



Concejalía de Coordinación Territorial
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BLAS

FECHA: 22 de octubre de 2003

ASUNTO: MODIFICACIÓN API 20-12 JULIÁN CAMARILLO SUR

TEXTO DE LA CONSULTA:

En los ámbitos de Áreas de Planeamiento Incorporado API el vigente Plan General de Ordenación Urbana remite a las condiciones del Planeamiento Incorporado anterior.

Tal es el caso del API 20.12 Julián Camarillo Sur en el que se indica que las parcelas industriales resultantes se regularán por las condiciones de forma y uso del planeamiento incorporado, que en este caso corresponde al Estudio de Detalle ED 17/3 Julián Camarillo Sur.

En dicho Estudio de Detalle la compatibilidad y localización de usos no característicos se rige por el Art. 11.9.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General del año 1985 que corresponden a la Norma Zonal 9, nivel a de dicho Plan General.

Las zonas colindantes destinadas a Uso Industrial y fuera del ámbito del API se rigen por lo especificado en el Plan General de Ordenación del año 1997 para la Norma Zonal 9, grado 4º nivel a, que tiene otros criterios mucho menos restrictivos en cuanto a compatibilidad de usos no característicos, dándose situaciones paradójicas, difícilmente entendibles por los administrados, en los que en dos edificios colindantes dedicados ambos a un uso industrial, en uno de ellos se pueden instalar oficinas como uso asociado hasta el 50% de la superficie edificada y en otro sólo el 25%.



En uno de ellos se admiten usos complementarios, de oficinas, comercial, etc y en el otro solamente usos asociados a la industria, sin permitirse en ningún caso los usos complementarios.

Ante esta situación, que según criterio de estos servicios técnicos, no tiene ningún sentido práctico, se solicita se nos aclare si en estos casos podría ser aplicable la normativa equivalente del Nuevo Plan General de 1997 en sustitución de la anterior del año 1985

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la unidad de Servicios Técnicos de la Junta Municipal del Distrito de San Blas, se informa lo siguiente:

El régimen de las áreas de planeamiento incorporado (API), está regulado en la sección 2ª del Capítulo 3.2 de las NN.UU. del vigente Plan General, estableciéndose en el número 1 del artículo 3.2.7 de dichas normas urbanísticas, la no aplicabilidad del PGOUM de 1997, salvo las determinaciones concretas que se establezcan en la casilla de observaciones y determinaciones complementarias de la ficha del API.

Sin embargo si son aplicables los capítulos 6 y 7 del vigente PGOUM de 1997 y por lo tanto se permite la implantación de cualquier uso asociado según se define en el apartado i), de la letra b, número 2 del artículo 7.2.3 de las NN.UU y en las condiciones establecidas en la letra a, número 2 del artículo 7.2.8 de dichas Normas Urbanísticas.

Como bien se indica en la consulta de la Junta de Distrito de San Blas, a la vista de la ficha correspondiente al API 20-12, le son de aplicación los usos compatibles especificados en el estudio de detalle ED 17/3, siendo de aplicación lo establecido en el planeamiento precedente (PGOUM de 1985) para el uso industrial que no contemplaba los usos complementarios como actualmente sucede con la norma zonal 9 del vigente Plan General cuyo uso cualificado es también industrial.

Por lo expuesto y como la compatibilidad de usos no aparece en la casilla de las determinaciones complementarias de la ficha del API, se deduce que, para admitir otros usos compatibles sería necesario tramitar una modificación del API 20-12, según el contenido de los acuerdos 143 y 154 de la Comisión de Seguimiento del Plan



Concejalía de Coordinación Territorial
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

General de Ordenación Urbana de Madrid; la modificación necesaria para admitir usos complementarios al cualificado industrial, no significará modificación de Plan General y podría realizarse mediante la figura de plan especial para el ámbito de la totalidad del API 20-12 a iniciativa de la Junta de Distrito o para una de las parcelas.

Madrid, 03 de diciembre de 2003
EL ASESOR DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade.



TEMA 143

Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento incorporado.

ACUERDO

Como aclaración al régimen aplicable a las Áreas de Planeamiento incorporado (API), se establecen los siguientes criterios:

1º. En todos los casos, las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y los sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) remiten a un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) enmarcado en unas "condiciones de partida de nivel Plan General" (fichas de condiciones, modificación puntual de Plan General o marco normativo genérico).

2º. Las alteraciones puntuales de la ordenación urbanística de un API ó UZI que varíen algún aspecto del planeamiento de desarrollo incorporado, sin modificar las "condiciones de partida de nivel Plan General", podrán sustentarse en la figura de planeamiento que en cada caso corresponda (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), sin necesidad de tramitar una Modificación de Plan General. Por el contrario, cuando se alteren las "condiciones de partida de nivel Plan General; se requerirá tramitar una Modificación de Plan General.

3º. En todo caso, deberá tramitarse una Modificación de Plan General cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración del uso característico o tipología, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales.

4º. Como excepción a lo establecido en el apartado anterior, en los casos en que puedan resultar de aplicación las "Condiciones Particulares para la Remodelación" (Arts. 8.11.1 al 8.11.8 de las NN. UU.), se estará a lo dispuesto en las mismas.

5º. Cuando la alteración pretendida se enmarque en los supuestos contemplados en el Art. 8.0.3 de las NN. UU. o en el Art. 65.1 del Reglamento de Planeamiento, podrá recurrirse a tramitar un Estudio de Detalle, tanto en API como en UZI, sin necesidad de modificar el Plan General.

6º. Los planeamientos de desarrollo que afecten a un API ó UZI se irán anotando en la casilla "Desarrollos y/o Modificaciones" de la versión actualizada de Plan General que puede consultarse en el Visualizador y en su día se incorporarán al documento de Plan General.



TEMA 154

Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento Incorporado (API): complementación del acuerdo correspondiente al tema número 143 de la CSPG, de fecha 16.03.2000.

ACUERDO

Complementar el apartado Tercero del acuerdo correspondiente al tema número 143, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión número 21, celebrada el 16 de marzo de 2000, cuyo nuevo texto queda redactado como sigue:

3º. En todo caso, deberá tramitarse una Modificación de Plan General cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración de los usos cualificados, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales; y, en los casos de tipologías unifamiliar y colectiva de baja densidad, cuando se produzca aumento de densidad o alteración de dichas tipologías".