

## CONSULTA URBANÍSTICA 49/2001

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE FUENCARRAL-EL PARDO

**FECHA:** 31 de agosto de 2001. (565)

**ASUNTO:** GARAJE-APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EDIFICIO INDEPENDIENTE DENTRO DE LA MISMA PARCELA DONDE SE UBICA EL EDIFICIO DE OFICINAS DE LA EMPRESA GESTEVISION TELECINCO S.A., DESTINADO A MEJORAR LA DOTACIÓN AL SERVICIO DE LOS USOS DEL ENTORNO.

---

### TEXTO DE LA CONSULTA:

*En el mes de julio, por parte de la mercantil GESTEVISION TELECINCO S.A., se ha solicitado licencia única de obras e implantación de actividad calificada para edificio de oficinas y aparcamiento de nueva planta, con un total de siete plantas, dos de ellas bajo rasante, una superficie construida de 16.974,47 m<sup>2</sup> y una superficie computable de 12.508,77 m<sup>2</sup> según proyecto. Hay también una previsión de plazas de aparcamiento en superficie con tratamiento vegetal. La parcela tiene una superficie de 22.146 m<sup>2</sup> y a los efectos de aplicación de los parámetros y condiciones de edificación y uso se encuentra en la zona 9.3º.*

*Por parte de los solicitantes de la licencia se ha planteado a los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Junta Municipal de Distrito, la posibilidad de construir otro aparcamiento enteramente subterráneo independiente del edificio de oficinas y aparcamiento de nueva planta, destinado a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (dispone de sus instalaciones en zona cercana) y que la licencia correspondiente se tramite de modo separado a la instada en julio.*

*Se consulta si es posible tramitar de forma independiente al tratarse de elementos de obra e instalación autónomos y específicos, la construcción de un aparcamiento enteramente subterráneo, si dicha construcción al ser independiente del edificio de oficinas y aparcamiento de nueva planta y estar destinado a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno, puede considerarse como uso de garaje-aparcamiento de carácter compatible-complementario en edificio exclusivo con el uso cualificado industrial en coexistencia con el terciario oficina y si computa o no a efectos de edificabilidad, artículos 6.5.3.b.1), 7.5.1-2b), 7.5.9.2.a), 7.5.34.b.iii) de la NN.UU. del PGOUM de 1997.*

### INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de Asuntos Generales de la Junta Municipal del Distrito de Fuencarral-El Pardo, se informa lo siguiente:

Tras conversación telefónica mantenida con el jefe de Asuntos Generales de la Junta, se nos aclara que los interesados pretenden en una misma parcela, regulada por la norma zonal 9. 3º, cuyo uso cualificado es el industrial en coexistencia con terciario de oficinas (art. 8.9.1-3) la construcción de dos edificios, uno de oficinas y garaje-aparcamiento y otro enteramente subterráneo, destinado

exclusivamente a garaje-aparcamiento para mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

La Junta Municipal consulta si este segundo edificio computa edificabilidad, si la licencia se puede tramitar de forma independiente a la del primer edificio, así como el carácter que tiene el uso de garaje-aparcamiento en compatibilidad con el uso terciario.

El art. 6.5.3-bi) de las NNUU claramente excluye las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante del computo de la superficie edificada, afirmación genérica que también se expone en los acuerdos nº 66 y 168 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM. Por ello el garaje-aparcamiento enteramente subterráneo que pretende construirse, aunque sea en un edificio independiente al de oficinas pero en la misma parcela, no computa en edificabilidad.

Sobre la posibilidad de tramitar la licencia de construcción del garaje-aparcamiento de manera independiente a la licencia de nueva planta del edificio de oficinas es preciso matizar lo siguiente:

La Ordenanza Especial de tramitación de Licencias y Control Urbanístico no contempla la posibilidad de dar licencias de edificación por fases, si embargo si lo hace para licencias de primera ocupación de forma parcial siempre que se den las circunstancias del art. 77.2 de la Ordenanza.

Ahora bien, la nueva Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 177 de 27 de julio de 2001) en su artículo 154-2º y 3º especifica textualmente que:

*2º “Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.”*

*3ª “Cuando las presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación para la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican”.*

En consecuencia cabe otorgar licencias independientes, aunque supeditadas, por aplicación del apartado 2º anteriormente transcrito, o bien conceder autorizaciones parciales bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva, en virtud del apartado 3º del art. 154 de la Ley del Suelo de la CAM. Si bien, al desconocer si la licencia para la construcción del edificio destinado a garaje-aparcamiento está o no solicitada, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria quinta, apartado 2 de dicha ley.

En cuanto al carácter (asociado, complementario o alternativo) que tiene en este caso el uso de garaje-aparcamiento en compatibilidad con el uso terciario, clase de oficinas (art. 7-5-34) hay que tener en cuenta que según la consulta estas plazas de garaje se destinan, de acuerdo con el art. 7.5.1-2b, a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Es por tanto, una dotación de servicio de aparcamiento lo que otorga el carácter de uso ASOCIADO, si bien dichas plazas tendrán la consideración de plazas de libre disposición si exceden de la dotación mínima exigida para el uso de oficinas (art. 7.5.7-2 y 7.5.1-2b).

Independiente de su carácter, este garaje no requiere la formulación de un plan especial al no situarse en una norma zonal de uso cualificado residencial.