



CP/lc

## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE USERA  
**FECHA RECEPCIÓN:** 25 de septiembre de 2007  
**ASUNTO:** garaje-aparcamiento en la n.z. 3. grado 1º

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Con fecha 12/06/2007, tuvo entrega por registro consulta urbanística para ampliación de un garaje-aparcamiento en toda la parcela dentro del ámbito de dicha norma zonal 3.1.a.*

*La consulta expresa la viabilidad de construir un garaje-aparcamiento en una parcela sobre la que existe edificación según consta en los planos aportados, siendo el uso de la parcela equipamiento religioso.*

*La duda nos surge cuando al aplicar el art. 8.3.5.3.c) de las NN.UU. del PGOUM-97, en obras de ampliación, se admite la ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destine a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5. Pero no se aclara la ocupación de dicha construcción, si ésta puede ser de la totalidad de la parcela o solamente debajo de las construcciones existentes.*

*Otras de las dudas que surgen es que no se puede aplicar el art. 8.3.5.3.b) por haber sido anulado por la Comisión de Seguimiento, en caso de que se segregara parte de la parcela para poder construir un garaje-aparcamiento, ya que ésta figuraría como finca registral independiente y libre de edificaciones.*

*De acuerdo a todo lo anterior expuesto se solicita informe sobre la viabilidad de construir el garaje-aparcamiento en dicha parcela.*

*Se aporta plano catastral de la parcela.*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de licencias del Distrito de Usera, se informa lo siguiente:



### **Posibilidad de construir el garaje-aparcamiento:**

Dentro de la norma zonal 3 grado 1º, están admitidas, según el artículo 8.3.5 de las NN.UU las obras de nueva edificación. Dentro del citado artículo, el apartado b) que regulaba las obras de nueva planta ha sido anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, dando cuenta de dicha anulación la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su acuerdo nº 298 de fecha 19 de diciembre de 2006.

Por tanto, dicho apartado, que en cualquier caso era para parcelas existentes y libres de edificación a la entrada en vigor del PGOUM, no es de aplicación. Además de esta situación, hay que tener en cuenta el artículo 7.10.6 apartado 4 de las NN.UU que nos indica:

*“4. En parcelas calificadas de equipamiento en norma zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en norma zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.”*

Las obras objeto de la consulta tendrán cabida en el apartado c) del artículo que regula las obras de ampliación:

*“c) Obras de ampliación: Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el capítulo 7.5 y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación.”*

Además de lo anterior, la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su acuerdo nº 299 de fecha 19 de diciembre de 2006, estableció lo siguiente:

*“Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las Normas Urbanísticas.”*

En las condiciones que regulan dichos artículos está la previa aprobación de un Plan Especial, así como la imposibilidad de segregar debiendo inscribirse a tal efecto en el Registro de la Propiedad, tampoco se podrá desvirtuar ni interferir en el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional. También se resolverá la dotación de aparcamiento del edificio existente.



### **Regulación de la ocupación bajo rasante:**

En cuanto a la regulación de la ocupación de la edificación bajo rasante hay que hacer las siguientes consideraciones:

El artículo 8.3.5 apartado 3.c), admite las obras en situación “enteramente subterránea” sin indicar condiciones de ocupación de la parcela, a diferencia de lo que ocurre en otras normas zonales que permiten la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela o mediante un determinado porcentaje de ocupación.

Dentro del Capítulo 6.4 de las NN.UU está el artículo 6.4.5 que regula la superficie ocupada de la parcela que comprende la superficie sobre rasante y la superficie bajo rasante, por tanto estas dos superficies forman parte de la superficie ocupada de una parcela.

Por otro lado, el artículo 6.4.3 del mismo capítulo nos define la superficie ocupable como “*la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.*” Los apartados 3 y 4 de este artículo nos indican:

*“3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y de las plantas bajo rasante.*

*4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.”*

La norma zonal 3 no nos indica condiciones, por lo que sería de aplicación el apartado 4 citado.

Citando de nuevo el artículo 8.3.5 apartado 3.c) dice: “c) *Obras de ampliación: además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras e ampliación en situación enteramente subterránea....*”

Los artículos siguientes a que se refiere son el 8.3.6 8.37 y 8.38 que regulan las condiciones de ampliación de edificios exclusivos. Todas las condiciones se refieren a volúmenes, retranqueos, alturas, etc que limitan los volúmenes dentro de la norma zonal 3, en la que ya está concluido el proceso de edificación, por tanto la construcción de nuevos volúmenes se encuentra bastante limitada.

Únicamente dentro de las condiciones de los edificios dotacionales, el 8.3.7.1.a) nos dice: “*el coeficiente de ocupación resultante no podrá superar los dos tercios (2/3) de la superficie de parcela edificable*”. No obstante, al decir textualmente el artículo 8.3.5.3.c)



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

*“además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea...”, podría interpretarse que las condiciones sobre rasante son las de los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8, siendo las condiciones bajo rasante las del 8.3.5.3 c), que únicamente indica “enteramente subterránea” y volviendo al artículo 6.4.3, apartado 4, al no indicarse lo contrario en la norma zonal, “la construcción bajo rasante podrá ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y separación de linderos”.*

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

*“Visto el anterior informe relativo a garaje aparcamiento en la norma zonal 3 grado 1º, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

De acuerdo con la propuesta que antecede se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.