



Ref: CU 26-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Cartografía e Información Urbanística de la Subdirección General de Innovación Tecnológica e Información Urbanística, referente al uso cualificado y condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela sita en el nº 2B de la calle Julio Calvo.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. NZ 3.

Con fecha 23 de junio de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Cartografía e Información Urbanística de la Subdirección General de Innovación Tecnológica e Información Urbanística, referente al uso cualificado y condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela sita en el nº 2B de la calle Julio Calvo.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES



Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 3 “Volumetría específica”.
- Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de la Parcela sita en el nº 2B de la calle Julio Calvo, tramitado en expediente nº 108/2014/02059, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión de 30 de marzo de 2016.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM de 1985).
- Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1963 (PGOUAMM de 1963)

Acuerdos:

- Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 13 de enero de 2009.

Documentos aportados por el interesado:

- Escritura de segregación de terrenos, constitución de fincas en régimen de propiedad horizontal y división horizontal, autorizada por el notario D. Luis Hoyos de Castro en fecha 29 de marzo de 1962, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Madrid.

HECHOS

En la cabecera de manzana formada por la avenida del Cardenal Herrera Oria y las calles Julio Calvo y Lacoma existe un conjunto de quince edificios de viviendas de tres altura y planta en “T”; doce de estos edificios se disponen configurando una manzana semicerrada que deja en su interior un espacio no edificado similar a un patio de manzana, el cual constituye una unidad predial independiente inscrita en el Registro de la Propiedad. Respecto de esta parcela, un particular ha solicitado información urbanística a este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, para cuya adecuada atención el Departamento de Cartografía e Información Urbanística interesa en su consulta el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias sobre su uso cualificado y condiciones urbanísticas aplicables.

Mediante la escritura, cuya copia ha facilitado el interesado, de segregación de terrenos, constitución de fincas en régimen de propiedad horizontal y división horizontal, autorizada por el notario D. Luis Hoyos de Castro en fecha 29 de marzo



de 1962 e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Madrid, se segregó la parcela estudiada de una parcela matriz de mayor cabida que sirvió de soporte a la construcción de los quince edificios del conjunto, a la vez que se constituyó el régimen de propiedad horizontal de éstos.

El conjunto de edificios perimetrales a la parcela, que ya aparecían en el parcelario municipal de año 1953, fueron construidos, según datos del Catastro, en el año 1951, posiblemente con anterioridad a la anexión del pueblo de Fuencarral al municipio de Madrid, producida el 20 octubre de 1951, lo que motiva que no se localicen en los archivos municipales antecedentes sobre el planeamiento y la licencia municipal que posibilitaron su construcción.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

El vigente PGOUM regula las condiciones de edificación y uso de la parcela en estudio mediante su inclusión en el ámbito del grado 1º de la norma zonal 3 “Volumetría específica, en el cual, tal como se indica en el apartado 2 del artículo 8.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, además de otros dotacionales, se recogen suelos provenientes de la Zonal 3 “Mantenimiento de la edificación” del PGOUM de 1985 en los que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico y agotado el aprovechamiento urbanístico.

El apartado 2 del artículo 8.3.2, en la redacción dada por la MPG 00/335 (AD 19/05/2016), establece que: “El uso cualificado en los suelos no calificados como dotacionales por el Plan General de 1997, es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997” y que: “Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela”. Esta determinación normativa obliga a acudir, caso por caso, a los antecedentes de planeamiento y, en su defecto, de licencia, atinentes a las parcelas de la Zona 3 para determinar su uso cualificado.

En el caso en estudio no ha sido posible conseguir en los archivos municipales datos sobre el instrumento de planeamiento y la licencia con los cuales se construyeron los edificios residenciales perimetrales a la parcela analizada, por lo no puede determinarse por esa vía el destino urbanístico originario de ésta. Sin embargo, del contenido de la escritura de segregación de terrenos, constitución de fincas en régimen de propiedad horizontal y división horizontal de marzo de 1962, se desprende que parcela analizada no existía como tal en el momento de construcción



del conjunto de los edificios, sino que formaba parte de una de mayor cabida que fue el soporte de la construcción de éstos, de los cuales, según su configuración y situación, constituía a uno de sus patios de manzana. Siendo así, presumiendo que el conjunto edificatorio se construyó con licencia y conforme con la ordenación urbanística vigente en aquel momento, puede concluirse que la parcela estudiada en origen constituía un espacio libre privado, situación ésta que su posterior segregación no pudo modificar, puesto que el aprovechamiento urbanístico que le correspondía se había materializado en las edificaciones a las que estaba adscrita. Debe añadirse que, previamente a su inclusión por el PGOUM-85 en su Zona 3, durante la vigencia del PGOUAMM de 1963, no se estableció ordenación pormenorizada alguna que alterase el carácter originario de espacio libre de la parcela estudiada. Luego, puede afirmarse que el uso cualificado de la parcela estudiada es el de espacio libre no dotacional.

En los espacios libres no dotacionales el apartado 3.b.i del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas de PGOUM admite, con carácter excepcional, las obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos y a torres de ascensores. Las edificaciones destinadas a servicios infraestructurales y garajes aparcamientos, que tendrán la consideración de uso autorizable y deberán someterse a la tramitación del correspondiente plan especial, serán enteramente subterráneas, destinándose la superficie sobre rasante a espacio libre acondicionado como área estancial. Con anterioridad a la aprobación definitiva de la MPG 00/335 y según lo admitido por el Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, se tramitó el plan especial de control urbanístico ambiental de expediente nº 108/2014/02059 (A.D. 30/03/2016) que contempla la implantación en la parcela en estudio de un garaje aparcamiento en construcción enteramente subterránea.

Luego, las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela en estudio en función de su uso cualificado de espacio libre no dotacional, una vez legitimada la implantación del uso de garaje aparcamiento subterráneo con la aprobación definitiva del plan especial de expediente nº 108/2014/02059, son las determinadas en éste y en el apartado 3.b.i del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas de PGOUM, así como, en aquello que no sea contradictorio con las anteriores, las contenidas en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas de PGOUM sobre acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe técnico emitido en relación con al uso cualificado y condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela sita en el nº 2B de la calle Julio Calvo, se considera que:



1. El uso cualificado de la parcela, derivado de su origen urbanístico y según los criterios del apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, es el de espacio libre no dotacional.

2. Las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela son las determinadas en el plan especial de control urbanístico ambiental de expediente nº 108/2014/02059 y en el apartado 3.b.i del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas de PGOUM, así como, en aquello que no se contradicorio con las anteriores, las contenidas en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas de PGOUM.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 16 de mayo de 2018