

Ref: c.u. 14/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas referente a la construcción de un garaje aparcamiento privado en un patio de manzana incluido en el ámbito de la Norma Zonal 4.

Con fecha 15 de febrero de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas referente a la construcción de un garaje aparcamiento subterráneo en el patio de manzana conformado por el edificio situado en la c/ Fernando Giráldez y sus colindantes, e incluido en el ámbito de la Norma Zonal 4.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

Consultas urbanísticas:

- Consultas urbanísticas nº 16/2009 y 33/2009 evacuadas por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de OMTLU en fechas 2 de abril de 2009 y 28 de abril de 2009, respectivamente.

Licencias:

- Licencias de nueva planta de expedientes nº 520/1968/3796, 520/1968/3797 y 521/68/3060, concedidas por Decretos del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fechas 28 de mayo de 1968, 24 de mayo de 1968 y 4 de julio de 1968, respectivamente.

Alineaciones oficiales:

- Alineación oficial de expediente nº 711/2011/12305, emitida en fecha 12 de agosto de 2010 por el Departamento de Licencias Generales de la Subdirección General de Edificación.

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Puente de Vallecas se tramita la solicitud de licencia de expediente nº 114/2010/2783 para la construcción de un garaje aparcamiento privado subterráneo en el patio de manzana conformado por el edificio sito en el nº 33 de la c/ Fernando Giráldez y sus colindantes, incluido en el ámbito de la Norma Zonal 4. Teniendo en cuenta las características propias de caso, el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la calificación correcta del tipo de obra solicitada y sobre la necesidad o no de la tramitación previa de un plan especial de control urbanístico ambiental de usos que la viabilice previamente a su autorización.

Según consta en las licencias de nueva planta de expedientes nº 520/1968/3796, 520/1968/3797 y 521/68/3060, concedidas por Decretos del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fechas 28 de mayo de 1968, 24 de mayo de 1968 y 4 de julio de 1968, respectivamente, con las que se construyeron los edificios de las calles Fernando Giráldez nº 33, 35, 37, 39, 41, 43 y 45, Pico Almanzor nº 24 y Santa Marta nº 16, las plazas de aparcamiento de dotación obligatoria de estos edificios se disponían en el aparcamiento en superficie del patio de manzana, realizándose el acceso mediante el paso situado en la planta baja del edificio de la c/ Fernando Giráldez nº 33. El referido aparcamiento en superficie, según informa el Distrito, no llegó a ejecutarse y su acceso a través de la edificación se convirtió en local comercial. Ahora se pretende construir un garaje aparcamiento subterráneo privado en el patio de manzana, en el cual se dispondrían, por una parte, en su cubierta y en superficie las plazas de dotación obligatoria recogidas en las licencias de nueva planta citadas, que no llegaron a materializarse en su día, y, por otra, en el interior del garaje el resto de plazas del aparcamiento con el carácter de plazas de libre disposición, para mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. El acceso al garaje aparcamiento se realizaría por el paso originalmente previsto en las reiteradas licencias de nueva planta que actualmente se destina a local comercial.

En la alineación oficial de expediente nº 711/2011/12305, emitida en fecha 12 de agosto de 2010 por el Departamento de Licencias Generales de la Subdirección General de Edificación, se grafía el suelo del patio de manzana unido al del edificio de la c/ Fernando Giráldez nº 33 y se indica que la parcela se encuentra ocupada por edificaciones, lo cual es congruente con la documentación registral que obra en el expediente, de cuyo análisis se desprende que el suelo del patio de manzana no constituye una finca registral independiente, sino que forma parte del local de planta baja que, según las licencias de nueva planta, debía haber sido su acceso, y, consiguiente, del edificio en el que se integra el local en régimen de propiedad horizontal.

Puesto que el patio de manzana forma parte de un local integrado en régimen de propiedad horizontal en el edificio de la c/ Fernando Giráldez nº 33, la actuación pretendida consiste, según se define en el artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., en una obra de ampliación del edificio, admisible según lo establecido en el artículo 8.4.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

Al respecto de la necesidad de formulación y aprobación de un plan especial de control urbanístico ambiental de usos que viabilice la actuación previamente a la concesión de la licencia, esta Secretaría Permanente se remite a los razonamientos y conclusiones de las consultas urbanísticas nº 16/2009 y 33/2009, evacuadas en fechas 2 de abril de 2009 y 28 de abril de 2009, respectivamente, en las cuales se estimó innecesaria la previa aprobación de plan especial para la implantación de garajes aparcamientos en planta baja o bajo rasante en parcelas privadas reguladas por la Norma Zonal 4, salvo en los supuestos contemplados en el apartado 1.b del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. La diferencia del caso en estudio, en el que el patio de manzana no es una parcela independiente, con el analizado en las consultas citadas, en las que la implantación se realizaba en parcelas independientes y libres de edificación, no solo no modifica la conclusión de que es innecesario el plan especial previo, sino que la refuerza, puesto que la nueva edificación subterránea destinada a garaje sería parte del edificio ampliado y no tendría la consideración de edificio exclusivo, por lo que en ningún caso podría considerarse el garaje aparcamiento como uso autorizable según lo previsto en el apartado 1.b.i del artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

No obstante, se recuerda que el apartado 1.b del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., exige la formulación y aprobación de plan especial de control urbanístico ambiental de usos cuando el uso de garaje aparcamiento tenga una superficie superior a 12.000 m², y en su clase de aparcamiento público. Por otro lado, el apartado 2.b del artículo 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. prevé la posibilidad de conversión de las plazas de libre disposición en plazas de aparcamiento público, sujeta a las condiciones establecidas para la implantación de los mismos. Por ello, deberá quedar perfectamente acreditado en el expediente de licencia el carácter privado del garaje aparcamiento, y así deberá hacerse constar en el documento de licencia, puesto que si la pretensión fuera que la totalidad o parte de las plazas de libre disposición fueran públicas, resultaría imprescindible la previa aprobación del plan especial correspondiente.

Por otro lado, al realizarse el acceso al garaje aparcamiento a través del paso inicialmente previsto en las licencias de nueva planta del año 1.968, con soluciones obsoletas ahora inadmisibles, resulta ineludible para autorizar la actuación el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los Capítulos 6.9 y 7.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., así como las de las restos de normativas de accesibilidad y seguridad que sean de aplicación.

Por último, tal como se establece en los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en concordancia con el contenido del artículo 152 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados, por lo que la administración municipal no puede imponer en la tramitación de la licencia, con la finalidad de garantizar la seguridad constructiva y estructural de las edificaciones existentes que conforman el patio de manzana, condiciones o cautelas adicionales o distintas a las establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. y en las Ordenanzas Municipales de aplicación, o a aquellas exigidas por otras normativas sectoriales que someten la observancia de su cumplimiento a la licencia municipal, entre las que no se incluyen las referentes a la seguridad estructural y calidad constructiva de las edificaciones.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, en relación a la actuación pretendida de construcción de un garaje aparcamiento subterráneo en el patio de manzana configurado por el edificio de la c/ Fernando Giráldez nº 33 y sus colindantes, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

- 1.- La actuación pretendida, de acuerdo con lo definido en el artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., consiste en una obra de ampliación del edificio de la c/ Fernando Giráldez nº 33, en el cual se integra en régimen de propiedad horizontal el local al que pertenece el suelo del patio de manzana, admisible en el ámbito de la Norma Zonal 4 según lo establecido en el artículo 8.4.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.
- 2.- Tal como se concluyó en las consultas urbanísticas nº 16/2009 y 33/2009, evacuadas por esta Secretaría Permanente en fechas 2 de abril de 2009 y 28 de abril de 2009, respectivamente, no sería necesario, salvo en los supuestos contemplados en el apartado 1.b del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., la formulación y aprobación de un plan especial de control urbanístico ambiental de usos que viabilizara la actuación previamente a su autorización.
- 3.- Deberá quedar perfectamente acreditado en el expediente de licencia el carácter privado del garaje aparcamiento, y así deberá hacerse constar en el documento de licencia, ya que la posible conversión de la totalidad o parte de las plazas de libre disposición en públicas, requeriría la previa aprobación del correspondiente plan especial de control urbanístico ambiental de usos, tal como se establece en el apartado 1.b del artículo 5.2.7 y en el apartado 2.b del artículo 7.5.1, ambos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

4.- El acceso al garaje aparcamiento y, en caso de verse afectado por la actuación, al edificio ampliado, respetaran todas condiciones establecidas en los Capítulos 6.9 y 7.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., así como las del resto de normativas de accesibilidad y seguridad que resulten de aplicación

5.- Tal como se establece en los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en concordancia con el contenido del artículo 152 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no es factible imponer en el tramite de licencia condiciones adicionales con la finalidad de garantizar la seguridad estructural y constructiva de los edificios existente que conforman el patio de manzana, puesto que en ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística alcanza los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o a la calidad de los elementos o materiales empleados.

Madrid, 5 de mayo de 2011