

Ref: c.u. 62/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera en relación con la sustitución de la edificación y la ejecución de un garaje aparcamiento subterráneo en una parcela calificada de equipamiento privado religioso, incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3.

Con fecha 4 de octubre 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Usera en relación con la sustitución de la edificación y la ejecución de un garaje aparcamiento subterráneo en la parcela calificada de equipamiento privado religioso situada en la c/ Censo nº 3 c/v Gran Avenida, incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 Grado 1º

Acuerdos:

- Acuerdo nº 299, tomado en Sesión de 19 de diciembre de 2006, de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

CONSIDERACIONES

El Distrito de Usera ha remitido a la consideración de esta Secretaría Permanente la Consulta Urbanística Especial, formulada por D. Antonio Galán Font en representación de la Congregación de Misioneros de la Preciosa Sangre, referente a las actuaciones que esta Congregación Religiosa pretende realizar en el Centro Parroquial de su propiedad situado en la c/ Censo nº 3 c/v Gran Avenida, en el barrio de Orcasitas.

El Centro Parroquial existente, con una superficie construida de 1055 m², se emplaza en una parcela de 3039 m² de superficie, incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, cuyo uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento religioso privado.

La edificación del Centro Parroquial presenta importantes patologías constructivas y estructurales, lo que unido a la necesidad de ampliación de las dependencias y servicios parroquiales, aconsejan su demolición y posterior reconstrucción. Para afrontar la inversión que la reconstrucción del Centro Parroquial implica, la Congregación Religiosa propietaria plantea la viabilidad de la construcción de un

garaje subterráneo destinado a los residentes de los edificios del entorno, que permitiría financiar la actuación con la venta de las plazas de aparcamiento. Por otro lado, la consulta también interesa la posibilidad de que la edificación del nuevo Centro Parroquial pueda modificar su posición de acuerdo con las condiciones de la Norma Zonal 5 Grado 2º e incrementar su edificabilidad un 20 % sobre la existente, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle.

En primer lugar, puesto que tanto el interesado como los propios Servicios Técnicos del Distrito se refieren a la construcción del garaje subterráneo como obras de ampliación, tiene que aclararse que la actuación referida y pretendida consiste en obras de sustitución y no de ampliación, tal como se definen en el artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.), por ello el régimen aplicable no es el del apartado 3.c del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., tal como opinan el solicitante y el Distrito y al que se refiere la consulta, sino el de su apartado 3.a.

Aclarado lo anterior y sentado que la actuación pretendida consiste en obras de sustitución (demolición de una edificación existente para construir en su lugar una nueva), el régimen al que debe sujetarse la actuación, al menos en principio, es el establecido en el apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. Este precepto normativo exige que la nueva edificación no sobrepase la superficie edificada de la preexiste y permite, para edificación abierta, que se varíe directamente su posición respetando los parámetros de posición de la Norma Zonal 5 Grado 2º. Asimismo, admite, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación según las condiciones de la Norma Zonal 5 Grado 2º, sin sobrepasar la superficie edificada original.

Sin embargo, el apartado 3.b del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2006, para las obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales en parcelas calificadas establecía una edificabilidad máxima de 1,4 m² por m² de parcela. Asimismo, el artículo 8.3.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. admite la ampliación de edificios dotacionales hasta un techo de edificabilidad de 1,6 m² por m² sobre los primeros 2500 m² de parcela y de 1,4 m² por m² para el resto de la parcela. Se observa que las edificabilidades obtenidas son muy superiores (4254 m² para nueva planta y 4754 m² para ampliación) a la superficie de la edificación actual del Centro Parroquial (1055 m²), que debería mantenerse aplicando las condiciones para la sustitución de edificios del apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Es notorio el contrasentido que implica que la capacidad edificatoria admitida en una parcela sea marcadamente menor cuando se procede a la sustitución de su edificación que cuando ésta se amplía. Esta incongruencia puede superarse si se entiende que, en el caso de sustitución de edificios dotacionales en parcelas calificadas, la exigencia de no superar la superficie edificada del edificio preexiste sea aplicable, exclusivamente, en el supuesto de que ésta sea superior a la edificabilidad resultante para su ampliación según el artículo 8.3.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Respecto del resto de condiciones de la edificación, la conclusión necesariamente tiene que ser similar, de tal forma que el volumen edificatorio admitido en la parcela sea igual tanto si se amplía la edificación existente en ella como si se sustituye. De hecho, el anulado apartado 3. b del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. permitía las obras de nueva planta para usos dotacionales en parcelas calificadas, sometidas a las mismas condiciones que las de ampliación contenidas en el artículo 8.3.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. Si el apartado citado continuara vigente, no existiría mayor problema para superar la aparente contradicción normativa que su aplicación directa a las obras de sustitución, puesto que, en esencia, estas obras no dejan de ser obras de nueva planta, pero realizadas conjuntamente con las de demolición de las edificaciones que ocupan la parcela.

En resumen, se considera que, para el caso de sustitución de edificios dotacionales sobre parcelas calificadas, una vez permitidas este tipo de actuaciones por el apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., las condiciones de la nueva edificación, incluida la edificabilidad máxima, deberán ser las establecidas en el artículo 8.3.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. para la ampliación de edificios dotacionales. Solamente en el supuesto de que la superficie edificada de la edificación existente fuera superior a la edificabilidad máxima permitida para ampliación, serían aplicables las prescripciones del apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. para la sustitución de edificios.

En lo referente a la construcción del garaje aparcamiento subterráneo, teniendo en cuenta que las superficies destinadas a garaje aparcamiento en plantas bajo rasante, según lo previsto en el artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., no computan edificabilidad en ningún caso, las únicas limitaciones para su capacidad son las derivadas del número máximo de plantas bajo rasante y profundidad máxima (4 plantas y 12 m, respectivamente) establecidas en el apartado 3 del artículo 6.6.15 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., valores que incluso pueden ser superados con informe favorable de los servicios municipales competentes.

En el mismo sentido, los artículos 7.5.1 y 7.5.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. prevén que las plazas de aparcamiento que excedan de las exigidas como dotación obligatoria se consideren plazas de libre disposición y puedan destinarse a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Por otro lado, el artículo 7.5.34 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. admite como compatible, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, el uso de garaje aparcamiento con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos, entre otras situaciones, en plantas inferiores a la baja, a la vez que establece que sobre este régimen de compatibilidad no operan las limitaciones de superficie establecidas en las condiciones generales de los usos compatibles y autorizables de la Sección Segunda del Capítulo 7.2 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. Cabe mencionar que las dudas surgidas sobre el posible conflicto del precepto citado con el contenido del artículo 7.10.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., al respecto de la compatibilidad en parcelas calificadas de equipamiento, fueron resueltas por el Acuerdo nº 299, tomado en Sesión de 19 de diciembre 2006, de la

Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el que se reafirma que el uso de garaje aparcamiento se admite como uso autorizable en régimen especial en las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas categorías.

Consiguientemente, tanto con el carácter de asociado como de autorizable en régimen especial el garaje aparcamiento pretendido sería admisible. Ahora bien, su implantación con el carácter de asociado, según lo previsto en el apartado 2.b.i de artículo 7.2.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., requeriría su vinculación directa al uso dotacional principal de la edificación, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. En caso contrario, para la implantación del garaje aparcamiento como uso autorizable especial, tal como exigen los artículos 5.2.7.1 y 7.2.8.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., resultaría necesaria la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental, además de resolver simultáneamente la dotación de aparcamiento al servicio del equipamiento religioso, calculada según los estándares del artículo 7.5.35 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en relación con la actuación pretendida en la parcela de equipamiento religioso privado situado en la c/ Censo nº 3 c/v Gran Avenida, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Según lo previsto en el apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. es admisible la sustitución de la edificación del Centro Parroquial, quedando sometida la nueva edificación a las condiciones establecidas en el artículo 8.3.7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. para la ampliación de edificios dotacionales, incluida la edificabilidad máxima.

Es admisible la implantación en la parcela de un garaje aparcamiento subterráneo con exceso de plazas sobre la dotación obligatoria, tanto con el carácter de asociado como de autorizable en régimen especial. Su implantación con el carácter de asociado, según lo previsto en el apartado 2.b.i de artículo 7.2.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., requiere su vinculación directa al uso dotacional principal de la edificación, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. En caso contrario, para la implantación del garaje aparcamiento como uso autorizable especial, tal como exigen los artículos 5.2.7.1 y 7.2.8.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., es necesaria la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental, además de resolver simultáneamente la dotación de aparcamiento al servicio del equipamiento religioso, calculada según los estándares del artículo 7.5.35 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Madrid, 25 de octubre de 2010