

Ref: cua 50-13

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el la Agencia de Gestión de Licencias y Actividades sobre la posibilidad de disponer elementos de cierre en los accesos a un aparcamiento en superficie en la c/ Puerto de Maspalomas, 18.

**Palabras Clave:** Urbanismo e Infraestructuras. Usos urbanísticos. Parámetros de la edificación. Garaje-aparcamiento. Espacios libres. Gobierno municipal/Funcionamiento Órganos municipales. Competencias.

Con fecha 03 de septiembre de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias y Actividades referente a la posibilidad de disponer elementos de cierre en los accesos a un aparcamiento en superficie en la c/ Puerto de Maspalomas, 18, perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1.º, nivel a.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, de 29 de junio de 1984 (en adelante OUCEL).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (en adelante OMTLU).
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, de 29 de junio de 2009 (en adelante OGLUA).
- Decreto de 26 de marzo de 2010 de la Delegada del Área de Gobierno de urbanismo y vivienda por el que se aprueba la Instrucción sobre el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades.

### Informes

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 4 de noviembre de 2008, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Arganzuela, (c.u. 27/2008).
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 25 de octubre de 2010, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Arganzuela, (c.u. 60/2010).
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 27 de septiembre de 2011, en contestación a la consulta formulada por Distrito de Ciudad Lineal, (c.u. 49-11).
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 27 de agosto de 2012, en contestación a la consulta formulada por Distrito de Usera, (c.u. 33-12)

### **CONSIDERACIONES**

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de disponer elementos de cierre (cadenas) en los accesos desde la Av. de Betanzos a un aparcamiento en superficie en la c/ Puerto de Maspalomas, 18. El aparcamiento de superficie se desarrolla en la cubierta del garaje-aparcamiento subterráneo situado en la Av. de Betanzos, 67-69, configurándose esta cubierta como un espacio libre interbloques.

El espacio en cuestión está regulado por las condiciones particulares de la Norma Zonal 3, Volumetría específica y se corresponde con una zona ubicada dentro de la alineación exterior señalada para volumetría específica en el plano de Ordenación; lo cual como, indica el art. 6.2.5, apartado 2 de las NN. UU, no presupone «la inexistencia de los espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público...».

Por su parte, la OUCEL, distingue entre vías de dominio y uso público y las de dominio y uso privado, así como espacios libres de dominio y uso público y los de dominio y uso privados. Las vías de dominio y uso privado se definen de manera tasada en el artículo 3 de la referida Ordenanza; en cambio, los espacios libres de dominio y uso privado, han asumido el carácter residual, art. 8 de la ordenanza.

Visto el supuesto se puede considerar que es análogo al analizado en la consulta urbanística cu 27/2008; por lo que se considera que son de aplicación las consideraciones, conclusiones y criterios contenidos en dicha consulta.

A la vista del expediente n.º 521/1968/04981 relativo al Plan Parcial de Ordenación de la Supermanzana N.º 4 del Centro Cívico Comercial del Barrio del Pilar que desarrolla la ordenación de la zona objeto de la presente consulta no es posible concretar de manera fehaciente que ese espacio se trate de uso público; ya que parece desprenderse de la memoria y los planos del Plan que se configura como espacio de uso privado para aparcamiento, que junto al garaje-aparcamiento cubierto subterráneo se planteó para dar servicio a un conjunto de edificios destinados a viviendas y a una serie de edificaciones comerciales de 1 y 2 plantas.

El AGLA, en fecha 5 de Junio de 2013, eleva consulta al Departamento de Inventario del Suelo del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda con el objeto de aclarar si la cubierta del parking subterráneo pertenece al dominio público Municipal.

Se indica en la consulta formulada que «la Sección de Inventario 1, contesta en los siguientes términos:

*“En relación con lo solicitado, y dado que seguimos sin disponer de plano de situación de la zona de consulta, la plaza existente que da frente a los números 67-75 de la Avenida de Betanzos, dentro de la alineación en volumetría específica definida en el plan general de ordenación vigente, **no consta en nuestros archivos como titularidad Municipal con documentación acreditativa**”»*

En la búsqueda de antecedentes que obran en el archivo de esta dependencia municipal referidos a ese emplazamiento se ha hallado un expediente de solicitud de licencia para la «colocación de cuatro cadenas con abrazaderas en acceso de aparcamiento en superficie», expediente n.º 523/1979/72396. Esta licencia, otorgada con fecha de Decreto 17/10/1979, se corresponde con el aparcamiento en superficie objeto de la presente consulta, y las cadenas se contemplaron en los cuatro accesos existentes desde la Av. de Betanzos. Además, existe un expediente de solicitud de certificación relativa a utilidad pública de la cubierta del garaje sito en la Pz. de Puerto de Maspalomas, 18, expediente n.º 520/1983/10175, con fecha 8/09/1983, donde se informó al solicitante que «...los terrenos situados en la Av. de Betanzos, en la acera Oeste de la misma, entre los números 65 y 75, no son propiedad municipal, estando previstos en el planeamiento vigente los aparcamientos actualmente construidos.». En consecuencia, a la vista de los referidos antecedentes, se puede entender que existen indicios racionales para considerar que el espacio objeto de estudio se trata de un espacio de carácter privado.

No obstante, a tenor de las conclusiones adoptadas en la cu 27/2008, se habrán de constatar, en cualquier caso, los extremos, expresados en punto 5 de las conclusiones de la citada consulta:

*«Si se han producido los efectos de la prescripción adquisitiva de las calles de referencia por haber estado afectas a un uso público durante más de 30 años con cumplimiento de los requisitos establecidos normativa y jurisprudencialmente.*

*La concurrencia de los criterios establecidos en la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios libres»*

De constatarse de forma fehaciente que el espacio dedicado a aparcamiento en superficie es de uso privado se podrá regular su uso de acuerdo con las especificaciones del art. 12 de la OUCEL; o, en su caso, el art. 13, de la OUCEL, que contemplan, incluso, la disposición de algún elemento de cierre, valla o similar en unas determinadas condiciones.

De ser admisible la actuación que se presenta en la consulta, el AGLA plantea qué órgano es el competente para la tramitación y resolución de la correspondiente solicitud de licencia.

La OGLUA incluye en su ámbito de aplicación la implantación, desarrollo, modificación o cambio de las actividades referidas en su artículo 9.2 y entre esas actividades se encuentra la actividad de Garaje-aparcamiento, excluyendo el uso residencial vivienda.

A su vez, la OGLUA, en su artículo 4, excluye de su ámbito de aplicación las actividades de titularidad pública, aquellas que se realicen en bienes de dominio público, así

como aquellos supuestos en los que la actuación urbanística afecte de forma simultánea a varios usos urbanísticos ubicados en un mismo inmueble si alguno de ellos no estuviera sujeto a la citada ordenanza, en cuyo caso se tramitarán conforme a las disposiciones de la OMTLU

Por otra parte, el Decreto de 26 de marzo de 2010 de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por el que se aprueba la Instrucción sobre el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades, en el punto 2 de su anexo se concretan una serie de actuaciones urbanísticas excluidas del ámbito de aplicación de la OGLUA y entre ellas cabe destacar el supuesto de las solicitudes de licencias urbanísticas y comunicaciones previas cuyo objeto sea la realización de obras en un inmueble de uso residencial cuando éstas afecten a una actividad incluida en el artículo 9 de la OGLUA, cuya tramitación se realizará conforme a la OMTLU siempre que dichas obras estén vinculadas al normal desarrollo del uso residencial.

Teniendo presente el informe elaborado por esta Secretaría Permanente sobre la cu 49-11 relativa al órgano competente para la tramitación y resolución de un expediente de modificación de licencia de apertura y funcionamiento de un garaje-aparcamiento, se puede entender que la solicitud de licencia para la realización de cualquier obra que afecte al aparcamiento objeto de la consulta se debería tramitar conforme a la OMTLU; toda vez que esta actividad de aparcamiento está vinculada al normal desarrollo del uso residencial, puesto que dicho aparcamiento forma parte de la dotación de servicio de una serie de edificios, entre los que se encuentran varios de uso residencial vivienda.

En consecuencia, en virtud, del art. 4, apartado 6 del Acuerdo de 24 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, corresponde al Concejales Presidente del Distrito tramitar y resolver la oportuna solicitud de licencia urbanística.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- El supuesto planteado es similar y equiparable al analizado en la consulta c.u. 27/2008 resueltas por la Secretaría Permanente a instancia del Distrito de Arganzuela, por lo que se considera que se deben adoptar, para la presente consulta, las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la referida consulta, en especial el extremo 5 de las conclusiones.
- Será necesario concretar si la naturaleza del espacio objeto de la consulta es pública o privada, que *a priori*, con los datos facilitados y tomando en consideración los antecedentes que obran en el Archivo de esta dependencia municipal, podría considerarse de uso privado. De ser esta la situación de hecho, a efectos de la OUCEL, éste se podrá utilizar conforme establece el art. 12, (si se corresponde con una red viaria privada), o, en su caso, el art. 13, (si es un espacio libre privado), de la OUCEL, que contemplan, incluso, la

disposición de algún elemento de cierre, valla o similar con las condiciones especificadas en los mismos.

- De ser admisible la actuación que se presenta en la consulta, en virtud, del art. 4, apartado 6 del Acuerdo de 24 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, corresponde al Concejales Presidente del Distrito tramitar y resolver la oportuna solicitud de licencia urbanística.

Madrid, a 16 de septiembre de 2013