

D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS



Ref: CU 02.2022

ASUNTO: Consulta planteada por el Servicio de Gestión de Proyectos Singulares de la Dirección General de Gestión Urbanística en relación con la definición del uso cualificado de la finca situada en la C/ Cuart de Poblet 11 D (NZ 3-1º-a) ante una solicitud de parcelación urbanística.

Palabra Clave: Dotacional, NZ 3

Con fecha 18 de febrero de 2022, se eleva consulta al Servicio Integral y de Órganos Colegiados efectuada por parte del Servicio de Gestión de Proyectos Singulares de la Dirección General de Gestión Urbanística con el fin de clarificar y definir el uso cualificado de la finca situada en la C/ Cuart de Poblet, 11 D ante la solicitud de parcelación urbanística con nº de expediente 711/2021/19788, la cual se reproduce a continuación:

Por la Subdirección General de Gestión Urbanística se encuentra en tramitación solicitud de licencia de parcelación urbanística (segregación) para la finca sita en el número 11D de la calle Cuart de Poblet.

De acuerdo con lo dispuesto por el Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, la finca objeto de parcelación se clasifica como suelo urbano, incluido en la zona de ordenación directa Norma Zonal 3 "Volumetría Específica", siéndole de aplicación las condiciones particulares previstas para el grado 1º nivel a.

La finca descrita se encuentra ocupada por dos edificaciones existentes separadas funcionalmente, sobre las que se encuentra implantado, conforme al régimen de los usos del Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de 1997, el uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento Privado categoría Religioso.

Respecto al régimen de los usos y su aplicabilidad, el artículo 7.10.2 "Ámbito y uso cualificado" de la categoría de equipamiento, establece que:

D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS

“1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) y Equipamiento Privado (EP).”

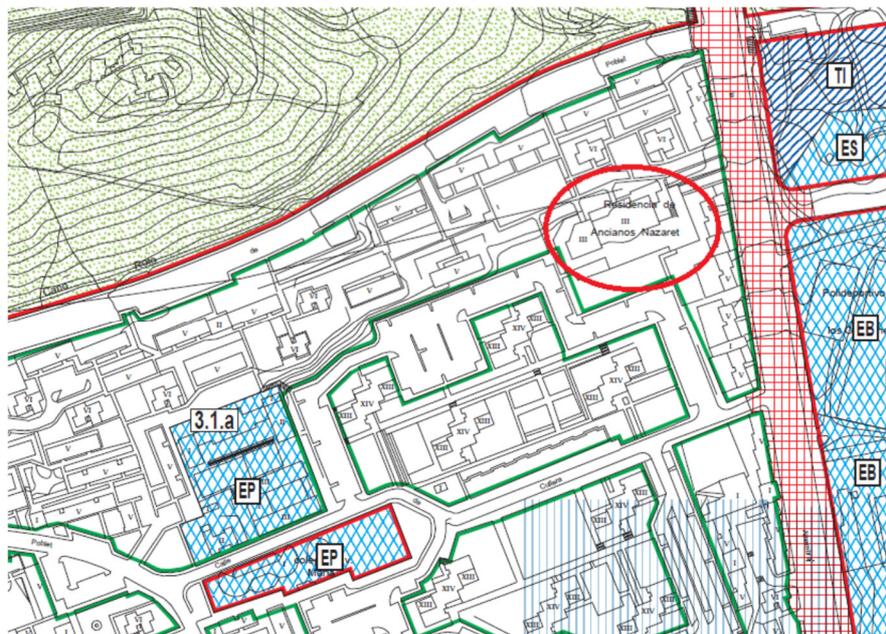
2. El uso cualificado es el de equipamiento.”

En el mismo sentido se pronuncia el Artículo 7.7.3 Aplicación relativo el uso Dotacional de Servicios Colectivos al indicar que:

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y nivel de implantación territorial asignado a cada una de ellas.

Estas determinaciones aparecen grafadas en el Plano de Ordenación, en las fichas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y en las Áreas con Planeamiento Incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.”

A los efectos de los artículos anteriores y consultado el Plano de Ordenación del PGOUM de 1997 (559/3-5/8; O-72/8), se observa que la parcela objeto no se encuentra grafada como equipamiento. La misma situación se produce consultando el Plano de Calificación y Regulación del Suelo del PGOUM de 1985:



Captura del Plano de Ordenación del PG de 1997 señalando la parcela objeto de consulta.

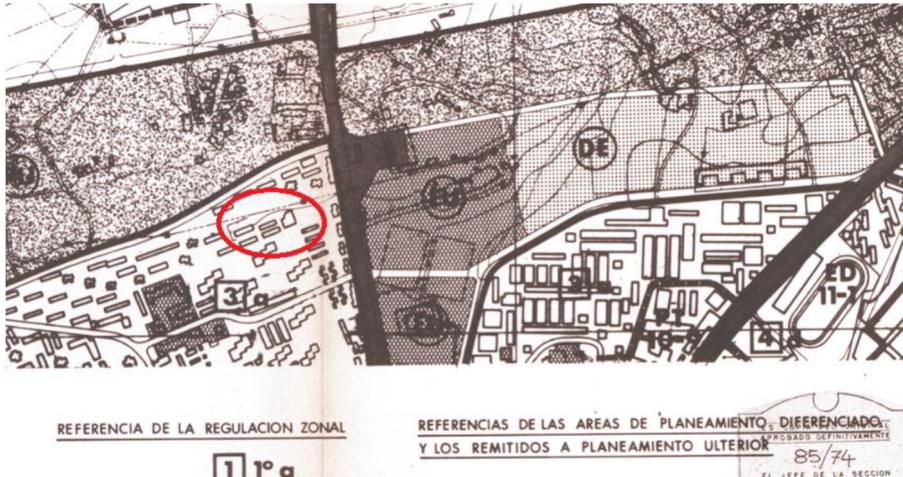
D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS



desarrollo
urbano

MADRID



Captura del Plano CRS del PG de 1985 señalando la parcela objeto de consulta.

Ante esta situación y conforme a los citados artículos 7.7.3 y 7.10.2, las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento no serían de aplicación a la parcela objeto de consulta, ya que el planeamiento no lo destina a este uso y a tales efectos, no se representa grafiado en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Privado (EP).

Sin embargo, conforme al uso cualificado en Norma Zonal 3 regulado por el artículo 8.3.2 de las NNUU del PGOUM de 1997, donde se establece que:

2. 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.

Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela.”

No obstante, en el apartado 3 del mismo artículo se indica:

3. El uso cualificado dotacional ha sido definido pormenorizadamente por el Plan General de 1997 con los códigos de atribución de la correspondiente clase de uso dotacional y nivel de implantación, dentro del sistema regulador de usos dotacionales instituido en el Título 7 de estas normas.

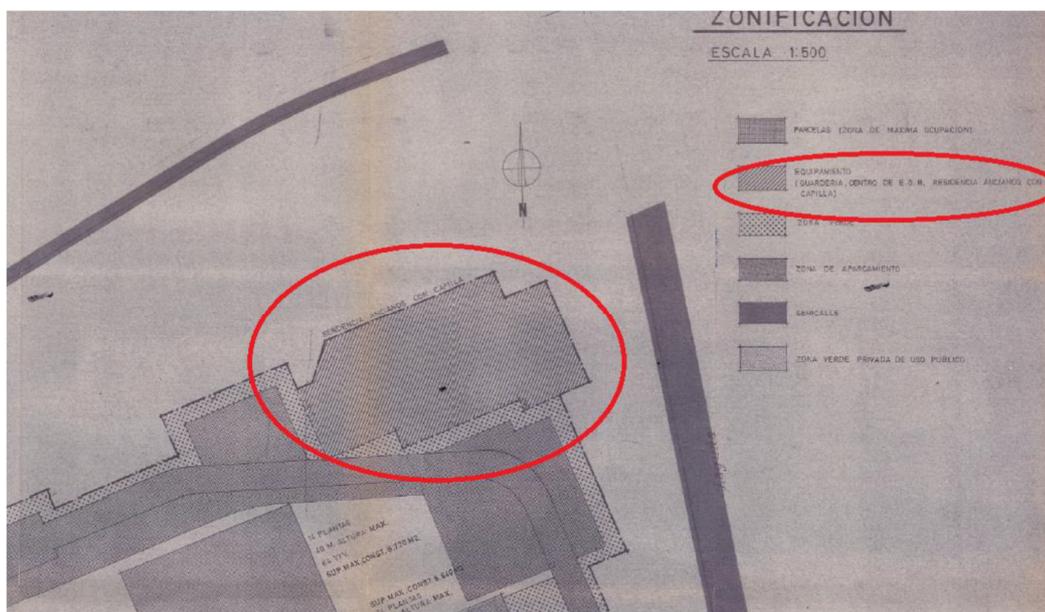
D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS

En aplicación del artículo 8.3.2 resultaría como uso cualificado 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, que es el de Equipamiento conforme se estableció, tanto en la memoria como en el plano de zonificación, del Estudio de Detalle interesado por la Delegación Provincial de la Vivienda de Madrid para el Poblado Mínimo de "Los Cármenes", aprobado definitivamente el 25 de mayo de 1977 por la Gerencia Municipal de Urbanismo (77/026) y que sería el instrumento de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anterior a su inclusión en la Zona 3 del PG de 1985.

Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela, y que conforme a los archivos municipales obrantes para la parcela objeto de consulta (Por ejemplo, expediente 523/1979/68575 o 500/2011/07783) es el uso Dotacional de Servicios Colectivos



Captura del Plano de Zonificación (77-026) del Estudio de Detalle que se adjunta a la presente consulta

Lo anterior en concordancia con la definición de uso cualificado establecida en el artículo 7.2.3 de las NNUU del PGOUM de 1997:

D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS



2. Definición:

a) Usos cualificados: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

Por último indicar que, la importancia sobre las condiciones del régimen de usos de Equipamiento privado (Capítulo 7.10 de las NNUU del PGOUM de 1997), radica en que si resultarán de aplicación a la parcelación, se deberá justificar para ésta el cumplimiento del artículo 7.10.5 que establece para Equipamientos que la parcela mínima será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será (...); Y en el supuesto de que el uso cualificado fuera el de equipamiento, no cabría su segregación ya que la parcela objeto de consulta sería la calificada por el planeamiento.

Así las cosas, se remite la presente solicitud y escrito al Servicio Integral y de Órganos Colegiados, a fin de que nos informe sobre si el uso cualificado es el de Equipamiento Privado y por tanto, si resulta aplicable a la licencia en tramitación las condiciones particulares del uso de equipamiento recogidas en el Título 7.10 del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.”

INFORME

La finca en cuestión no se encuentra calificada como dotación en el Plan General de 1997, por lo que a tenor de lo aprobado en la Modificación Puntual (MPG 00/335) de fecha 10.05.2016, referida a la nueva redacción del articulado de la Norma Zonal 3, hay que decir que el Art.8.3.2 apdo. 2 define el “uso cualificado” de dicha Norma Zonal, como el correspondiente al documento de ordenación precedente a la Norma Zonal 3 “Mantenimiento de la Edificación” del Plan General de 1985; pudiendo considerarse de forma subsidiaria el uso de la parcela si se encontrase implantado con licencia como uso principal de esta.

Para el caso que nos ocupa, la ordenación precedente corresponde al Estudio de Detalle del Poblado Mínimo “Los Cármenes” aprobado definitivamente el 25 de mayo de 1977 por la GMU, el cual destina la finca a equipamiento con una implantación polifuncional de guardería, centro de EGB y residencia de ancianos con capilla; siendo materializado posteriormente con una edificación licenciada.

D. G. DE LA EDIFICACIÓN

S.G. DE LICENCIAS



CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente manifestado, se señala que el uso cualificado de la parcela en cuestión es el de Equipamiento en su clase de Bienestar Social y Educativo según lo establecido en la ordenación previa al Plan General de 1985 y poseer licencias que lo autorizan con números de expedientes 523/1979/68575 y 500/2011/07783, las cuales vinculan la parcela referenciada según el Art.8.3.2 de las NN.UU. del PGOUM-97.