

Ref: CU 08-2015

ASUNTO: Consulta urbanística que formula, en fecha 13 de febrero de 2015, el Distrito de Chamberí referente al uso al que se destina el suelo calificado como Zona Verde Básica colindante con los edificios de la Parroquia y del Colegio Público de la Colonia San Cristóbal, sitios en los números 39 B y 39 C, respectivamente, de la calle Bravo Murillo.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Dotacional Zona Verde.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) 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.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. 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. Norma Zonal 3 grado 1º “Volumetría específica”

Legislación:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Normativa:

- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres de 29 de junio de 1984.

Acuerdos:

- Acuerdo de la Junta de Gobierno de 24 de enero de 2013 sobre Organización y estructura de los Distritos y delegación de competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos

Licencias:

- Licencia de agrupación tramitada en expediente nº 520/1989/17541, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 22 de noviembre de 1989.

Informes:

- Informes de la Unidad de Análisis Vial y Urbano del Cuerpo de Policía Municipal de 6 de octubre de 2014 y del Director General de la Policía Municipal de 28 de enero de 2015.
- Informe del Servicio de Inventario y Valoraciones de Suelo de la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda de fecha 26 de febrero de 2015.
- Informe del Departamento de Inventario de Zonas Verdes de la Dirección General de Zonas Verdes, Limpieza y Residuos del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad de fecha 13 de marzo de 2015.

HECHOS:

El Poblado o Colonia San Cristóbal es un conjunto residencial construido en la década de los años 50 para los funcionarios del Parque Móvil Ministerial, compuesto, además de por los bloques que alojan sus 747 viviendas, por una parroquia, un colegio público y una zona deportiva. La Colonia, que ocupa una superficie de suelo de 3 hectáreas, aproximadamente, queda delimitada al este por la calle Bravo Murillo, al norte por la calle Cea Bermúdez y la parcela de los Teatros del Canal (APE 07.06), al oeste por las naves del Parque Móvil Ministerial (APR 07.05) y la calle Escosura y al Sur por la calle Donoso Cortes y las edificaciones de los números 46 de la calle Magallanes y 33 de la calle Bravo Murillo. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) clasifica a la Colonia como suelo urbano común/consolidado y regula sus condiciones de edificación y uso mediante su inclusión en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3 "Volumetría Específica". Los viarios y espacios libres interiores de la Colonia son de titularidad privada, por lo que cuentan con cerramiento perimetral y son mantenidos y conservados por su mancomunidad de propietarios. La Colonia cuenta con dos accesos, uno solo peatonal desde la calle Bravo Murillo y otro para peatones y vehículos por la calle Magallanes, que dispone de barrera de control de paso con vigilante de seguridad.

En la colonia existe un espacio libre con planta de “Y” de, aproximadamente, 2.452 metros cuadrados de superficie, que enlaza la calle Bravo Murillo con los edificios del colegio y de la parroquia, circundando a éste último. Aunque interior a la Colonia y con cerramiento a la vía pública, el espacio indicado se encuentra calificado en el vigente PGOUM como zona verde básica, a la cual éste considera como una dotación existente ya obtenida.

La parte del citado espacio libre que circunda el edificio de la parroquia y colinda con el del colegio público se destina al tráfico y aparcamiento de vehículos automóviles; este tráfico rodado podría cuestionar la seguridad vial para los alumnos del colegio en los periodos de entrada y salida de éste; razón que motivó la queja de la Asociación de Padres y Madres de Alumnos del colegio ante el Concejal Presidente del Distrito de Chamberí y las subsiguientes inspecciones por parte de la Unidad de Análisis Vial y Urbano del Cuerpo de Policía Municipal, después de las cuales, tal como se expresa en los informes de fecha 6 de octubre de 2014 y 28 de enero de 2015, la Dirección General de la Policía Municipal concluyó que, tratándose de un viario privado, corresponde a la mancomunidad de propietarios de la Colonia la regulación del tráfico rodado en él, sin que el Ayuntamiento de Madrid tenga competencia alguna para ello. Posteriormente, en el Pleno Ordinario de la Junta Municipal del Distrito de Chamberí de fecha 4 de febrero de 2015, se aprobó, a propuesta del Grupo Municipal Socialista y con enmienda del Grupo Municipal Popular, una resolución consistente en instar consulta urbanística a esta Secretaría Permanente para que, teniendo en cuenta las determinaciones del PGOUM, de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres (en adelante Ordenanza de Espacios Libres), el carácter de suelo de uso privado y uso público y lo concluido por la Dirección General de la Policía Municipal en sus informes de 6 de octubre de 2014 y 28 de enero de 2015, dictamine sobre las posibles actuaciones a realizar por el Distrito, dentro de su ámbito competencial, en aras de establecer las adecuadas medidas para proteger el espacio que rodea a la Parroquia de San Cristóbal, en relación a los usuarios y viandantes de la zona. En cumplimiento de lo acordado en el Pleno de la Junta Municipal, la Gerente del Distrito formuló la presente consulta urbanística ante esta Secretaría Permanente.

Recibida la presente consulta urbanística, en virtud de la calificación del espacio libre interesado, esta Secretaría Permanente solicitó el informe del Servicio de Inventario y Valoraciones de Suelo de la Dirección General de Gestión Urbanística de este Área de Gobierno, de fecha 26 de febrero de 2015, en el cual se indica que no consta en el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo como terreno municipal, pero matizando que existe un Inventario de Zonas Verdes dependiente del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, lo que motivó la petición del informe del Departamento de Inventario de Zonas Verdes de la Dirección General de Zonas Verdes, Limpieza y Residuos de la citada Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 13 de marzo, en el cual se expresa que tampoco en el Inventario separado de Vías Públicas y Zonas Verdes se encuentran inscritos los terrenos en estudio. Por otra parte, se ha consultado el antecedente de la licencia de agrupación, instada por el Parque Móvil Ministerial, tramitada en expediente nº 520/1989/17541 y concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 22 de noviembre de 1989; en esta licencia se autorizó la agrupación de las cinco parcelas registrales en las cuales se asentaba originariamente la Colonia, en una única parcela que la contiene en su totalidad, tanto el suelo ocupado por las edificaciones, como el destinado a viario y el cuestionado espacio libre.

CONSIDERACIONES:

Como ya se ha indicado, el espacio libre con planta de “Y”, interior a la Colonia San Cristóbal, que enlaza los edificios de su parroquia y de su colegio con la calle Bravo Murillo está calificado por el PGOUM como Zona Verde Básica; calificación que implica, según lo previsto en el apartado 1.a del artículo 7.7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y del artículo 90 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), su titularidad pública; no obstante, como también se ha dicho, no está prevista su obtención, puesto que el PGOUM la considera una dotación existente ya obtenida.

Antes de continuar, debe aclararse que la calificación establecida en el PGOUM como zona verde básica descarta de plano la posibilidad de que se trate, con independencia de su titularidad dominical actual, de un espacio libre privado, puesto que la propia Ordenanza de Espacios Libres, en su artículo 4, recoge que se consideran espacios libres de dominio y uso público, entre otros, los definidos con tal carácter en el planeamiento general, especial o parcial, congruentemente con las determinaciones de los mencionados preceptos de las Normas Urbanísticas del PGOUM y de la LSCM.

Sin entrar a valorar otras posibles divergencias entre la realidad fáctica y las previsiones del planeamiento, parte del suelo en estudio tiene un destino (viario y aparcamiento) distinto del que se deriva de su calificación urbanística; contradicción ésta que corresponde resolver al titular dominical de los terrenos, en cuanto legalmente obligado a destinarlos a usos que sean compatibles con la ordenación urbanística y en condiciones de seguridad, tal como queda establecido en el apartado 1 del artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS), cuyo tenor literal dice: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles...”*

En el caso en estudio, el suelo está calificado como zona verde, uso urbanístico que viene definido en el apartado 2.a del artículo 7.7.1 de las Normas Urbanísticas de PGOUM, como aquel que: *“Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad”* Al menos a primera vista, el tránsito y aparcamiento de vehículos automóviles no encaja en la definición trascrita; no obstante para establecer nítidamente si este destino puede considerarse o no compatible con la calificación urbanística del suelo considerado, recurriremos a las previsiones de los apartados 3 y 4 del artículo 7.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, referentes a los usos compatibles y autorizables en las zonas verdes de nivel básico; preceptos normativos en los cuales, tal como ya presumíamos, no se contempla el viario para tránsito rodado y el aparcamiento en superficie como usos asociados o autorizables. Debe aclararse, que, como es lógico, el apartado 2 del artículo 7.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM no prevé uso alternativo alguno para las zonas verdes calificadas.

Si, tal como se ha razonado, la zona del espacio libre colindante con la parroquia y el colegio público de la Colonia se destina a un uso incompatible con la ordenación urbanística, puede afirmarse que se está incumpliendo la obligación legal establecida en el apartado 1 del artículo 9 del TRLS, lo cual legitima a la Administración Municipal para requerir a la propiedad de los terrenos la modificación de su actual destino, adaptándolo a su calificación urbanística. Por otra parte, se entiende que sería la Gerencia del Distrito de Chamberí el órgano municipal competente para formular el referido requerimiento, según lo previsto en el apartado 5.1 del artículo 6 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 24 de enero de 2013, sobre Organización y estructura de los Distritos y delegación de competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto en relación con el terreno calificado por el PGOUM como Zona Verde Básica, interior a la Colonia San Cristóbal, en lo referente a su calificación y destino urbanístico, esta Secretaría Permanente considera que el destino actual (viario y aparcamiento) de la parte de la zona verde colindante con los edificios de la parroquia y del colegio público de la Colonia, es incompatible con su calificación urbanística; por lo cual, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 9 del TRLS, la Gerencia del Distrito de Chamberí podrá requerir a la propiedad de los terrenos para que adapte su destino al que se deriva de la ordenación urbanística, siempre que así lo estime procedente y en uso de las atribuciones que tiene delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 24 de enero de 2013.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la Instrucción de 29 de julio de 2008) 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, 17 de abril de 2015