

Ref.: c.u. 75/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Vicálvaro relativa a la ampliación de un edificio exclusivo existente destinado a uso dotacional, en el ámbito de la Norma Zonal 3, grado 1, nivel a.

Con fecha 1 de Octubre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Vicálvaro en referencia a una consulta urbanística especial, solicitada por parte de la Escuela Infantil "Cristo de la Guía", relativa a la ampliación de un edificio exclusivo destinado a uso dotacional, en su clase equipamiento, demoliendo parte del existente, en el ámbito de la Norma Zonal 3, grado 1, nivel a.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 3, grado 1, nivel a del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

CONSIDERACIONES

La parcela objeto de la consulta planteada, se ubica en la calle Casalarreina nº 26, esquina con la calle Ezcaray nº 1, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, grado 1, nivel a, calificada como equipamiento privado. En la misma, se sitúa un conjunto edificatorio existente compuesto por un edificio principal desarrollado en tres plantas, destinándose las dos plantas superiores a la parroquia y sus dependencias auxiliares, y la planta inferior a escuela infantil,

y un segundo edificio de una sola planta dedicado a escuela infantil. Además se sitúa una pequeña construcción destinada a garaje aparcamiento para una plaza.

La actuación sobre la que versa la consulta especial solicitada en el Distrito, consiste en la demolición de la edificación de una planta destinada a escuela infantil, manteniendo la edificación principal, y realizando una ampliación mediante la construcción de un nuevo cuerpo edificatorio de cuatro plantas adosado al anterior.

La duda se plantea por el Distrito, en referencia a la edificabilidad máxima de la parcela, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 8.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

La Norma Zonal 3 grado 1, en su artículo 8.3.5. incluye como obras admisibles, entre otras, las obras de demolición, así como las de ampliación, remitiendo en esta segunda clase de obras, en el caso de edificios dotacionales, al artículo 8.3.7 que regula las “Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales”, por lo que tanto las obras de demolición, como las de ampliación, necesarias para la actuación serían posibles si se respetan el resto de condiciones establecidas.

El citado artículo 8.3.7 admite la ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales, en cualquiera de sus clases, sujeta a las determinaciones y condiciones recogidas en nueve apartados, denominados con epígrafes desde la a) hasta la i)

El apartado h) del citado artículo hace referencia a la edificabilidad máxima en los siguientes términos:

“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 (2.500) 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 artículo 8.1.10 e) de las presentes Normas”.

Dado que dicho apartado es de aplicación para edificios existentes destinados a usos dotacionales, en cualquiera de sus clases, también lo es para edificios de equipamiento, y en el caso concreto que nos ocupa, dado que la superficie de la parcela, según los datos que figuran en la documentación aportada, es de 3.473 metros cuadrados, la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros establecidos anteriormente sería de 5.362 metros cuadrados.

En el cómputo de superficie edificada, deberá tenerse en cuenta la total resultante, es decir, tanto la de la nueva ampliación, como la de la edificación existente que se mantiene, que en nuestro caso, y de acuerdo con los datos aportados, serían 1.553 metros cuadrados de la edificación a mantener más los 2.201,18 metros cuadrados de la ampliación proyectada, que hacen un total de 3.754,18 metros cuadrados, inferior a la edificabilidad total.

En cuanto al apartado i) del artículo 8.3.7 de las Normas Urbanísticas establece:

- “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 un Estudio de Detalle”.

Este apartado, de aplicación exclusiva a los edificios existentes de uso dotacional en su clase de equipamiento, regula la posibilidad de ampliar la edificabilidad, ya establecida para la parcela, limitándola a un 20% más sobre la de la edificación existente, exclusivamente para casos en los que superemos la edificabilidad máxima establecida para la parcela.

Este apartado recoge literalmente la regulación establecida en el artículo 7.10.6 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, para edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento, en cuanto a la posibilidad de incrementar la edificabilidad mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando ésta se supera por la actuación pretendida, independientemente de la Norma Zonal o Ámbito Específico de Planeamiento en que se encuentre incluida la misma.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

En el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.3.7 apartados h) e i) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en el caso de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales en su clase de equipamiento, 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 (2.500) 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, pudiendo incrementarse la existente en un 20%, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando se supere la máxima anteriormente descrita.

Madrid, 10 de Diciembre de 2009