

S/R: CU 15/2019

ASUNTO: Informe relativo a las cuestiones técnicas planteadas en la consulta CU 15/2019, formulada por la Subdirección General de Actividades Económicas sobre la edificabilidad aplicable a la ampliación del aprovechamiento de la parcela sita en CI Arturo Soria, 231 (Piscina Stella).

Palabras Clave: Ampliación de edificios destinados a usos dotacionales en NZ3

Por la Subdirección General de Actividades Económicas de la Agencia de Actividades se ha formulado consulta sobre sobre la edificabilidad aplicable a la ampliación del aprovechamiento de la parcela sita en CI Arturo Soria, 231 (Piscina Stella).

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 3
- Modificación del Plan General MPG 00/335 (aprobación definitiva 10.05.2016)
- Plan Especial de Protección "Stella" Calle Arturo Soria 231 PE 15.314 (aprobación definitiva 26.09.2012)

HECHOS:

Se ha recibido en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta planteada por parte de la Subdirección General de Actividades Económicas relativa a la edificabilidad aplicable a la parcela sita en CI Arturo Soria, 231 (Piscina Stella), calificada como uso deportivo privado, estando protegida en un Nivel 3 en su grado Parcial y estando parte de la parcela ocupada por un jardín de interés Nivel 2, a consecuencia de la solicitud de la Consulta Urbanística Común con número de expediente 500/2016/09448 en la que se plantea el aprovechamiento de la parcela con una nueva edificación en cada una de las áreas de movimiento definidas en el Plan Especial de Protección de la parcela (número de expediente 711/2011/29620) y un programa de actividades en dichas edificaciones. No se pretende actuar en el edificio catalogado ni en el jardín de interés.

El objeto de dicho Plan Especial de Protección fue "regular las obras de ampliación de la dotación existente mediante la definición de una nueva ordenación de volúmenes, valorando su incidencia sobre el jardín protegido y la edificación catalogada. Todo ello con la finalidad de mejorar la calidad del equipamiento y adaptarlo a las necesidades actuales, así como proteger y poner en valor el jardín catalogado con Nivel 2 de protección. Se define y delimita la superficie de parcela ocupada por el jardín de interés de 3.761,85 m². Se definen dos áreas de movimiento para la edificación."

La parcela se localiza dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a. En el Plan Especial de Protección, para establecer los parámetros de edificación para las futuras edificaciones se remitió a la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a, que, en el momento de la redacción del Plan Especial, era distinta a la actual, ya que ha sido modificada por la MPG 00.335, para la modificación del capítulo 8.3 de las NNUU.

Tras describir en la consulta las obras pretendidas y dado que existe la Modificación Puntual del PGOUM para la modificación del capítulo 8.3 de las NNUU, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno, el 10 de mayo de 2016, se solicita aclaración sobre los siguientes términos:

- Para la edificabilidad de la parcela, se entiende que sería de aplicación la nueva regulación de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica”, ya que los Planes Especiales conforme al artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no tienen capacidad para variar la edificabilidad de la parcela.
- Para los volúmenes de las nuevas edificaciones, se entiende que pueden mantenerse los parámetros de edificación establecidos en el Plan Especial 711/2011/29620 que remitían a la anterior redacción de la Norma Zonal 3, ya que los Planes Especiales, conforme al artículo 50 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sí tienen capacidad para ordenar los volúmenes de las edificaciones en la parcela.

CONSIDERACIONES:

En relación con las cuestiones planteadas en la consulta formulada por la Agencia de Actividades se establecen las siguientes consideraciones:

La edificabilidad es una determinación estructurante, definida en el art. 35 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo definida por el planeamiento general, que en el caso que nos ocupa, es el Plan Especial de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Los Planes Especiales, que se engloban en el planeamiento de desarrollo, únicamente pueden modificar y mejorar determinaciones pormenorizadas, cómo son los volúmenes de la edificación, tal y como se indica en el art. 50 de la LSCM.

Por lo tanto, debe entenderse que la edificabilidad que le corresponde a la parcela sita en CI Arturo Soria, 231 es la que establece la Norma Zonal 3, incluida en el capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, aplicable en dicha parcela.

Tras la modificación del capítulo 8.3 MPG 00.335, la edificabilidad aplicable queda definida en la nueva ordenación del capítulo, puesto que la NZ3 sigue siendo la de aplicación en la parcela de CI Arturo Soria 231, y la antigua regulación ha sido modificada, siendo superada por la actual definición.

La edificabilidad máxima de la parcela se define en el art. 8.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, que establece las condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales. Para la edificabilidad de las dotaciones deportivas, remite al artículo 7.9.6.1, que, para parcelas de superficie hasta 1 Ha, establece una edificabilidad de 0,70 m²/m². La superficie del ámbito a efectos de edificabilidad es de 4.696,15m², superficie resultante tras descontar a la superficie total aquella correspondiente al Jardín de Interés, tal y cómo se indica en el artículo 4.10.6.2.c3.ii. Por consiguiente, la edificabilidad máxima de la parcela asciende a 3.287,30 m², no siendo válida la que establecía el Plan Especial, que se redactó cuando estaba en vigor la anterior regulación de la NZ3.

CONCLUSIONES:

La edificabilidad, como determinación estructurante, sólo puede ser definida por el planeamiento general, por lo que es de aplicación lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. El capítulo 8.3, modificado por la MPG 00.335, es de aplicación desde el día de su entrada en vigor. Por lo tanto, para la parcela sita en CI Arturo Soria, 231, de uso deportivo privado será de aplicación la regulación de las condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales, incluidas en el artículo 8.3.7 de las Normas Urbanísticas, no siendo válida la edificabilidad que establece el Plan Especial de Protección, ya que supera la definida por el Plan General, y no tiene capacidad para regular determinaciones estructurantes.

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.