

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

45

#### COLLADO VILLALBA

##### URBANISMO

Por acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, relativa a la Ampliación de los Usos compatibles con el Uso característico Dotacional, con las siguientes determinaciones urbanísticas:

##### *Determinaciones de la Modificación*

##### 9. Contenido de la propuesta de Modificación

La Modificación Puntual tendrá incidencia única y exclusivamente a la incorporación del Uso: Servicios Públicos dentro de los Usos Compatibles sin limitaciones del Uso característico Dotacional, incluido en el Capítulo 5.1. El PGOU, en el Capítulo 5.1. Condiciones de Uso, clasifica por la idoneidad para la localización de los usos en:

- Uso Característico.
- Uso Compatible.
- Uso Complementario Obligado.
- Uso Prohibido.

Se define el Uso Característico, en el artículo 5.1.1.2 del PGOU, como aquel “(...) de implantación predominante en términos de la intensidad asignada por el PG en una determinada zona del territorio. Al menos el 50 por 100 del aprovechamiento lucrativo de cada parcela deberá asignarse al uso característico previsto por el Plan, salvo que la Ordenanza de aplicación o la definición del Uso Característico en el epígrafe 5.1.3 siguiente admitan otro porcentaje mayor o menor para usos compatibles (...)”.

El Uso Característico se identifica con el Uso global en la terminología de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que en base a su artículo 38.1 define como aquel destino funcional que el planeamiento urbanístico atribuye a un suelo en relación al conjunto del término municipal.

El Uso Compatible se define en el artículo 5.1.1.3 del PGOU como “(...) aquel de otra actividad ajena a la propia del Uso Característico que puede coexistir con este último sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Puede requerir cierta restricción de su intensidad o localización, a determinar en cada caso según las circunstancias específicas”.

En la definición del Uso Característico: Dotacional (epígrafe 6, del artículo 5.1.3) se recoge como Usos Compatibles los siguientes:

- Como Usos Compatibles, sin limitaciones o restricciones de intensidad, es decir, como usos alternativos que puede puntualmente sustituir al uso característico, se contemplan: Espacios Libres y Zonas Verdes y en DC genérico cualquier otra categoría de uso Dotacional.
- Y como usos compatibles, con restricciones de intensidad (que con carácter general no pueden superar el 50 por 100 del uso característico de una parcela), los siguientes:
  - Otra categoría dotacional distinta de la que fuese específicamente asignada por el Plan General: Permitida previa concesión de nueva licencia de uso para esa otra categoría, que podrá denegarse si la principal se considera necesaria.
  - Terciario de despacho profesional y oficinas: Permitido únicamente en plantas baja y primera con un máximo del 50 por 100 de la superficie edificada sobre rasante.
  - Terciario Comercial minorista: Solo en planta baja y con un máximo de 100 m<sup>2</sup> por parcela.
  - Terciario de Restauración y Hostelería: Con un máximo de ocupación del 30 por 100 de la superficie construida y del 30 por 100 de la parcela.
  - Alojamiento Comunitario: En caso de que la dotación sea atendida por una comunidad o asociación.
  - Vivienda Unifamiliar: Una por parcela para guarda de la instalación.

A diferencia de los citados Usos Compatibles, el uso Servicios Públicos no se recoge en la regulación de los usos compatibles del Uso característico Dotacional.

En la medida que el uso Servicio Público no se recoge como característico ni compatible debe ser considerado prohibido en las zonas reguladas con la Ordenanza Dotacional, conforme dispone el artículo 5.1.3, del Vol. II, del PGOU. “(...) Los usos no citados como característicos o compatibles, son considerados prohibidos.(...)”.

Por las razones expuestas en el Punto 5: Oportunidad y conveniencia, que justifican y acreditan el interés general de la presente modificación se propone:

1. Ampliar los Uso Compatibles sin limitaciones de la Clase 6. Uso Característico: Dotacional, del capítulo 5.1. Condiciones de Uso del Título 5, incluyendo el uso Servicios Públicos cuando se cumplan de forma simultánea los siguientes requisitos:

- Están grafiadas como (DC) dotación comunitaria o genérica de forma que el PGOU no la adscribe a una categoría específica.
- Son parcelas vacantes, sin edificar y sin uso efectivo dotacional.
- Son parcelas de titularidad pública.

Y también para aquellas parcelas reguladas por la zona de ordenanza número 8, Dotación Comunitaria o Equipamiento, grafiadas en la serie número 2 de Planos de Ordenación del Plan General, que se encuentran destinadas a un uso efectivo que se corresponde con el uso de Servicios Públicos.

2. Establecer como condición, que previamente a la implantación de cualquier Servicio Público en suelo Dotacional se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial de control de Usos Urbanísticos.

10. Documentación del PGOU que se modifica

6. Uso Característico: Dotacional

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, centros de edición y producción audiovisual, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales no residenciales, edificios públicos-administrativos, etc.

Incluye las categorías siguientes:

- a) Escolar o educativo (preescolar, escolar, formación profesional, universitaria, academias, etc.).
- b) Deportivo.
- c) Sanidad-asistencial (todos los usos relacionados con salud pública, y los de asistencia a la tercera edad, disminuidos físicos o psíquicos, rehabilitación física o social, etc.).
- d) Cultural-Recreativo (recreativo, espectáculos excepto los destinados a bar especial; parques de ocio; etc.).
- e) Administrativo.
- f) Religioso.

Usos compatibles sin limitaciones:

- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- En DC genérico, cualquier otra categoría de Uso Dotacional.
- Servicios Públicos cuando se cumplan de forma simultánea los siguientes requisitos:
  - Están grafiadas como (DC) dotación comunitaria o genérica de forma que el PGOU no la adscribe a una categoría específica.
  - Son parcelas vacantes, sin edificar y sin uso efectivo dotacional.
  - Son parcelas de titularidad pública.

Y también para aquellas parcelas reguladas por la zona de ordenanza número 8, Dotación Comunitaria o Equipamiento, grafiadas en la serie número 2 de Planos de Ordenación del Plan General, que se encuentran destinadas a un uso efectivo que se corresponde con el uso de Servicios Públicos.

Previamente a la implantación de cualquier Servicio Público en suelo Dotacional se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial de control de Usos Urbanísticos.

Usos compatibles con limitaciones:

- Otra categoría rotacional distinta de la que fuese específicamente asignada por el Plan General: Permitida previa concesión de nueva licencia de uso para esa otra categoría, que podrá denegarse si la principal se considera necesaria.

- Terciario de despacho profesional y oficinas: Permitido únicamente en plantas baja y primera con máximo del 50 por 100 de la superficie edificada sobre rasante<sup>2</sup>.
- Terciario Comercial minorista: Solo en planta baja y con un máximo de 100 m<sup>2</sup> por parcela<sup>1</sup>.
- Terciario de Restauración y Hostelería: Con un máximo de ocupación del 30 por 100 de la superficie construida y del 30 por 100 de la parcela<sup>1</sup>.
- Alojamiento Comunitario: En caso de que la dotación sea atendida por una comunidad o asociación<sup>1</sup>.
- Vivienda Unifamiliar: Una por parcela para guarda de la instalación.

Usos complementarios obligados:

<sup>1</sup> Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico.

En Collado Villalba, a 24 de marzo de 2021.—La alcaldesa, María Dolores Vargas Fernández.

(03/10.963/21)

