

Ref: c.u. 09/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la posibilidad de sustituir el uso de equipamiento cultural por el dotacional deportivo en el Centro Cívico Comercial “Madrid Sur” situado en Av. Pablo Neruda, 91.

Con fecha 07 de febrero de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la posibilidad de implantar un gimnasio en una zona destinada a equipamiento cultural en el Centro Cívico Comercial “Madrid Sur” situado en la Avenida de Pablo Neruda, 91.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API 13.10 “Palomeras Bajas-Madrid Sur”
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.
- Plan Especial de Reforma Interior PR 14.5 “Madrid Sur” del Plan General de 1985.

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 711/1994/17106, concedida por Decreto de 19 de abril de 1996.
- Licencia de modificación de nueva planta de expediente nº 711/98/9935, concedida por Decreto de 31 de julio de 1998.

Convenios:

- Convenio para el desarrollo del Centro Cívico Comercial Madrid Sur, suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Alimentaría Vallecas, S.A., en fecha 12 de abril de 1996.

CONSIDERACIONES

El Centro Cívico Comercial Madrid Sur está incluido en el Área de Planeamiento Incorporado API 13.10 “Palomeras Bajas-Madrid Sur”, que incorpora al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior PR 14.5 “Madrid Sur” del Plan General de 1985.

El PERI 14.5 establece, en el Capítulo 2, las condiciones particulares de los usos cuya regulación, salvo una serie de consideraciones, remite al Título X del Plan General de 1985.

El PERI 14.5 definió el conjunto edificatorio a realizar en sus parcelas G3, G4, G5 y G6 como un Centro Cívico Comercial, siendo el uso característico el terciario, con una edificabilidad máxima de 32.000m², estableciendo la limitación de 15.000m² de superficie de venta, y reservando 2000m² para equipamiento cultural y 2000m² para equipamiento de bienestar social, pudiendo el resto complementarse con equipamientos deportivos, de ocio,...

Posteriormente, en el Convenio para el desarrollo del Centro Cívico Comercial Madrid Sur, suscrito, en fecha 12 de abril de 1996, por el Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Alimentaria Vallecas, S.A., promotora del Centro, se estableció que la dotación de bienestar social prevista se llevasen a cabo mediante la construcción, con cargo a la promotora, de un centro de la tercera edad sobre una parcela de titularidad municipal del Distrito de Puente de Vallecas, dando por cumplidas de esta forma las prescripciones del PERI 14.5.

El Centro Cívico Comercial Integrado construido al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 711/1994/17106 y su modificación de expediente nº 711/98/9935, conforme con las determinaciones del planeamiento y siguiendo los criterios del Convenio citado, es una edificación desarrollada en tres plantas sobre rasante, además del garaje subterráneo. El uso terciario comercial se desarrolla en las plantas baja y primera, debiendo respetarse la superficie de venta máxima de 15.000m². Los 2000m² de equipamiento cultural se desarrollan en la planta primera y la planta segunda está destinada a Salas de cine.

La actuación pretendida, origen de la consulta, contempla la posibilidad de sustituir los 2.000m² previstos para el uso equipamiento cultural en la parcela sobre la que se ha construido el citado Centro Cívico Comercial, y destinarlos al uso de equipamiento deportivo total o parcialmente, mediante la implantación de un gimnasio que consumiría la mayor parte o la casi totalidad de los 2.000m² asignados al uso equipamiento cultural.

A la vista de lo hasta aquí expuesto, parece que las determinaciones del planeamiento incorporado (PERI 14.5) referentes a la integración de superficies destinadas a usos dotacionales de equipamiento en el uso terciario que caracteriza al Centro Cívico Comercial, están dirigidas a reservar 2000m² a equipamiento cultural exclusivamente, y el resto de equipamientos (deportivo, ocio,...) de forma complementaria.

No obstante, el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento Nº184 establece que las categorías de usos señaladas en el PERI 14.5 para las superficies destinadas a uso dotacional de equipamiento tienen carácter de recomendación, debiendo entenderse que la calificación que corresponde a estas superficies es la de equipamiento alternativo, concluyendo que la superficie de 2000m² designada al uso dotacional de equipamiento cultural, ubicada en la planta primera del Centro Cívico Comercial

Madrid-Sur, es susceptible de destinarse total o parcialmente a categorías de equipamiento diferentes del equipamiento cultural.

Por consiguiente, y dado que la incorporación en el API 13.10 de un régimen normativo antecedente (Plan General de 1985) en el que la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos se encuadraba en el uso dotacional de equipamiento deportivo (art. 10.5.1 de las NNUU del PGOUM 1985), se considera admisible la implantación del gimnasio pretendido.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto respecto a la actuación pretendida en el Centro Cívico Comercial Madrid Sur, se considera admisible la implantación de un gimnasio, así como cualquier actividad encuadrada en el uso dotacional de equipamiento de acuerdo con el Plan General de 1985, esto es educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte y religioso, en la superficie de 2000m² reservada por el PERI 14.5 al uso dotacional equipamiento cultural.

Madrid, 3 de marzo de 2011