

Ref: c.u. 33/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villaverde relativa a la solicitud de licencia efectuada por el Ministerio de Defensa para la construcción de un centro de educación infantil en el acuartelamiento de la antigua escuela de logística, con emplazamiento en la Avenida de Andalucía km.10.

Con fecha 04 de mayo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villaverde relativa a la solicitud de licencia efectuada por el Ministerio de Defensa, para la demolición de un edificio y la construcción de otro destinado a un centro de educación infantil, en una parcela calificada como uso Dotacional de Servicios Públicos en la Avenida de Andalucía km.10, cuyo ámbito de ordenación es la Norma Zonal 3, Grado 1º, Nivel A.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *NNUU del PGOUM.*

CONSIDERACIONES

La actuación que se pretende realizar es la de implantar un centro de educación infantil en una parcela calificada como uso Dotacional de Servicios Colectivos, en la clase de Servicios Públicos – Dependencias Militares – Servicios Singulares, en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 3 Grado 1º, Nivel A.

El Capítulo 7.7 de las NNUU regula las condiciones del uso Dotacional de Servicios Colectivos definiendo las distintas clases y niveles contenidos en dicho uso, estableciéndose en los capítulos siguientes las condiciones particulares para cada clase. Entre estas condiciones particulares, se establece la regulación en materia de edificación (edificabilidad, parámetros formales,...) y se remite de forma general en todas las clases a las determinaciones de la norma zonal o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, exceptuando entre otras, la clase de Servicios Públicos.

Dentro de la clase de Servicios Públicos, el artículo 7.11.5 de las NNUU establece que todas las categorías pertenecientes a esta clase se regirán por las condiciones específicas de la clase de uso Equipamiento reguladas en los artículos 7.10.5,

7.10.6 y 7.10.7 de las NNUU que, con algunos matices, remiten a la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, excepto para las categorías de *Defensa y justicia, Recintos feriales e Instalaciones de suministro de combustible para vehículos*, que se regulan por condiciones particulares.

Estas condiciones particulares para *los Servicios de Defensa* están establecidas en el artículo 7.11.5.2 de las NNUU, poniendo como única condición que no se superará la edificabilidad de $2m^2$ por cada $3m^2$ de superficie de la parcela, sin remitir a la norma zonal u ordenanza particular de planeamiento correspondiente.

A la vista de la documentación aportada, se observa que la actuación pretendida es la demolición de dos edificios con una superficie construida de aproximadamente $504m^2$ y la construcción de un edificio de nueva planta de aproximadamente $750m^2$. Esta actuación, conforme el artículo 1.4.10 de las NNUU, no podría considerarse una “obra de sustitución”, dado que la nueva construcción proyectada no se desarrolla dentro de la envolvente de la zona a demoler, ni tampoco se trataría de una obra de “nueva planta” puesto que el solar no se encuentra libre de edificación, por lo tanto podría considerarse que se trata de una obra de demolición parcial en la que se elimina una parte de la edificación existente y de una obra de ampliación dado que se incrementa la ocupación y el volumen construido de la parcela.

No obstante, y aunque no se considere de aplicación, analizando las condiciones particulares de la Norma Zonal 3, Grado 1º (artículo 8.3.5 y 8.3.7 de las NNUU), con carácter general son admisibles las obras de demolición y para el caso de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales se admiten las obras de ampliación sujetas a unas condiciones específicas de ocupación y volumen, estableciendo una edificabilidad total que no sobrepasará la edificabilidad neta de $1,6m^2/m^2$ sobre los primeros $2500m^2$ de superficie de parcela edificable y de $1,4m^2/m^2$ sobre el resto.

De acuerdo con el escrito presentado por el Ministerio de Defensa, la superficie de la parcela donde se solicita la licencia de obras asciende a $391.192m^2$ con una superficie construida al día de hoy de $87.728m^2$ incluyendo el edificio proyectado en cuestión, lo que significa que aplicando las condiciones de edificabilidad establecidas para el uso dotacional de servicios públicos – Dependencias Militares, así como las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 Grado 1º, quedaría mucha edificabilidad remanente en la parcela hasta agotar la edificabilidad asignada para ésta por el Plan General.

Por último señalar, conforme el artículo 7.11.4 de las NNUU, que el uso dotacional de Servicios Públicos admite como usos compatibles, los usos asociados en las condiciones establecidas para los mismos en el Capítulo 7.2 de las citadas normas, teniendo en cuenta por tanto que la superficie edificada del uso asociado así como la superficie edificada del total de los usos compatibles no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del conjunto edificatorio de la parcela.

CONCLUSIÓN

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

Las condiciones a que deben someterse los edificios ubicados en una parcela calificada como uso Dotacional de Servicios Colectivos en la clase de Servicios Públicos – Defensa y Justicia – Servicios Singulares, además de las condiciones generales establecidas en los Títulos 6 y 7 de las NNUU, son las condiciones particulares dispuestas en el artículo 7.11.5 de las citadas normas, estableciendo exclusivamente la condición del límite de edificabilidad de $2m^2$ por cada $3m^2$ de superficie de la parcela.

Por ello, se considera que la clase y tipo de obra es admisible y cumple las determinaciones particulares establecidas para este uso en el citado artículo 7.11.5, independientemente del cumplimiento del resto de disposiciones exigidas en la normativa urbanística y normativa sectorial que le sea de aplicación.

Madrid, 20 de mayo de 2010