

Ref: CU 05.2021

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el Distrito de Carabanchel referente a las condiciones urbanísticas de la finca referenciada en la Travesía de Trifón Pedrero 9, perteneciente al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3-1º-A.

Palabra Clave: Edificabilidad, NZ 3

Con fecha 31 de mayo de 2021, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, la cual es referida a una aclaración general de las condiciones urbanísticas de la parcela situada en la Travesía de Trifón Pedrero 9 en los siguientes términos:

"En el distrito de Carabanchel ha tenido entrada consulta urbanística especial sobre la posibilidad de edificar en la Travesía de Trifón Pedrero nº 9 sita en la Norma Zonal 3.1. a según el plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con número de expediente 111/2021/01056.

El interesado que realiza la consulta es el Instituto de Vivienda, Infraestructura y equipamiento de la Defensa (INVIED O.A.), organismo autónomo adscrito al Ministerio de Defensa e indica que el solar está registrado a favor de dicho instituto.

Tras la aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la modificación del Capítulo 8.3 de las normas urbanísticas relativo a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 se plantean las siguientes cuestiones:

- 1. ¿La parcela catastral indicada es edificable?*
- 2. En este caso ¿cuál es la edificabilidad máxima que se podría materializar?*
- 3. En base al planeamiento urbanístico vigente ¿Cuáles son las condiciones urbanísticas y normativa de aplicación? (usos, ocupación, retranqueos, número de plantas sobre rasante y altura máxima, número de plantas bajo rasante, etc.)*
- 4. En caso de no ser edificable y constituir un espacio dotacional público, espacio libre, zona verde o cualquier otro uso de carácter público, ¿Cuál es la forma de obtención prevista en el PGOU vigente?*

Visto lo anterior se realiza consulta por parte del distrito sobre la aplicación de las Normas Urbanísticas Capítulo 8.3 para esta parcela partiendo sobre la aclaración según planeamientos anteriores de si es o no posible edificar en este solar."

D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS

ANTECEDENTES

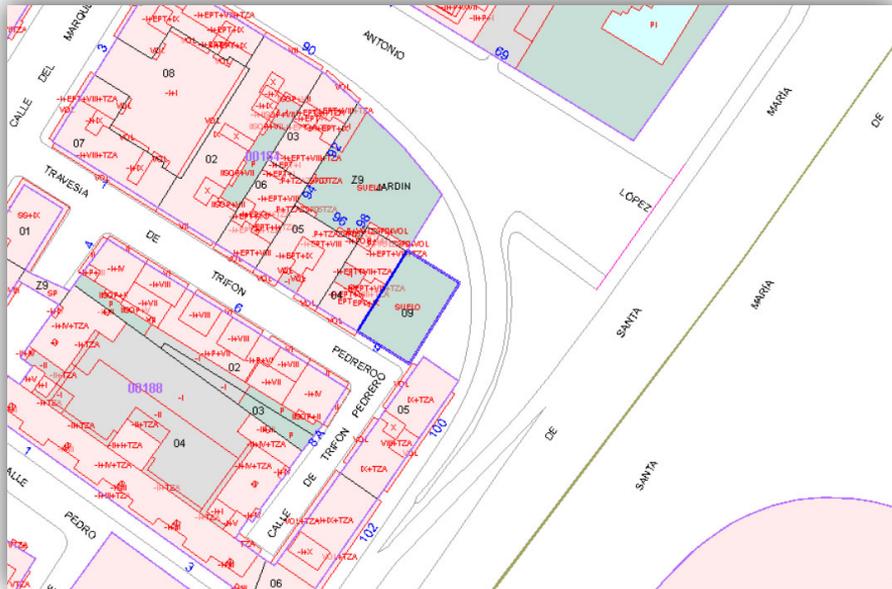
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 "Volumetría específica" de fecha de aprobación 10 de mayo de 2016 para su Art.8.3.5.3 apdo.
- Alineación Oficial con nº de exp. 520/1968/001501 para C/ Antonio López (Casa nº 2). Patronato de casas militares.
- Construcción de nueva planta con nº de exp. 520/1968/005561 para C/ Antonio López (Casa nº 2). Patronato de casas militares.
- Construcción de nueva planta con nº de exp. 520/1968/005562 para C/ Antonio López (Casa nº 3). Patronato de casas militares.
- Construcción de nueva planta con nº de exp. 520/1969/000043 para C/ Antonio López 94 c/v Travesía Trifón Pedrero 5 (Casa nº 3N). Patronato de casas militares.
- Construcción de nueva planta con nº de exp. 520/1969/002007 para C/ Antonio López s/n (Casa nº 2N). Patronato de casas militares.
- Alineación Oficial con nº de exp. 711/2016/16872 para Travesía de Trifón Pedrero 9.

HECHOS

Durante la tramitación de la Consulta Urbanística Común con nº de expediente 111/2021/01056 referida a las condiciones urbanísticas de la parcela de referencia, se han suscitado una serie de dudas a la hora de aplicar y tener en cuenta el nuevo articulado de la Norma Zona 3 como resultado de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Localización de la finca.

La configuración parcelaria que aparece en el catastro no se corresponde con la realidad definida en la documentación de Inventario de Suelo Municipal.



D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS

El espacio libre delimitado por la Travesía de Trifón Pedrero, Pº de Sta. Mª de la Cabeza y C/ Antonio López, está constituido por tres fincas, de las cuales dos forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS):



Documentación gráfica del Inventario Municipal del Suelo

- Travesía de Trifón Pedrero 9.....PMS
- C/ Antonio López c/v Nº de Sta. Mª de la Cabeza.....PMS
- Pº de Sta. Mª de la Cabeza 100.....Finca no municipal
- La parcela referenciada en Travesía de Trifón Pedrero 9 forma parte del Patrimonio Municipal de Suelo con nº de Título 0003506 y nº de Inventario 27356.
- La parcela referenciada en C/ Antonio López c/v Pº de Sta. Mª de la Cabeza forma parte también del Inventario de Patrimonio Municipal y está afectada parte de su superficie por una cesión para viario público existente.
- Por otra parte, existe una parcela privada referenciada en los planos municipales con el nº 100 del Paseo de Sta Mª de la Cabeza, la cual está afectada por una cesión de superficie para viario público existente, careciendo de acceso rodado y rasante adecuada a la vía pública a la que da frente, según se puede desprender de la Alineación Oficial dada para la finca el 18/18/2016 con nº de exp. 711/2016/16872.

D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS

AREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCION GENERAL DE CONTROL DE LA EDIFICACION
SERVICIO DE LICENCIAS I

MADRID! ALINEACIÓN OFICIAL 711/2016/16872

Hoja P.G. : O-82/2(11)	Situación:	Solicitante: ESPACIO PUBLICIDAD EXTERIOR S.A.	
Hoja Parcelario : 106-I-C	C/ TRIFON PEDRERO Nº 9	Fecha de la tira de cuentas: 18/08/2016	
Escala: 1/500	Viz: 4,70IN	Confirmado: El Jefe del Servicio de Licencias I	
Acceso Rodado (Pavimentación)	SI	Suministro de energía eléctrica	SI
Abastecimiento de Agua	SI	Es solar (Artº6.2.10 NN(UU.)	SI
Evacuación de aguas	SI		

OBSERVACIONES:
 Normativa de Aplicación: PGOUM 97: ZONA 3.1.A
LIBRE DE EDIFICACIÓN
A LOS ÚNICOS Y EXCLUSIVOS EFECTOS DE COLOCACIÓN DE VALLAS PUBLICITARIAS.

Estas determinaciones tendrán vigencia en tanto no se modifiquen las figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que afectan a la finca

Firmado: Ricardo Galeote Lago
 Conforme: Recibir tres copias, El Técnico o solicitante,
 Firmado: *[Signature]*
 D.N.L.: 2039147-T 6-04-2016

711/2016/16872



CONSIDERACIONES

La Modificación Puntual del Plan General con redacción de un nuevo articulado para la Norma Zonal 3 “Volumetría específica” de fecha de aprobación 10 de mayo de 2016 dispone nuevas expectativas para los espacios o parcelas no edificadas en esta Norma Zonal.

El uso cualificado de las parcelas afectadas obedece a la reglamentación urbanística previa a la inclusión de dicha zona en la Norma Zonal 3 (Mantenimiento de la Edificación) del PGOUM-85, por lo que se señala incluidas dentro de la Norma Zonal 3-2 de las NN.UU. de 1972 del PGOUM-61 para uso de vivienda en bloque abierto, según lo señalado en el Art.8.3.2.2 de las NN.UU. del PGOUM-97. Por otra parte, la superficie edificada máxima para esta Norma Zonal de las Normas Urbanísticas de 1972, corresponde a 1,50 m² por metro cuadrado de parcela edificable.

Las parcelas en cuestión no cuentan con calificación dotacional ni son constitutivas en principio de espacios libres interbloques por el planeamiento antecedente señalado en el Art-8.3.2.2, por lo que mediante un Plan Especial se deberán completar las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso de vivienda cualificado asignado por el Planeamiento antecedente, con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación en el Título 6 de estas NNUU vigentes y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado.

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente señalado se pueden sacar las siguientes conclusiones sobre las cuestiones planteadas:

1. Las parcelas reales son las señaladas en las fichas correspondientes de inventario municipal del suelo del Ayuntamiento de Madrid, no siendo por ello propiedad del solicitante ni coinciden en su morfología la parcela referenciada con el nº 9 de la C/ Trifón Pedrero.
2. La zona libre en cuestión está constituida por tres parcelas, de las que dos se encuentran incluidas en el Inventario Municipal del Suelo, debiendo hacerse, llegado el caso, la gestión urbanística que corresponda en referencia a la reparcelación y el reparto de cargas.
3. La zona constituida por las tres parcelas no cuenta con calificación dotacional, ni definen en principio espacios interbloques, por lo que en este caso podrán proponerse obras de nueva planta mediante la redacción de Planes Especiales que completen la ordenación para materializar el uso cualificado residencial y la superficie edificada máxima de 1,50 m²/m² de la NZ 3-2º de las NN.UU. de 1972 del PGOUM-61 según lo estipulado en el Art. 8.3.5 apdo.3.b.iii de las NN.UU. del PGOUM-97.