

Ref: **CU 61-14**

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villa de Vallecas sobre la edificabilidad que corresponde a la parcela 2.6 con uso dotacional del UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Régimen Urbanístico. Usos urbanísticos. Parámetros de la edificación. Suelo urbanizable (UZP). Servicios de la Administración. Edificabilidad.

Con fecha 16 de diciembre de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villa de Vallecas relativa a la edificabilidad a asignar a la parcela 2.6 del Sector UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas” la cual esta calificada con el uso dotacional público de servicios a la administración.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento y Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).
- Plan Parcial del Sector UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”, PP.18.201 Ensanche de Vallecas, expediente n.º 711/1998/0738 (en adelante PP.18.201).
- Modificación del Plan Parcial PP.18.201 Ensanche de Vallecas, expediente n.º 714/2003/3421 (en adelante MPP.18.201).
- Modificación n.º 2 del Plan Parcial del Sector UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”, expediente n.º 714/2005/4293 (en adelante MPP.18.390).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RPU).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU).
- Revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (en adelante RPPG 00/301).

CONSIDERACIONES

El Distrito de de Villa de Vallecas interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la edificabilidad a asignar a la parcela municipal n.º 2.6 del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas", la cual esta calificada con el uso dotacional público de servicios de la administración, ante la aparente contradicción entre lo dispuesto en las Ordenanzas Regulatoras del PP.18.201 Ensanche de Vallecas (en adelante OO. RR) y entre lo que aparece en la ficha de inventario.

En el plano de Calificación del Suelo tanto de la MPP.18.201, como de la MPP.18.390, la parcela 2.6 está grafiada con el código D(SA) y se refleja, dentro de los sistemas generales interiores, en otros sistemas generales como S.G. Servicios de la Administración.

Las OO. RR, según se expresa en su art. 1.1.1, apartado 2, tienen por objeto la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación a este Plan Parcial no contemplados en las NN. UU. Es en el Capítulo 3.7 de éstas (artículos 3.7.1 a 3.7.12) donde se regulan las condiciones particulares de la Zona D, edificación de uso dotacional, a la que pertenecen las áreas grafiadas en el Plano de Calificación con el código D. Por consiguiente la parcela objeto de la presente consulta se regulará por lo dictado en el referido capítulo y, de conformidad con el apartado 4 del art. 3.7.1, para lo no determinado por esa norma será de aplicación los títulos 6 y 7 de las NN. UU del vigente PGOUM para el uso dotacional.

Las condiciones de edificabilidad, se definen en el art. 3.7.8, el cual se expresa en los siguientes términos:

«Art. 3.7.8. *Condiciones de edificabilidad*

La superficie edificable máxima de cada una de las parcelas queda fijada en el cuadro de edificabilidad anexo.»

No obstante, en el citado cuadro, para esta parcela, en los campos referidos a la edificabilidad no aparece consignada cifra alguna; por lo que podría dar a entender, como se manifiesta en la consulta formulada, que la edificabilidad es cero. Esta posible interpretación colisiona con lo reflejado en la ficha de inventario n.º 20.394 donde se refleja para el uso cualificado principal, dotacional servicios colectivos administración pública, 78.556,60 m² de edificabilidad.

Se indica en la consulta que los Servicios Técnicos del Distrito se han dirigido a la Sección de Inventario y esta ha informado que «han considerado que al no estar asignada edificabilidad y al tratarse de una parcela con calificación de dotacional D (SA), en virtud del artículo 3.7.1, apartado 4 del Plan Parcial, ...»

Con base en lo indicado se indica que «han aplicado las condiciones de edificabilidad de la NZ 5, grado 3.º del PGOUM 97, es decir 1,4 m²/m², que aplicado sobre la superficie de la parcela se obtiene una edificabilidad de 78.556,60 m².»

Para poder analizar esta aparente contradicción se hace necesario acudir al art. 1.1.5 de las OO. RR, que establece las reglas de interpretación de esas ordenanzas.

«Art. 1.1.5. *Interpretación.*—La interpretación de las determinaciones de estas ordenanzas se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del PGOUM al que se somete.

Si se dieran contradicciones entre estas ordenanzas y otros documentos del Plan Parcial se tendrán en cuenta primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico, y si no pueden resolverse se tendrán en cuenta los documentos gráficos.

Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de contradicción o indeterminaciones, prevalecerán aquellas de las que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y/o colectivo.»

En el apartado 7.1.8.6 de la Memoria de la MPP.18.201 donde hace mención a la Zona D, edificación de uso Dotacional, expone que,

«Se incluyen en esta norma zonal todas las dotaciones tanto públicas como privadas.

En este caso la remisión a cada uso dotacional de las Normas Urbanísticas del Plan General es mucho mas ostensible que en las demás normas.

Cuando por posición de la parcela el volumen de la edificación dotacional sea importante para la conformación del área urbana donde se asiente, la edificabilidad que se considera apropiada se reflejará en el cuadro de edificabilidades de parcelas que consta en el Anexo correspondiente.»

A tenor de lo expuesto se infiere que el hecho de que, para una determinada parcela de uso dotacional público, el cuadro de edificabilidad anexo en las OO. RR no consigne cifra de edificabilidad alguna, no implica necesariamente que la edificabilidad de la correspondiente parcela sea nula; por lo que, con base en las reglas de interpretación señaladas, procede considerar que, para esas parcelas, el Capítulo 3.7 de las OO. RR no establece de forma completa y finalista todas las determinaciones relativas a la edificabilidad, y consecuentemente, se deberían aplicar las correspondientes determinaciones de las NN. UU, para el uso dotacional de que se trate.

En este contexto, y visto que la calificación de la parcela 2.6 se corresponde con el uso dotacional público de servicios de la administración, los servicios o las actividades a desarrollar que se integren en el uso cualificado, serán todas aquellas prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, y, consustancialmente a la prestación de estas actividades, está necesariamente la existencia de instalaciones y edificaciones donde prestar o desarrollar las mismas, que se configuran como elementos que conlleva materializar y ejecutar parámetros y determinaciones que dimanen, entre otras, de condiciones de edificabilidad.

Las NN. UU dictan las condiciones particulares del uso dotacional de Administración Pública en el Capítulo 7.12, siendo el art. 7.12.5 el que remite las condiciones de la edificación a las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidas en los arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, y las condiciones de uso, a las establecidas para el uso terciario de oficinas.

Pero, aún acudiendo a esta remisión y al resto de determinaciones contenidas en los títulos 6 y 7 de las NN. UU del vigente PGOUM para el uso dotacional, no se disponen de determinaciones concluyentes para poder asignar una edificabilidad concreta a la parcela.

Llegados hasta este punto, y toda vez que la parcela 2.6 en el plano de Calificación del Suelo vigente, se refleja, dentro de los sistemas generales interiores del sector, en otros sistemas generales, como S.G. Servicios de la Administración, es procedente estimar que, su planeamiento detallado que posibilite su ejecución, se podría acometer con la formulación

y aprobación del correspondiente plan especial que precise los detalles de su ordenación ajustada a las características físicas del terreno y la estructura urbana donde se integra.

Este planteamiento se considera que tiene su fundamento en lo dictado por el art. 3.5.5 de las NN. UU, según la redacción dada tras la RPPG 00/301, el cual prevé que la ejecución de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales o de algunos de sus elementos se lleve a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los correspondientes planes de desarrollo. Está previsión es coincidente con lo dictado en el apartado 4 del art. 31 del RGU, el cual está en consonancia con lo dispuesto en el art. 33, apartado 1, del RPU que contempla como regla general que el planeamiento detallado de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales, que, además, tiene amparo legal en la LSCM, la cual establece entre las funciones de los planes especiales (art. 50, apartado 1.a)) la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que, para la parcela 2.6 grafiada en el plano de Calificación del Suelo con el código D(SA) y reflejada, dentro de los sistemas generales interiores, en otros sistemas generales como S.G. Servicios de la Administración, el hecho de que el cuadro de edificabilidad anexo en las OO. RR no consigne cifra de edificabilidad alguna, no implica necesariamente que su edificabilidad sea nula.

No obstante; ni las OO. RR ni las NN. UU, para parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en clase de Servicios de la Administración Pública y colateralmente clase de equipamiento incluidas Sectores de suelo urbanizable programado/sectorizado (código UZP), establecen de forma completa y finalista todas las determinaciones relativas a la edificabilidad; por lo que para la parcela 2.6, al estar adscrita a los sistemas generales interiores del sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" para desarrollar Servicios de la Administración Pública, procedería formular y aprobar el correspondiente plan especial contemplado en el art. 50, apartado 1.a) de la LSCM que precise las determinaciones pormenorizadas de la ordenación suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material de este sistema o red general.

Madrid, 26 de enero de 2015