

Ref: c.u. 40/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina, relativa a la viabilidad para disponer un garaje aparcamiento, así como el régimen de usos admitidos, en la parcela en la que se ubica el Colegio San Miguel Arcángel, en la calle Repulles y Vargas nº 11.

Con fecha 7 de Junio de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina, referente a la posibilidad de ejecución de un garaje aparcamiento subterráneo, en una parcela calificada como Dotacional en su clase de Equipamiento Privado, en la que se ubica el Colegio San Miguel Arcángel, así como la posibilidad disponer otra serie de usos.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 2º.
- APD 10.7 “Colegio San Miguel Arcángel”
- Estudio de Detalle “Colegio San Miguel Arcángel”, tramitado en expediente 522/86/15791, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1987, y modificado en expediente 711/97/4114 , aprobado definitivamente el 29 de julio de 1997

Acuerdos:

- Acuerdos nº 30, 31, 222 y 299 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Informes:

- Consulta Urbanística nº 28/2006 de la Dirección General de Coordinación Territorial

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Distrito de Latina, en base a una Consulta Urbanística presentada por GARHNOS GESTIÓN S.L.N.E. en el mismo. Entre la documentación aportada no figura la Consulta Urbanística presentada por el solicitante, no disponiendo por tanto, de todos los datos referentes a la misma, ni teniendo constancia de todas las cuestiones planteadas en ella, respecto la actuación en cuestión, por lo que el informe de esta Secretaría Permanente se limitará a las cuestiones derivadas del informe de los servicios técnicos del Distrito, que plantean la posibilidad de construir un garaje aparcamiento en la parcela ocupada por el Colegio San Miguel Arcángel, así como el régimen de usos admitidos en la misma.

La parcela objeto de la consulta se encuentra incluida dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º, calificada como Dotacional Servicios Colectivos en su clase Equipamiento nivel Privado, siendo su uso específico Equipamiento Educativo, en el vigente Plan General, ubicándose en la misma una serie de edificaciones correspondientes al Colegio San Miguel Arcángel, colindando por uno de sus lados con una parcela calificada como Verde Básico.

El artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. indica que las obras de nueva edificación, en parcelas incluidas dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º, se regulan por las condiciones específicas del planeamiento anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución, no siendo este el caso que nos ocupa.

Sobre dicho artículo se ha pronunciado la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M. en su sesión 4ª, de 12 de marzo de 1998, reafirmando en su Acuerdo nº 30 que las obras de nueva edificación incluidas en la Norma Zonal 3 grado 2º, se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior, y que únicamente en el caso de no existir en éste regulación, se acudirá a las condiciones de la Norma Zonal 5 grado 3º.

Asimismo en su Acuerdo nº 31, establece que en las parcelas de Equipamiento Educativo ubicadas en APIS, UZIS, y Norma Zonal 3 grado 2º, las Normas Urbanísticas del vigente Plan General sustituyen a las del anterior, reiterando la condición del Acuerdo anterior, en cuanto a acudir a la Norma Zonal 5 grado 3º, sólo si la figura de planeamiento de referencia no contiene condiciones específicas.

En este caso, el Planeamiento anterior incluye la parcela dentro del APD 10.7 "Colegio San Miguel Arcángel", calificándola como Equipamiento Educativo y regulando condiciones urbanísticas específicas para la misma, entre ellas una edificabilidad de 9.440 metros cuadrados, sin incluir régimen de usos compatibles.

Posteriormente fue aprobado un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y estableciendo áreas de movimiento de cinco bloques, además del edificio del existente del Colegio, manteniendo el uso de Equipamiento Educativo, y asignando a cada uno de ellos los siguientes usos pormenorizados:

- Pabellón polideportivo
- Ampliación dependencias colegiales y comunidad
- Ampliación aulas
- Centro juvenil
- Centro parroquial

Dicho Estudio de Detalle denominado “Colegio San Miguel Arcángel” se modificó posteriormente, habiéndose edificado únicamente, de los bloques anteriormente referidos, el Pabellón polideportivo, disminuyendo por lo tanto la edificabilidad en la superficie consumida por el mismo, quedando un remanente de 7.571 metros cuadrados, y estableciendo dos áreas de movimiento A y B, la primera para desarrollar un Templo Parroquial y la segunda, para actividad educativa del Colegio. Asimismo señala la Zona Verde como cedida, y establece un acceso peatonal.

Por lo tanto, del análisis de todos los antecedentes de la parcela se deduce que la calificación de la misma ha sido y es, en todo momento, la de Equipamiento Educativo, regulándose por lo establecido en el planeamiento antecedente, dado que en este caso sí contiene determinaciones específicas y por las Condiciones Particulares que para el Uso de Equipamiento se incluyen en el Capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, de acuerdo con el artículo 7.10.2 de dichas Normas.

Dicho capítulo, en su artículo 7.10.4., regula el alcance de la calificación de Equipamiento, debiendo acudir en nuestro caso, al tratarse de un Equipamiento Privado, a su apartado 4, que establece lo siguiente:

“En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.”

Dicho apartado permite los cambios entre categorías en parcelas calificadas por el Plan General como Equipamiento Privado, habiendo sido dicho artículo interpretado por la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M., en su Acuerdo nº 222, específicamente para la Norma Zonal 3 grado 2º, con la siguiente literalidad :

- 1. Con carácter general, a tenor de lo dispuesto en el apartado c) del Artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las obras de nueva edificación en parcelas vacantes calificadas de equipamiento, ubicadas en Norma Zonal 3 grado 2º (Volumetría específica), se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente antecedente.*
- 2. No obstante, conforme determina el Artículo 7.10.4 de las NN.UU., dichas parcelas son susceptibles de admitir la implantación de categorías de equipamiento diferentes de las establecidas en el planeamiento.*

Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 7.10.4 de las NN.UU, en la parcela que nos ocupa, es admisible como uso cualificado el Uso de Equipamiento Privado en todas sus categorías, siempre, en el caso de tratarse de categoría diferente al educativo, previo informe o autorización, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente, debiendo cumplirse el resto de determinaciones urbanísticas establecidas en el Planeamiento antecedente.

Por su parte, en el artículo 7.10.8 se establece la compatibilidad de uso para las parcelas calificadas de equipamiento, de la siguiente manera:

1. *Las parcelas calificadas de uso equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.*
2. *Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.*

A los efectos de uso asociado deberemos atender a la definición de los mismos incluida en el artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y ceñirnos a la misma, entendiendo que son aquéllos vinculados directamente al uso cualificado y que contribuyen a su desarrollo, con las limitaciones de superficie del citado artículo de las Normas Urbanísticas.

En el caso concreto del garaje aparcamiento, la compatibilidad de éste se regula en el artículo 7.5.34 apartado 1 b) iv), siendo compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja.

Por lo tanto de acuerdo con el artículo 7.10.8 y 7.5.34 de las Normas Urbanísticas, sería admisible el uso de garaje aparcamiento, como uso asociado en una parcela calificada como Dotacional Servicios Colectivos, como es el caso que nos ocupa.

Asimismo, sería viable la ejecución de dicho garaje aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, dado que aunque el artículo 7.10.8 no recoja usos autorizables, sí lo hace el 7.5.34, por lo que la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M., en su Acuerdo nº 299, posterior a la Consulta Urbanística nº 28/2006 de la Dirección General de Coordinación Territorial, en la que sólo se considera viable como uso asociado, estableció que:

“Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las Normas Urbanísticas.”

CONCLUSIÓN

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

En la parcela en que se ubica el Colegio San Miguel Arcángel, objeto de la consulta, que se encuentra calificada como uso Dotacional Servicios Colectivos en su clase Equipamiento Privado, e incluida en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º, es admisible como uso cualificado el Uso de Equipamiento Privado tanto en la categoría de Educativo, establecida concretamente para esa parcela, como en el resto de categorías de Equipamiento, debiendo disponerse previamente, en este caso, de informe o autorización, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente.

Asimismo serán admisibles, como usos alternativos, el uso deportivo y el de zona verde, y los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, de acuerdo con el artículo 7.10.8 de las presentes Normas.

Igualmente se considera admisible la construcción de un garaje aparcamiento, tanto como uso asociado, como autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Capítulo 7.2, y en el artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Madrid, 8 de Julio de 2010