



16 JUL 2013

DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL DE LA
EDIFICACIÓN
C/ RIBERA DEL SENA, 21 28042 MADRID

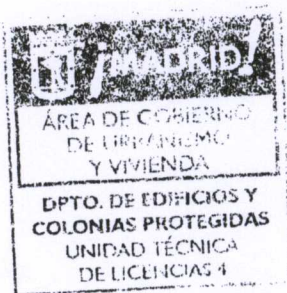
EXPEDIENTE Consultas Urbanísticas

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID. DIRECCION DE OBRAS Y MANTENIMIENTO. (FACULTAD DE MEDICINA - PABELLON 1 - 1ª). PLAZA DE RAMON Y CAJAL N 3 28040 MADRID	Tipo de Expediente		
	Consulta Urbanística especial		
	Dependencia	Teléfono	
	42221000 DL1 UNIDAD TECNICA LICENCIAS 4		
	Fecha	Número de Expediente	Páginas
	03/07/2013	711/2012/27506	1/1
Situación	CALLE DE ISAAC PERAL, 13		

Con fecha 29/05/2013 se presentó aclaración al informe técnico relativo a la consulta urbanística especial acerca del régimen de obras y usos viables en el solar situado en la Calle Isaac Peral Nº13 con vuelta a la Plaza de Cristo Rey Nº 7, expediente 711/2012/27506.

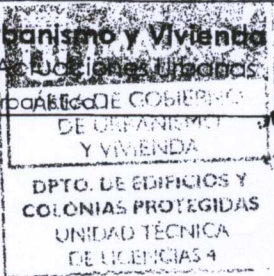
El 10 de junio de 2013 se remite dicho expediente a la Dirección General de Planeamiento que con fecha 26 de junio de 2013 emite informe cuya fotocopia se adjunta.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.



EL DIRECTOR GENERAL DE
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN,

Fdo.: Norberto Rodríguez Pérez.



AGENCIA: Cotejado el presente documento coincide con su original.

UNICIONALIDAD
[Signature]

INFORME TÉCNICO RELATIVO A LA CONSULTA URBANÍSTICA ESPECIAL EN LA CALLE ISAAC PERAL Nº 13 C/V A LA PLAZA DE CRISTO REY Nº 7. UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID.

Con fecha 13 de junio de 2013 se ha recibido en este Departamento Nota de Servicio Interior de la Subdirección General de la Edificación, solicitando informe en relación con consulta urbanística especial en la calle Isaac Peral nº 13 c/v a la plaza de Cristo Rey nº 7. Universidad Complutense de Madrid. A la citada NSI se adjunta expediente original nº 711/2012/27506.

A.- Antecedentes relativos a la consulta:

1) En consulta formulada por la representante de la Universidad Complutense de Madrid (UCM), de fecha de entrada en el registro del Área de Urbanismo y Vivienda el 29 de octubre de 2012, la solicitante,

expone:

"... Para ello estima que el uso indicativo, se debe abrir a otros usos para los que puede existir una demanda más ajustada a esa ubicación, relacionadas con el uso sanitario y salud cercanos, residencial universitario por su inclusión en el tejido urbano o docente, científico e investigación, por pertenecer al ámbito universitario. Para ello se está impulsando un concurso de concesión demanial que incluya todos los usos enumerados."

solicita:

Se informe desde la subdirección General de Edificación, de acuerdo al artículo 7.10.4 del PGOUM sobre la viabilidad para incluir las categorías de equipamiento que recojan los usos descritos, en dicha parcela...

2) Con fecha 15 de noviembre de 2012, se evacua contestación a la consulta mediante informe del que se derivan las siguientes conclusiones.

CONCLUSIONES DEL INFORME TÉCNICO DE LA SUBDIRECCIÓN DE EDIFICACIÓN:

"Los usos cualificados expresamente determinados en la ficha DOE 039/01 (equipamiento Cristo Rey) del Plan Especial: Dotacional de Servicios Colectivos- Equipamiento Singular Educativo (Centro Universitario) y/o Cultural son implantables de forma directa.

Las categorías de investigación científica y técnica universitaria, son categorías pertenecientes al uso educativo y, por lo tanto, implantables como el conjunto de todas las categorías de dicho uso.

Los usos dotacionales sanitario, de salud y residencia para universitarios (colegios mayores) o para profesores o personal auxiliar de la universidad, podrán disponerse en la parcela, previa tramitación y, en su caso, aprobación de un Plan Especial de rehabilitación y Mejora del entorno urbano.

Los usos, categorías y actividades viables mediante el Plan Especial, como usos de carácter complementario, no podrán individualmente o en conjunto sobrepasar la intensidad del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad de la parcela.

El Plan Especial, que deberá someterse a dictamen preceptivo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH), deberá incluir anteproyecto de la edificación, indicando la concreta distribución de los usos y categorías dentro del contenedor, así como la propuesta estética y compositiva del edificio. Igualmente, deberán justificarse adecuadamente el valor social, urbano, medioambiental, compositivo, etc. de los usos que se implanten distintos a los cualificados.

Los usos asociados se regularán según el capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas."

3) Con fecha 29 de mayo de 2013, tiene entrada una solicitud de aclaración al informe técnico, formulada por la representante de la Universidad Complutense de Madrid, adjuntando escrito en el que se argumentan y plantean dos cuestiones:

1ª: Respecto a la categorización de los Colegios Mayores como uso residencial contenida en el informe, se argumenta:

"Los Colegios Mayores son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando actividad al servicio de la comunidad universitaria"... conforme a la Disposición Adicional 5ª de la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, definición muy similar a la del art. 25 de los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid.

"Los Colegios Mayores son órganos que participan en la formación y convivencia educativa, se integran en la Universidad y agrupan a este fin tanto a los alumnos residentes como aquellos otros que, sin residir en ellos, se les adscriben voluntariamente. Según el vigente Decreto 2780/1973, de 19 de octubre por el que se regulan los Colegios Mayores Universitarios."

Se argumenta que lo que caracteriza a los colegios mayores es su integración en la vertiente educativa de la vida universitaria, diferenciándose de las residencias universitarias y que la tutela ejercida por la universidad a la que se adscribe, alcanza a su régimen interno, su sistema de admisión de colegiales, su régimen fiscal y tarifario, etc.

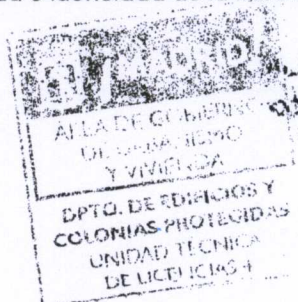
cuestion/ consulta nº 1

Por lo hasta aquí argumentado, ¿es viable la implantación de un Colegio Mayor en la parcela objeto de consulta como USO CUALIFICADO de Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento con pormenorización como Centro Universitario / Cultural?

2ª: Respecto a los usos alternativos, se argumenta que siendo el uso cualificado en la parcela el Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de equipamiento y el uso pormenorizado el de Centro Universitario categoría Cultural y en aplicación del artículo 4.4.2 -Pormenorización y alcance de la calificación de equipamiento- y 5.3 de las Normas del PECU – Régimen urbanístico del área DOE,

cuestión/ consulta nº 2

Admitiéndose de forma alternativa cualquier tipo de equipamiento e insistiendo el PECU en que la vinculación se establece en el nivel Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento nivel Singular, siendo la pormenorización indicativa, ¿es viable la implantación de los usos sanitario o residencial en la parcela objeto de consulta, condicionada a la justificación de la necesidad e idoneidad de la transformación?



AGENCIA: Cotejado el presente documento coincide con su original
EL FUNCIONARIO

M. Matgaleja



AGENCIA: Cotejado en presente
 DE Urbanismo y Vivienda coincide con su original
 DPTO. DE EDIFICACIÓN Y FUNCIONARIO
 COLONIAS PROTEGIDAS
 UNIDAD TÉCNICA DE LICENCIAS
 M. Rodríguez

B.- INFORME TÉCNICO

Con fecha 10 de junio de 2013 la Subdirección General de Edificación remite dicho escrito a la Dirección General de Planeamiento para su contestación

PLANEAMIENTO VIGENTE:

El solar objeto de consulta está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de PGOUM de 1997, como suelo urbano, dentro del Área de Ordenación Especial AOE 00.07 "Ciudad Universitaria" -Sistema General de Equipamientos - a desarrollar mediante un Plan Especial.

Entre las Condiciones Vinculantes para la ordenación del solar objeto de consulta se establece: " solar en la plaza de Cristo Rey, a estudiar para posible edificio social o de equipamiento universitario".

El citado ámbito AOE 00.07, es desarrollado por el Plan Especial Ciudad Universitaria (PECU) PE 09.202 expediente nº 711/1999/23704, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27 de julio de 2000.

La parcela edificable objeto de consulta queda regulada por las condiciones DOE 039/01 - UCM EQUIPAMIENTO CRISTO REY. Su superficie es de 1.968 m2 según la parcelación aprobada, y su edificabilidad es de 7.044 m2.

El uso característico del ámbito es el Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento nivel Singular integrado en el Sistema General de Equipamientos.

El uso cualificado de la parcela es el de equipamiento y el uso pormenorizado (pág 2/6) de la ficha de Desarrollo es el de Centro Universitario: Cultural.

Sus definiciones y regímenes son los establecidos en el Título VII de las NN.UU. del PGOUM de 1997 con las pormenorizaciones y especificidades que se detallan en la normativa del Plan Especial.

CUESTION/ CONSULTA Nº 1

"Por lo hasta aquí argumentado, ¿es viable la implantación de un Colegio Mayor en la parcela objeto de consulta como USO CUALIFICADO de Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento con pormenorización como Centro Universitario / Cultural?"

CONTESTACIÓN

La implantación de un Colegio Mayor, es admisible por las siguientes consideraciones:

- 1.- En aplicación de las determinaciones del Plan General vigente, a falta de una determinación expresa sobre los mismos, procede encuadrar los Colegios Mayores en la categoría de equipamiento educativo conforme a la distinción en distintas categorías que se establece en el artículo 7.10.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, de conformidad con la normativa sectorial en la materia: Disposición Adicional quinta de la Ley Orgánica de Educación 6/2001, de 21 de diciembre modificada por artículo 84 de la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril; el Decreto



MADRID

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

Subdirección General de Actuaciones Urbanas

Departamento de Ordenación Urbanística I

-36-

LICENCIA Colejado en presente
 28042 Madrid
 DEPTO. DE EDIFICACION Y COLONIAS PROTEGIDAS
 DE LICENCIAS

H. H. H.

2780/1973, de 19 de octubre por el que se regulan los Colegios Mayores Universitarios y el artículo 25 de los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid.

Disposición adicional quinta de la Ley orgánica de Educación:

- 1. Los colegios mayores son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria.
- 2. El funcionamiento de los colegios mayores o residencias se regulará por los estatutos de cada universidad y los propios de cada colegio mayor o residencia y gozarán de los beneficios o exenciones fiscales de la universidad a la que estén adscritos.
- 3. Las Universidades podrán crear o adscribir residencias universitarias de acuerdo con lo previsto en sus Estatutos."

Artículo primero del vigente Decreto 2780/1973, de 19 de octubre:

"Los Colegios Mayores son órganos que participan en la formación y convivencia educativa, se integran en la Universidad y agrupan a este fin tanto a los alumnos residentes como aquellos otros que, sin residir en ello, se les adscriban voluntariamente".

Artículo 25.1 de los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid:

"Los Colegios Mayores son Centros Universitarios que proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica, así como la práctica del deporte de los que en ellos residen, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria"

No obstante, son de aplicación al caso que nos ocupa las condiciones que se fijan para el equipamiento de Bienestar Social en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, en relación con las actividades que tengan carácter residencial, con las particularidades propias del uso, por lo que procede especificar que se admitirá "siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios formativos a sus ocupantes y tutelado por la universidad a la que están adscritos. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad."

2.- En el Plan General de 1997, los Colegios Mayores existentes en Madrid se encuentran mayoritariamente en parcelas calificadas de Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de equipamiento conforme al estudio denominado: "Colegios Mayores y Residencias de Estudiantes en el Municipio de Madrid", realizado en el año 2004 por la Dirección de Servicios del Plan General del que se extrae el siguiente texto:

En este sentido hay que señalar que Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre (BOE 24/12/2001), en el apartado 1. de su Disposición Adicional quinta hace referencia a los Colegios Mayores como "centros universitarios que, integrados en la universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria", de lo que podría deducirse que una Residencia de Estudiantes sería adscribible a la categoría de Uso de Equipamiento Educativo, siempre que fuera asociada a actividades docentes universitarias....."Este mismo criterio es el que subyace en la ordenación y regulación urbanística aplicada por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 a los Colegios Mayores y Residencias Universitarias existentes en Madrid. Efectivamente, de los noventa y un centros en funcionamiento, cerca del 70% se ubica en parcelas calificadas de Uso Dotacional de Equipamiento y el 30% restante se localiza en suelo sin calificación expresa para Uso Dotacional. Las Residencias de Estudiantes calificadas de Uso de Equipamiento en el Plano de Ordenación del PGOUM/97 se distribuyen en treinta y una con calificación de Equipamiento Singular (ES) Educativo, todas ellas vinculadas a los más significativos recintos universitarios del término municipal y treinta y una ubicadas en parcelas con calificación de Equipamiento Privado (EP). Estas últimas están mayoritariamente asociadas a centros de titularidad privada donde se desarrollan actividades de carácter educativo o religioso, a excepción de algunos casos en los que el Plan General de 1997 mantuvo la calificación dotacional asignada por el planeamiento

precedente a parcelas ocupadas exclusivamente por residencias de estudiantes. Ello se debe a que uno de los criterios que guiaron la elaboración de la propuesta dotacional del vigente Plan General fue no modificar la calificación urbanística fijada por el Plan General de Ordenación Urbana de 1985 para los Colegios Mayores y Residencias de Estudiantes que, tanto en el plano de Calificación y Regulación Urbanística (CRS), como en el plano de Equipamiento Existente que se Mantiene (EEM), tuvieran asignada la calificación de uso dotacional de Equipamiento."

3.- En aplicación de las determinaciones del Plan Especial de la Ciudad Universitaria (PECU) y teniendo en cuenta que se establece para la parcela como uso pormenorizado indicativo el de Centro Universitario: Cultural, se considera admisible en la parcela con carácter de uso pormenorizado alternativo el de Centro Universitario: Educativo y en consecuencia, la implantación de un Colegio Mayor, conforme a las categorías establecidas en el Plan Especial -artículo 4.4 PORMENORIZACIÓN Y ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO y art. 5.3.5 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁREA DOE, diferenciándolo de las Residencias Universitarias y considerando justificada la idoneidad de la transformación, por las razones expuestas por la Universidad Complutense en sus escritos y habida cuenta de lo manifestado en la primera parte de este informe con respecto a las finalidades y vinculación de los Colegios Mayores, en particular su función de promover la educación científica y cultural universitaria.

4.4.1 Pormenorización:

Se admiten las siguientes categorías de equipamiento:

Educativo: En sus clases de Docencia e Investigación. Ligadas ambas a la enseñanza reglada universitaria.

Cultural: Para las actividades definidas en el Art. 7.10.3.1.b.ii, con especial dedicación a complemento de la vida universitaria.

Salud: Para las actividades definidas en el Art. 7.10.3.1.b.iii, con igual finalidad.

Residencia Universitaria: Destinada al alojamiento estable de colectivos universitarios. Por extensión se estará a lo dispuesto en el art. 7.3.11 del PG-

Religioso: ...

Asimismo para todas las categorías, salvo el religioso y residencia universitaria, se distinguen dos tipos:

- a) Universitaria: cuando esté vinculado a la actividad de la universidad.
- b) No universitaria: cuando no esté vinculado a la actividad de la universidad.

En el supuesto de cese de actividad de un equipamiento tipo "no universitario" el nuevo uso deberá ser del tipo universitario.

4.4.2 Alcance.

Se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la justificación de la necesidad e idoneidad de la transformación. En casos debidamente justificados se admite la mezcla de usos, siempre que se garantice que las actividades son complementarias entre sí. "

Del apartado 2.3 de la Memoria-El sistema de usos-

"De las categorías de equipamiento se excluyen las de Bienestar Social, por no considerarse directamente vinculado a las funciones específicamente docentes. Estas categorías pueden implantarse en cualquier edificio del ámbito, supeditado a las lógicas limitaciones que puedan surgir por la protección del patrimonio edificado y la necesaria justificación de la necesidad de su transformación".

El artículo 5.3 Régimen Urbanístico del Área DOE, establece en su apartado 3:

3. El uso característico vinculante de todo el suelo del Plan Especial es el uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento nivel Singular. La pormenorización de los equipamientos que se realiza es indicativa.



AGENCIA: Colejao en present
DE... Y... coincide con su original
DPTO. DE... EL FUNCIONARIO
COLONIAS PRO...
UNIDAD TECN...
DE LICENCI...

CONCLUSION:

Es admisible la implantación de un Colegio Mayor, en aplicación de las determinaciones del Plan General vigente y del Plan Especial PECU AOE 00.07.

En aplicación de las determinaciones del Plan General, porque se considera que es un equipamiento conforme a la legislación sectorial y en coherencia con la consideración por el Plan General de los Colegios Mayores existentes en Madrid como equipamiento educativo, por lo que se entiende que se puede encuadrar en la categoría de equipamiento educativo universitario, de acuerdo con sus finalidades y conforme a la distinción en distintas categorías y tipologías que se establece en el artículo 7.10.1 y 7.10.3 de las Normas Urbanísticas y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional quinta de la Ley Orgánica de Educación 6/2001, de 21 de diciembre modificada por art. 84 de la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, el Decreto 2780/1973, de 19 de octubre por el que se regulan los Colegios Mayores Universitarios y el artículo 25 de los Estatutos de la Universidad Complutense de Madrid.

En aplicación de las determinaciones del PECU, en la que se señala como uso pormenorizado indicativo para la parcela el de Centro Universitario: Cultural, se considera justificada la admisión como uso pormenorizado alternativo el Educativo, teniendo en cuenta el carácter indicativo de esta determinación pormenorizada y la posibilidad de sustituir la categoría de equipamiento Cultural por otro equipamiento y una vez justificada como en el caso que nos ocupa, la necesidad de su transformación, conforme al artículo 4.4 y 5.3.3 de la normativa del PECU aplicación y ficha DOE 039/01.

El alojamiento quedará vinculado permanentemente a la prestación de servicios formativos a sus ocupantes y tutelado por la universidad a la que están adscritos. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

CUESTIÓN/ CONSULTA Nº 2

"Admitiéndose de forma alternativa cualquier tipo de equipamiento e insistiendo el PECU en que la vinculación se establece en el nivel Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento nivel Singular, siendo la pormenorización indicativa, ¿es viable la implantación de los usos sanitario o residencial en la parcela objeto de consulta, condicionada a la justificación de la necesidad e idoneidad de la transformación? "

En el ámbito del PECU, los únicos usos admisibles distintos del equipamiento singular, son los usos compatibles que se regulan en el artículo 4.8 de las normas de las Normas del Plan Especial AOE.00.07 "CIUDAD UNIVERSITARIA", por lo que tan sólo se podrá sustituir el uso cualificado de equipamiento singular por el de deportivo y zona verde.

El artículo 4.8 de la normativa del PECU regula la compatibilidad de usos sin que se contemple la posibilidad del uso sanitario en la parcela.



Por último, en cuanto al uso residencial, se admite como uso asociado en las condiciones reguladas en el artículo 4.8 del Plan Especial es decir, una vivienda no mayor de 50 m2 en cada ámbito.

Capítulo IV ARTÍCULO 4.8. USOS COMPATIBLES

Usos asociados: Para todas las clases del uso cualificado, a excepción de la de Zona Verde, se prevé el siguiente régimen de usos asociados.

- Residencial:
Una vivienda no mayor de 50 m2 por ámbito
- Terciario:
Oficinas. En cualquier situación con superficie inferior al 5% de la superficie edificada del ámbito.
Comercial: En categoría de pequeño comercio, con superficie inferior al 2% de la superficie edificada del ámbito.
Recreativo: Hasta el 5% de la superficie edificada del ámbito, en su categoría de establecimiento de comidas y bebidas.

Usos alternativos.

Las parcelas calificadas con los usos anteriormente reseñados podrán destinarse como uso alternativo a Deportivo y Zona Verde.

CONCLUSIÓN:

No se admite el uso sanitario en la parcela en aplicación del artículo 4.9 de la normativa del PECU, que regula la compatibilidad de usos, sin perjuicio de las determinaciones del Plan General al respecto.

Por último, en cuanto al uso residencial, se admite como uso asociado en las condiciones reguladas en el artículo 4.8 del Plan Especial es decir, una vivienda no mayor de 50 m2 en cada ámbito.

Madrid, 26 de junio de 2013

LA JEFA DE LA UNIDAD TECNICA
DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Fdo.: Isabel García-Escudero Gómez

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA 1

[Handwritten signature]
S.G. Actuaciones Urbanas
Fdo.: Eva M^a Torres Beruete
ÁREA DE GOBIERNO DE
URBANISMO Y VIVIENDA

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE ACTUACIONES URBANAS

Fdo.: Teresa Riestra Rodríguez

AGENCIA: Cotejado el presente
documento coincide con su original

EL FUNCIONARIO

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO

Dirección General
de Planeamiento
ÁREA DE GOBIERNO DE
URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo.: Javier Hernández Mosales