

Ref: cu 40-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Gestión Zona I relativa a la segregación de la finca sita en el Paseo de la Habana, nº 60 y 62.

Palabras Clave: Segregación parcelas. Parcelación. Usos compatibles complementarios.

Con fecha, 13 de septiembre 2012 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Gestión Zona I relativa a la segregación de la finca sita en el Paseo de la Habana, nº 60 y 62.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

Se solicita a esta Secretaría Permanente que se pronuncie sobre la viabilidad, desde un punto de vista estrictamente urbanístico, de la segregación de una parcela sita en el Paseo de la Habana, nº 60 y 62, finca registral nº 24.811, afectada por la Norma Zonal 3.1.b.

La referida parcela contiene una edificación existente destinada a uso residencial y una nave de dos plantas destinada, de acuerdo con la licencia de funcionamiento concedida mediante Decreto del concejal Presidente del Distrito de Chamartín, de fecha 22 de mayo de 2009, a un taller de automoción, perteneciente a la clase de uso de industria en general. La segregación pretendida consistiría en hacer una división de manera que la edificación de pisos destinados a vivienda quede en una parcela distinta e independiente de la resultante, en la que quedaría incluida la indicada nave industrial anexa.

De la actual regulación de las Normas Urbanísticas parece deducirse que sólo se admite la parcelación de parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos en determinadas condiciones. No obstante, la Comisión de Seguimiento del Plan General, en sesión nº 3, celebrada el 12 de febrero de 1998, adoptó el Acuerdo nº 19 en cuya virtud, "el Plan General no prohíbe la parcelación ni la segregación de fincas no calificadas como dotaciones de servicios colectivos en la Norma Zonal 3 Grado 1º Volumetría Específica, si bien para su posible autorización habrá que examinar adecuadamente tanto los motivos de la solicitud, como la situación registral y de hecho de las fincas cuya parcelación se pretende en función de las normas que rigen los tipos de obras y usos admitidos, y los principios inspiradores de la propia norma zonal en cuanto a no incrementar el aprovechamiento existente y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente, de forma tal que a través de la parcelación no se tergiverse el espíritu de dicha norma, pudiendo acudir incluso cuando así sea necesario, a las figuras de planeamiento de desarrollo admitidas por el Plan General."

Con este Acuerdo parece que a priori es viable acordar la segregación solicitada desde un punto de vista urbanístico, pero lo cierto es que habría que valorar si las consecuencias que se derivarían de la misma suponen un primer paso para viciar el destino previsto para esta parcela, en la medida en la que se encuentra afectada por la Norma Zonal 3 grado 1º. En este sentido, hay que señalar que en el caso de admitir la segregación, la parcela que en la actualidad alberga un uso de industria en general, de haber sido éste autorizado como compatible complementario al residencial (o equivalente, en función del régimen de usos existente de acuerdo con el planeamiento vigente), no podría desvincularse del principal en la medida en la que los usos compatibles están “supeditados al cualificado”, bien contribuyendo a su correcto funcionamiento bien complementando colateralmente el conjunto de usos cualificados del ámbito de ordenación. Y específicamente, los compatibles complementarios son los que aportan diversidad funcional al ámbito, pero quedando su superficie limitada por la propia del edificio que alberga el cualificado.

Esta tesis encuentra su fundamento en el Tema nº 102 de la referida Comisión de Seguimiento del PGOUM, aprobado en su Sesión 16ª, de 29 de abril de 1999, sobre interpretación del artículo 8.3.5.3.a.ii) de las NN.UU., que regula la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial dotacional de servicios colectivos, y en cuya virtud:

“2º. La implantación de usos compatibles en un edificio independiente dentro de la misma parcela no podrá suponer la pérdida de su carácter de usos supeditados respecto al uso residencial. En este sentido se deberán adoptar, en su caso, las cautelas registrales oportunas respecto a posibles parcelaciones futuras.”

En el caso de que el régimen de usos bajo el cual fue autorizado el taller no se correspondiera con el compatible complementario vigente en la actualidad, es decir, no estuviese supeditado al principal (para lo cual habría que buscar los antecedentes pertinentes), podría pensarse en admitir la segregación en la medida en la que no existiera esta vinculación del industrial al residencial, en cuyo caso habría que analizar las normas que rigen los tipos de obras y usos admitidos, y los principios inspiradores de la propia norma zonal en cuanto a no incrementar el aprovechamiento existente y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente. De esta forma, la nave se convertiría en una edificación industrial aislada susceptible de ser ampliada (artículo 8.3.6 de las NN.UU.), lo que sin embargo, tal y como está configurada la parcela a día de hoy, no está permitido, por lo que estaríamos en un supuesto en el que se tergiversa el espíritu de la norma y por lo tanto, no podría autorizarse.

El texto de la Modificación puntual del Plan General relativa a la normativa que regula los ámbitos de suelo sometidos a las norma zonal 3 –volumetría específica-, que se encuentra a la espera de su aprobación definitiva, permitirá “actos de parcelación cuando contribuyan a establecer una relación coherente entre la ordenación pormenorizada y la estructura parcelaria subyacente en el ámbito, que permita sustentar la realización y gestión idónea de actuaciones para mejora de la funcionalidad y calidad urbanística del mismo. En consonancia con la complejidad de los efectos que pudieran derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria existente podrá exigirse la formulación del Proyecto de Parcelación asociada a Estudios de Detalle o Planes Espaciales.”

Es decir, con la futura normativa se contempla de forma expresa la posibilidad de segregar parcelas más allá de las calificadas como dotacionales de servicios colectivos, pudiendo

exigir un Estudio de Detalle o Plan Parcial para mitigar o limitar los eventuales efectos o consecuencias de la parcelación resultante y con el objeto de formalizar de manera expresa la voluntad municipal que permita los mismos.

CONCLUSIÓN

En definitiva, esta Secretaría Permanente considera que la segregación de la parcela ubicada en el Paseo de la Habana, nº 62, que alberga una edificación destinada a uso residencial, de la ubicada en el número 60, en la que existe una nave destinada a taller de automoción (industria en general), a tenor de lo previsto en el tema 102 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, no es admisible por considerar que los efectos o consecuencias que se derivarían desvirtúan el espíritu de la norma zonal.

Madrid, 25 de septiembre de 2012