

Ref: cu 35-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Hortaleza en relación con la viabilidad del proyecto presentado por la sociedad adjudicataria del Complejo Deportivo los Prunos, con el objeto de modificar el uso actual de garaje del sótano -2 y reubicar las plazas de aparcamiento en la superficie libre de parcela.

Con fecha 18 de julio de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza relativa a la viabilidad del proyecto presentado por la sociedad adjudicataria del Complejo Deportivo los Prunos, para llevar a cabo la modificación del uso actual de garaje del sótano 2º en sala de fitness, dos vestuarios y un espacio disponible para almacenes, proponiendo la reubicación en superficie de las plazas de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- API.16.22; Plan Parcial P.P.II-2 “Arroyo del Santo” y modificación posterior MPPII.18.2
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante CTE).

Expedientes:

- 118/2006/01878: expediente de contratación del complejo deportivo “Los Prunos”

CONSIDERACIONES

El “Complejo Deportivo los Prunos” se encuentra situado en la parcela de propiedad municipal LD-1 incluida dentro del Área de Planeamiento Incorporado API.16.22 siendo la figura de ordenación el Plan Parcial P.P.II-2 “Arroyo del Santo”.

La parcela está destinada a equipamiento deportivo básico, siendo la empresa adjudicataria para la elaboración del proyecto de ejecución, de las obras de ampliación, así como la gestión y explotación del complejo deportivo, la sociedad AQA WELLNESS, S.L., conforme al expediente de contratación 118/2006/01878.

La cláusula tercera del expediente de contratación establece que la empresa AQA WELLNES,S.L. deberá ejecutar la construcción, para su posterior explotación, de un edificio de usos deportivos complementarios y asociados que contará con unos servicios mínimos, entre ellos un parking para 40 vehículos.

Asimismo, la cláusula quinta del contrato dispone que las obras se ejecutarán conforme al proyecto aprobado por el órgano de contratación, pudiéndose introducir modificaciones en el proyecto solamente por razón de interés público, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas, argumentos que emplea el adjudicatario para solicitar la autorización requerida para llevar a cabo una serie de modificaciones, entre ellas la correspondiente al sótano -2 cuya viabilidad plantean en la presente consulta.

En concreto, la adecuación que proponen en la planta sótano -2 consiste en la modificación del uso, de forma que donde actualmente se sitúa el garaje se ubicaría una sala de fitness, dos vestuarios y un espacio disponible para almacenes, reubicando las actuales 42 plazas de aparcamiento en la superficie del espacio libre de parcelas colindantes a las pistas polideportivas descubiertas de uso público.

En relación con la referida propuesta de actuación, con la documentación aportada en la consulta coincidimos con lo establecido en la memoria en el sentido de que la actuación se ajusta a la normativa urbanística en lo relativo a la edificabilidad y en la dotación mínima de plazas de aparcamiento, aunque en relación con este último aspecto hay que señalar que si bien se han considerado necesarias 40 plazas de aparcamiento para 3121.2m² construidos, al suponer la modificación un aumento de 1224,31m² construidos, le corresponderían, con los mismos criterios, un aumento en la dotación de 16 plazas.

Por otro lado, la normativa de aplicación a la parcela donde está ubicado el complejo deportivo es la MPPII.18.2, cuya ordenanza V regula las condiciones particulares del uso de "equipamientos y espacios libres dotacionales", estableciendo como condición particular para el equipamiento deportivo, entre otras, que "Deberá destinarse en cualquier caso al menos un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado", condición cuyo cumplimiento no queda justificado en la documentación aportada tras la actuación pretendida de llevar a la superficie libre de parcela las 40 plazas de aparcamiento.

Asimismo, en la memoria aportada se expresa el cumplimiento de las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación, pero no se justifican con lo cual no podemos entrar a valorar su cumplimiento. Si conviene tener presente que al eliminar el uso de garaje del sótano -2, esta zona deja de considerarse de ocupación nula y por lo tanto habrá que tener en cuenta que, para este caso concreto, la máxima altura salvada hasta una salida de planta será de 4m y 6m hasta el espacio exterior seguro.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que en relación con la viabilidad de la actuación pretendida planteada en la consulta y analizando la documentación que se acompaña, la cual no permite un análisis completo de la actuación, se realizan las siguientes observaciones referentes a determinadas cuestiones, algunas de las cuales podrían no ajustarse a la norma, si bien no han sido valoradas por carecer de datos para ello:

- En cuanto a cómputo de edificabilidad la propuesta cumple con la normativa urbanística.
- La dotación de plazas de aparcamiento se ajusta al mínimo establecido por la normativa urbanística. No obstante, y dado que en su día se le exigió un número mayor del mínimo exigido por la norma, habría que considerar el aumento de 1224,31m² de superficie edificada destinada a uso deportivo.
- Se debe respetar la determinación de destinar al menos un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.
- Al sustituir el uso de garaje del sótano -2, de ocupación nula, por un uso con ocupación, habrá que considerar la máxima altura salvada en los recorridos de evacuación que no podrá superar los 4m hasta una salida de planta, ni los 6m hasta espacio exterior seguro.

Madrid, 14 de septiembre de 2012