

Ref: c.u. 58/11

ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Dirección General de Gestión Urbanística respecto de las condiciones de parcela de aplicación a nuevas parcelaciones a realizar en la Zona RC “Edificación en bloques abiertos” de la UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”, cuando las parcelas resultantes se destinen a usos dotacionales o infraestructurales.

En fecha 3 de octubre se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente formulada por la Dirección General de Gestión Urbanística, respecto de la aplicación de las condiciones de parcela incluidas en artículo 3.2.5 de las Ordenanzas Reguladoras de la MPP de la UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas” a nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones cuando las parcelas resultantes se destinen a usos dotacionales o infraestructurales.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”
- Plan Parcial PP 18.201 “Ensanche de Vallecas”, aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de enero de 1999 y modificado por la MPP 18.201 aprobada definitivamente por Acuerdo de 19 de noviembre de 2004.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la solicitud de licencia de parcelación de la parcela 2.90A y 2.90B de la UE 2 de la UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”, sita en la c/ Baños de Valdearados nº 18 c/v a Peñaranda de Bracamonte y c/v a Entrepeñas, el Servicio de Gestión de Suelo Privado de la Dirección General de Gestión Urbanística interesa el criterio de esta Secretaría Permanente respecto de la dimensión, forma y configuración que debe exigirse a la parcela resultante nº 2 de la parcelación, prevista para alojar un centro de transformación eléctrico.

La parcela de referencia se regula por las Condiciones Particulares de la Zona RC “Edificación de Bloques Abiertos” de las Ordenanzas Regulatoras de la Modificación del Plan Parcial de la UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas” (en adelante MPP de la UZP 1.03), aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de noviembre de 2004, que en su artículo 3.2.5 “Condiciones de la parcela” admite, en el grado RC 2 al que pertenece la parcela analizada, la segregación de parcelas siempre que la configuración de la mínima resultante cumpla las condiciones dimensionales en él establecidas, de las que se exceptúa a las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales. Esta exclusión, por otro lado similar a las incluidas en los artículos 8.5.5 y 8.9.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) para las Norma Zonales 5 y 9 del suelo urbano común, podría llevar a pensar que en las nuevas segregaciones de parcelas, en el supuesto de resultar parcelas destinadas a usos dotacionales, éstas no tendrían que cumplir ningún requisito mínimo de dimensión o forma. Sin embargo, esta conclusión debe ser descartada, puesto que comprometería la propia adaptación funcional de la nueva parcela a su destino previsto dotacional.

Teniendo presente que en la regulación del los usos dotacionales contenida en los Capítulos del 7.7 al 7.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se contemplan las condiciones dimensionales mínimas que deben reunir las parcelas calificadas para usos dotacionales resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones, la exclusión contenida en el artículo 3.2.5 de las Ordenanzas Regulatoras de la MPP de la UZP 1.03 debe entenderse referida a sus propias condiciones, pensadas y establecidas para parcelas que van a acoger edificaciones residenciales y que podrían resultar contraproducentes para usos dotacionales, pero no como una desregulación generalizada de las parcelas destinadas a usos dotacionales, ya que ésta podría generar el pernicioso resultado de nuevas parcelas que no se adapten al uso al que van a ser destinadas. Por lo tanto, se considera, compartiendo el criterio expuesto por el Servicio de Gestión de Suelo Privado en su consulta, que las parcelas destinadas a usos dotacionales deben, en todo caso y con el fin de garantizar su funcionalidad, contar con la configuración y dimensiones mínimas establecidas, en función de su uso dotacional específico, en los Capítulos del 7.7 al 7.13 de la Normas Urbanísticas del PGOUM.

En cuanto al caso concreto planteado en la solicitud de licencia de parcelación que ha motivado la consulta, la nueva parcela destinada a centro de transformación eléctrico, que se encuadraría en el uso dotacional de servicios infraestructurales, no es admisible puesto que no se adapta a las condiciones que establece el apartado 4 del artículo 7.13.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. No obstante, debe aclararse que la imposibilidad de concesión de la parcelación solicitada no es obstáculo para la implantación física del centro de transformación, que siempre podrá realizarse en alguna de las formas previstas en el apartado 8 del artículo 7.13.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que debe aplicarse el criterio siguiente:

La excepción del cumplimiento de las condiciones dimensionales para las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales establecida en el artículo 3.2.5 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial de la UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”, debe entenderse referida a las parcelas referidas en el propio precepto normativo, sin que presuponga su desregulación, de manera que las nuevas parcelaciones o segregaciones deberán contar con la configuración y dimensiones mínimas establecidas, en función de su uso dotacional específico, en los Capítulos del 7.7 al 7.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Madrid, 7 de noviembre de 2011.