

Ref: c.u. 47/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel referente a compatibilidad del uso dotacional en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 11.15 “Tamames-Aguacate”

Con fecha 5 de julio de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Carabanchel referente a la posibilidad de implantación del uso dotacional en edificio exclusivo en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 11.15 “Tamames-Aguacate”.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API 11.15 “Tamames-Aguacate”
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985. APD 11.14.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Carabanchel con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente nº 111/2009/6550, para la implantación de un equipamiento religioso en el edificio situado en la c/ Cidro nº 14, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 11.15 “Tamames-Aguacate”, que ha incorporado al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado APD 11.14 del Plan General de 1985, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la admisibilidad de la implantación pretendida, ante la posible contradicción contenida en la Normativa del APD 11.14 en relación a la compatibilidad del uso dotacional en edificio exclusivo dentro de su ámbito.

Efectivamente, una vez analizada la cuestión planteada, se ha observado que existe una clara contradicción en la regulación de los usos compatibles de la Normativa del APD 11.14. Así, mientras que en su primer folio se dice: “Esta zona se regulará por la Ordenanza núm. 9 Edificación en Núcleos Industriales de las Normas del Plan General en su nivel a”, en el segundo, al listar los usos compatibles se omite el uso dotacional.

Debe recordarse que las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.-85) en su artículo 11.9.14, a los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos de la Norma Zonal 9, distinguía dos niveles: el “a” y el “b”. A su vez, en el artículo 11.9.15 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-85, para el nivel “a” de la Norma Zonal 9, se admitían como compatibles los usos residencial vivienda y terciario oficinas, a los que se imponían determinadas condiciones, y, además, el dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo, éste sin condición alguna. Luego, si la Normativa del APD 11.14 afirma que su ámbito se regula por la Norma Zonal 9 en su nivel “a”, el régimen de usos compatibles debía ser el establecido por las NN.UU. del P.G.O.U.M.-85 para ese nivel y, consiguientemente, el uso dotacional estaría admitido. Sin embargo, como ya se ha dicho, en el segundo folio de la Normativa del APD 11.14, que recoge la regulación de los usos compatibles, se reproduce casi literalmente la de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-85 para el nivel “a” de la Norma Zonal 9, pero omitiendo cualquier referencia al uso dotacional.

Para resolver e integrar la contradicción observada en la Normativa del APD 11.14, debe partirse de la propia naturaleza del uso dotacional de prestación social y servicio público a los ciudadanos y a la colectividad, que motiva que su implantación sea generalmente admitida en el planeamiento, no sólo en las parcelas expresamente calificadas para ese fin, sino en cualquier otra, aportando, de esta forma, la adecuada flexibilidad que permita incrementar y mejorar la red dotacional de la ciudad. En ocasiones este principio se rompe y se imponen restricciones a la implantación del uso dotacional, pero esto sucede, exclusivamente, en aquellos ámbitos en los que se aprecian razones sustantivas que así lo aconsejan, como sucede en la Norma Zonal 2 del vigente Plan General, en la cual las limitaciones al uso dotacional tienen como finalidad la de preservar el carácter residencial de las colonias históricas de vivienda unifamiliar. A título de ejemplo de lo dicho, valga recordar que en el suelo urbano común del anterior Plan General de 1985, todas las Normas Zonales, con independencia de cual fuera su uso cualificado, admitían en sus correspondientes regímenes de compatibilidad de usos, la implantación del dotacional en edificio exclusivo, al igual que sucede en el vigente Plan General, con la excepción ya apuntada de la Norma Zonal 2.

Según lo dicho, puesto que no se observan razones, ni derivadas de su uso cualificado ni de su integración en la trama urbana de la ciudad, que justifiquen la exclusión del uso dotacional del régimen de compatibilidad de usos del APD 11.14, se considera que la contradicción observada en su Normativa debe resolverse, utilizando el criterio de interpretación más favorable para la colectividad contenido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, dando primacía a la determinación que permite la implantación del uso dotacional, de evidente naturaleza prestacional, sobre la que lo imposibilita. Consecuentemente, se estima que el régimen de compatibilidad de usos aplicable en el ámbito del API 11.15 (antiguo APD 11.14) debe ser el correspondiente al nivel “a” de la Norma Zonal 9 de Plan General de 1985, que se establecía en el artículo 11.9.15 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-85, según el cual la implantación del uso dotacional, en todas sus clases, es admisible en edificio exclusivo.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

El régimen de compatibilidad de usos aplicable en el ámbito del API 11.15 “Tamames-Aguacate”, es el correspondiente al nivel “a” de la Norma Zonal 9 del Plan General de 1985, que se establecía en el artículo 11.9.15 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-85, según el cual la implantación del uso dotacional, en todas sus clases, es admisible en edificio exclusivo.

Madrid, a 27 de agosto de 2010