

Tema nº 168

Interpretación del Artículo 3.2.7.8 de las Normas Urbanísticas: determinaciones del Plan General para la consolidación de la parcela número 14 del Estudio de Detalle 15.02, API 14.02 "Camino de Vinateros - Arroyo de la Media Legua" (expediente: 716/2000/000134).

Acuerdo:

1º. El API 14.02 "Camino de Vinateros - Arroyo de la Media Legua " mantiene el aprovechamiento urbanístico de su parcela vacante número 14, que se fijaba en el planeamiento antecedente (Estudio de Detalle ED 15.2, aprobado definitivamente el 27.03.92) en 2.993, 7 m². de superficie destinada a garaje - aparcamiento en edificación bajo rasante. Esta superficie, considerada computable a efectos de edificabilidad en dicho Estudio de Detalle y en el correspondiente Proyecto de Compensación (aprobado definitivamente el 11.05.94) ha dejado de ser computable a estos efectos, según determinaciones del vigente Plan General de aplicación al régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Incorporado (Artículos. 3.2.7.5 y 6.5.3 d e las NN. UU.)

2º. La transformación del uso de la superficie computable a efectos de edificabilidad, de garaje - aparcamiento a uso terciario en su clase comercial, solicitada por la entidad titular de la parcela 14 con la finalidad de consolidar su aprovechamiento urbanístico, presenta circunstancias análogas a las contempladas en el Artículo 3.2.7.8 d e las NN. UU. para la transformación de la superficie destinada a "anexos" (referidos a los acuerdos interpretativos de 29.07.93 obrantes en las NN. UU. del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985) en superficie destinada al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen. El Acuerdo adoptado por la C. S. P. G. en sesión celebrada el 11 de diciembre de 1997 (Tema nº5) en relación con el referido Artículo 3.2.7.8 precisó que en la transformación de usos articulada deberán aplicarse los correspondientes coeficientes de homogeneización con objeto de mantener los aprovechamientos originarios. Habida cuenta que en el API 14.02 no se explicitan unos coeficientes de homogeneización para la transformación de uso pretendida en la parcela 14, deben evaluarse dichos coeficientes en coherencia con los establecidos en el Proyecto de Compensación (A. D. 11.05.94)

3º. Conforme a lo anteriormente expuesto, se determinan los siguientes coeficientes de homogeneización a los efectos pretendidos en la parcela 14 del API 14.02:

- Garaje - Aparcamiento: 0,4
- Comercial bajo rasante: 1,1

El aprovechamiento urbanístico de la parcela 14 se transforma de 2.993, 7 m² de garaje - aparcamiento (computable), a 1.088, 6 m². de uso terciario en su clase comercial (2.993, 7 x 0, 4 : 1,1), sin que en ningún caso pueda suponer la implantación de una gran superficie comercial de las definidas en el Artículo 7.6.1 de las NN. UU. del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

4º. Habida cuenta de las características específicas de la parcela, la resolución formal de la transformación del uso deberá concretarse a través de un Estudio de Detalle o, en su caso, Plan Especial.