

Ref.: c.u. 16/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Vicálvaro relativa a la construcción de un garaje-aparcamiento privado en patio de manzana en Norma Zonal 4.

Con fecha 10 de marzo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Vicálvaro relativa a la construcción de un garaje-aparcamiento privado en patio de manzana en Norma Zonal 4.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 4.

Licencias

- Expediente 119/2007/03090. Implantación de uso de garaje-aparcamiento privado en patio de manzana, distribuido en dos plantas bajo rasante y planta baja de 6.437 m².

CONSIDERACIONES

Para dar respuesta a la problemática planteada en la presente consulta en relación con la implantación de un garaje-aparcamiento en un patio de manzana en el ámbito de la Norma Zonal 4 se hace preciso proceder al análisis de las siguientes cuestiones:

1.- Consideración o no en el caso concreto del uso garaje-aparcamiento como dotación al servicio de un edificio. La delimitación de este aspecto permitirá determinar la necesidad de someter la implantación de este uso al correspondiente control ambiental.

Con carácter general, el artículo 7.5.1 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, define como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública.

El apartado 2 de dicho precepto diferencia entre los aparcamientos públicos, los privados y los mixtos. Dentro de los aparcamientos privados cabe distinguir a su vez entre:

- Aparcamientos destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Estas plazas tendrán la consideración de plazas de libre disposición.
- Aparcamientos dotacionales al servicio de los usos de un edificio, entendiéndose por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento

que, necesariamente ,y en aplicación de los estándares establecidos en las NNUU deben realizarse. Los estándares aplicables serán los previstos en el artículo 7.5.5.2.

La implantación de uso garaje-aparcamiento se proyecta sobre un patio de manzana en el ámbito de la NZ 4.

El artículo 7.5.34 “*Régimen de usos compatibles y autorizables del uso garaje-aparcamiento.*” establece el régimen de compatibilidad para el uso garaje-aparcamiento en función de los usos cualificados que rige salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las Normas zonales, complementando el régimen de compatibilidad establecido para los mismos.

De acuerdo con el mismo el uso de garaje-aparcamiento siempre se podrá implantar en el ámbito de la NZ 4, cuyo uso cualificado es el residencial (art.8.4.1.3) al no existir determinación expresa en contra.

La implantación de este uso en un patio de manzana, se realizará mediante la ejecución de obras de nueva edificación, admitidas en el artículo 8.4.2.1.

2.- En cuanto a la necesidad de tramitar un PECUAU para la implantación del uso garaje-aparcamiento en el caso concreto, hay que acudir a lo dispuesto en el artículo 5.2.7, el cual sólo se refiere a los garajes con superficie superior a los 12.000 metros cuadrados o a los garajes aparcamientos públicos, supuestos en los que no quedaría incluido el garaje-aparcamiento en cuestión

3.- El tercer aspecto a valorar es la necesidad o no de someter la implantación de este garaje-aparcamiento en las condiciones referidas al informe de evaluación ambiental de actividades.

Partiendo de lo dicho en el apartado 1 y dada su consideración como aparcamiento no dotacional, la implantación de este garaje-aparcamiento no quedaría excluida del ámbito de aplicación de la Ley 2 /2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, ni de la Ordenanza de Evaluación Ambiental de Actividades (27 de enero de 2005), de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) conforme al cual “ *en todo caso se entenderá que quedan excluidos los garajes aparcamientos..cuando formen parte de las dotaciones de los edificios*”

4.- En lo referente al tipo de control de ambiental que se deberá efectuar para la implantación del garaje-aparcamiento es necesario partir de la modificación introducida por el artículo 20 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid la cual ha modificado parcialmente la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, suprimiendo la necesidad de someter a Evaluación **Ambiental** de Actividades los proyectos incluidos en los **epígrafes 25 y 26** del Anexo V:

- Epígrafe 25. *Instalaciones o actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido no incluidas en otros Anexos.*
- Epígrafe 26. *Todas aquellas actividades establecidas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cuando no estén recogidas en otros Anexos de esta Ley.*

Esta modificación ha supuesto la sustitución del control ambiental formal a través de la figura del informe de evaluación ambiental de actividades por un control ambiental a efectuar por el órgano sustantivo encargado de la tramitación de la licencia urbanística en los términos establecido en la Instrucción 3/2009 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa a la adaptación del procedimiento ambiental como consecuencia de la modificación introducida por la ley 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas 2009, de la Comunidad de Madrid.

No obstante, y ante la necesidad de garantizar un funcionamiento homogéneo en relación con todos los expedientes de licencias urbanísticas afectados por esta modificación legal, la propia Instrucción prevé un régimen transitorio en el que se pormenorizan diversas situaciones administrativas.

A la vista de los antecedentes remitidos al supuesto planteado, en los cuales consta la remisión del expediente en fecha 27 de agosto de 2008, le resultaría de aplicación la prevista en el apartado 4 a), conforme a la cual los expedientes con entrada en el Área de Gobierno de Medio Ambiente con anterioridad al 1 de enero de 2009 (fecha de entrada en vigor de las modificaciones) se sujetaran a las siguientes reglas:

- Expedientes respecto de los que el Área de Gobierno de Medio Ambiente disponga de toda la información ambiental necesaria: se emitirá informe de Evaluación Ambiental.
- Expedientes para los que el Área de Gobierno de Medio Ambiente haya tenido que solicitar documentación adicional para poder informar, y la misma tenga entrada con posterioridad al 1 de enero: Se emitirá un Informe Ambiental pero que ya no será de Evaluación Ambiental, por haberse derogado los dos epígrafes del Anexo V de la Ley 2/2002 de la CAM que le daban soporte.

En concreto y dado que en la nota de remisión del expediente al Área de Gobierno de Medio Ambiente de fecha 27 de agosto de 2008, consta expresamente la viabilidad urbanística de la actuación, se estima que se da cumplimiento al requisito establecido en el artículo 12 de la OEAA, según el cual *“El expediente, junto a una copia del proyecto técnico y el resultado de la información pública, deberá ser remitido al órgano ambiental municipal acompañado de un informe elaborado por los Servicios Técnicos del órgano sustantivo sobre aquellos aspectos que considere relevantes, así como sobre la viabilidad urbanística de la actividad solicitada en el emplazamiento propuesto”*

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se informa lo siguiente:

- 1.- El uso de garaje-aparcamiento a implantar en una parcela independiente y libre de edificación en el ámbito de la Norma Zonal 4 se considera a todos los efectos una obra de nueva edificación. No cabe ser considerado como dotación de aparcamiento propia de una edificación, dado que ni se ejecuta conjuntamente, ni se vincula de manera alguna a viviendas, edificios industrias ni oficinas.
- 2.- La implantación del uso solicitado no precisa la tramitación previa de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos ya que no supera los 12.000 m², y asimismo no precisa de informe de los servicios municipales competentes (Dirección General de Movilidad), al no superar su superficie útil los 6.000 m². (art. 7.5.19).
- 3.- El expediente debe ser objeto de "Informe Ambiental" (no informe de Evaluación Ambiental de Actividades) evacuado por el Area de Gobierno de Medio Ambiente, de acuerdo con el régimen transitorio previsto en la Instrucción 3/2009 de la Coordinadora General De Urbanismo, relativa a la adaptación del procedimiento ambiental como consecuencia de la modificación introducida por la ley 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas 2009, de la Comunidad de Madrid.
- 4.- Los accesos al garaje aparcamiento habrán de corresponderse con la alineación oficial que se haya emitido al efecto (la cual no se ha encontrado en la documentación remitida) y cumplimentar lo especificado en el Art. 7.5.11, apartado 2.c).

Madrid, 2 de abril de 2009