión concreta que se suscita en la presente consulta, cabe hacer referencia a la recogida en el apartado h) en virtud de la cual “ *La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable. Se exceptúan las parcelas con edificios catalogados en grado singular, que se regulan según los parámetros del art. 8.1.10 e) de las presentes normas.*”

A su vez, el apartado i) establece una regla especial por la que “*En cualquier caso los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.*”

El artículo 8.3.7 fue objeto de interpretación por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana en el tema nº 112, concluyendo que “*Las condiciones de ampliación señaladas en el Artículo 8.3.7 de las Normas Urbanísticas sólo serán de aplicación para aquellos edificios exclusivos existentes destinados a uso Dotacional, independientemente de su calificación en el Plano de Ordenación. Sin embargo, sólo los edificios calificados de uso Dotacional en su clase de Equipamiento tendrán la posibilidad de ampliación de*

la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, señalada en el apartado 1.i) del mismo Artículo, sin perjuicio de la aplicación del resto de las condiciones establecidas al efecto en las Normas Urbanísticas del Plan General.”

De todo lo hasta aquí expuesto cabe considerar que las condiciones de volumen, ocupación y edificabilidad establecidas en el artículo 8.3.7 son de aplicación a todas las obras de ampliación en edificios existentes destinados a usos dotacionales en general, dentro de los cuales se incluye la clase de equipamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.7.1.2 c) de las NN.UU: *“A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones: Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios”*

Siendo esto así, la cuestión central es delimitar el modo en que deben articularse el juego de las condiciones del artículo 8.3.7, que son de aplicación a los usos dotacionales en general, con el juego de la regla específica del apartado i) de aplicación concreta al caso de los equipamientos.

El 8.3.7 NNUU del PGOUM pormenoriza las determinaciones precisas para proceder a la ampliación de edificios dotacionales existentes en los términos ya señalados. Con ello, y mediante aplicación directa del PGOU es posible definir los aspectos necesarios a través de la correspondiente licencia urbanística.

No obstante, el tratamiento de los equipamientos es distinto en un doble sentido:

En primer lugar, el PGOU quiere potenciar y posibilitar su existencia, admitiendo la posibilidad de que, en cualquier caso, es decir, al margen de las condiciones establecidas para todos los dotacionales en general, se proceda a la ampliación de su edificabilidad hasta el 20 % por encima de la existente

En este contexto la exigencia de un ED tiene razón de ser en aquellos casos en los que, tratándose de edificios dotacionales en su clase de equipamientos, no se pueda dar cumplimiento con las obras de ampliación alguna de las condiciones establecidas con carácter general en el resto de los apartados del artículo, con lo que se hace necesario la definición concreta de los volúmenes edificables, conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el caso concreto, y dado que la ampliación a pesar de suponer un incremento de la edificabilidad existente del 20 % cumple con el resto de las condiciones establecidas en el resto de los apartados, incluida la relativa a la

edificabilidad total resultante del aparatado h), no se hace necesario la tramitación de un ED.

La interpretación contraria llevaría al absurdo de que un edificio dotacional, que no fuera equipamiento, pudiera incrementar su edificabilidad hasta el 20 % en cumplimiento de las condiciones del artículo 8.3.7 sin necesidad de un ED, mientras que el equipamiento podría llegar a la misma situación con la exigencia de un ED, que no aportaría ninguna condición distinta de las ya reguladas en el propio PGOUM.

CONCLUSION

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

En las ampliaciones de edificios dotacionales en la clase de equipamiento que impliquen el aumento de la edificabilidad preexistente en un 20 %, no será exigible la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones establecidas en el artículo 8.3.7 de las NN.UU del PGOUM.

Madrid, 2 de febrero de 2009