

Ref.: c.u. 25 y 52 / 2008

ASUNTO: Consultas urbanísticas del Distrito de Puente de Vallecas y del Distrito de Fuencarral-el Pardo, relativas al régimen de obras en la NZ 3 1º. Efectos de la Sentencia del Tribunal Supremo sobre el artículo 8.3.5.3 b) de las NN.UU.

Con fecha 9 de diciembre de 2008, tuvo entrada en esta Secretaría Permanente consulta del distrito de Puente de Vallecas relativa a la normativa de aplicación a solares vacantes en el ámbito de la NZ 3.1º. Asimismo, con fecha 8 de febrero se recibe consulta del distrito de Fuencarral-El Pardo desde la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda relativa a la construcción de garaje subterráneo en el ámbito de la NZ 3.1º.

Dado que el contenido de ambas consultas se refiere a la problemática producida en el ámbito de la NZ 3.1º, como consecuencia de los efectos de la sentencia del Tribunal de Supremo de 25 de julio de 2006, dictada en casación y por la que se confirma la sentencia dictada el 31 de diciembre de 2002 por la sección primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sobre el artículo 8.3.5.3 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se resuelven de manera conjunta en el presente informe.

CONSIDERACIONES

La incidencia que los diversos pronunciamientos judiciales han tenido en relación con el contenido del artículo 8.3.5.3 b) de las NN.UU del PGOUM/1997 es objeto de análisis en el informe Asesoría Jurídica de fecha 22 de diciembre de 2008, a cuyo contenido nos remitimos.

De la declaración de nulidad del referido artículo se deriva la inexistencia de un régimen de condiciones particulares de la edificación para las obras de nueva planta en parcelas existentes que a la entrada en vigor del PGOUM se encontraran libres de edificación y constituyeran finas registrales independientes.

No obstante, y en relación el uso concreto de garaje-aparcamiento, esta Secretaría Permanente emitió con fecha 1 de diciembre informe, cuyo contenido fue avalado posteriormente por la Asesoría Jurídica, relativo a la viabilidad de realizar obras de nueva planta para su implantación bajo rasante en el ámbito de la NZ 3.1º, mediante la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y el régimen de usos que se establecen respectivamente en los Títulos 6 y 7 de las NNUU.

A la vista de tales antecedentes, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en su sesión de 28 de enero de 2009, adoptó un acuerdo con el siguiente tenor literal:

“2. Alcance material de los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, relativa al artículo 8.3.5.3. b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La Comisión, tras una breve deliberación, adoptó el siguiente acuerdo:

“Admitir la implantación, como uso autorizable, del uso del garaje aparcamiento bajo rasante en parcelas existentes que a la entrada en vigor del actual Plan General se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º, en situación enteramente subterránea, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas en relación con los artículos 6.4.3 y 6.5.3 de las mismas, en tanto en cuanto se apruebe definitivamente la correspondiente modificación puntual del Plan General que establezca un régimen de condiciones particulares para las obras de nueva planta a realizar en esas parcelas”.

En lo referente a las obras de ampliación planteadas por el distrito de Fuencarral-El Pardo, cabe señalar que las mismas son admitidas expresamente en el artículo 8.3.5.3 c) de las NNUU del PGOUM, apartado este que no se ha visto afectado por los pronunciamientos judiciales mencionados.

No obstante, la consideración de tales obras como obras de ampliación habrá de realizarse de acuerdo con la definición contenida en el artículo 1.4.10.1 c), en virtud de la cual son obras de ampliación aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido, así como las condiciones referidas expresamente en el citado artículo 8.3.5.3 c), de lo que se desprende la necesidad de que las mismas se ejecuten en la misma parcela en la que se encuentre el edificio preexistente.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

A pesar de la derogación del régimen de obras de nueva planta regulado en el artículo 8.3.5.3 b) y de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en su sesión de 28 de enero de 2009 se admite la implantación, como uso autorizable, del uso del garaje aparcamiento bajo rasante en parcelas existentes que a la entrada en vigor del actual Plan General se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º.

Madrid, 10 de febrero de 2009