

Ref.: c.u. 20/2009

ASUNTO: Acuerdo de la CSPGOUM nº 330 de 28 de enero de 2009. Garajes subterráneos en Norma Zonal 3-1º-A.

Con fecha 18 de marzo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Fuencarral-el Pardo relativa a la viabilidad de implantación del uso de garaje-aparcamiento, conforme al Acuerdo de la CSPGOUM nº 330 de 28 de enero de 2009. Garajes subterráneos en Norma Zonal 3-1º-A, en el espacio comprendido entre las calles Betanzos, La Bañeza, Vereda de Ganapanes y Avenida Monforte de Lemos.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- NZ 3. 1 a.
- *Plan Parcial del polígono 18 del Plan de ordenación de la Veguilla Valdezarza.*

Acuerdos

- *Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del plan General de Ordenación Urbana de Madrid*

CONSIDERACIONES

La presente consulta plantea una problemática que aunque relacionada con el contenido del acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en virtud del cual se admite, como uso autorizable, la implantación del uso garaje-aparcamiento bajo rasante en parcelas existentes que a la entrada en vigor del PGOUM se encuentren libres de edificación y sean fincas registrales independientes, se centra en el aspecto relativo a la consideración de un ámbito como finca o, por el contrario, como espacio libre, así como la terminación del carácter público o privado del mismo.

De los antecedentes analizados se parte de una finca registral matriz, numerada como la 13.058 con una superficie de 10.745,81, respecto de la cual se han producido un total de 42 segregaciones. Las fincas resultantes de estas operaciones de

segregación coinciden con las parcelas sobre las cuales se ha procedido a ejecutar las determinaciones del planeamiento correspondiente.

1.- De acuerdo con esto, la primera cuestión se centra en la consideración y el tratamiento jurídico-urbanístico que ha de darse a la superficie de 10.745,81 m² restantes de la finca registral 13.058. Se trata de determinar si efectivamente es una finca registral independiente, coincidente con la finca matriz o si, tal y como sostienen los servicios técnicos del distrito, se trata de un resto configurado como espacio libre interbloque, no susceptible por tanto de ser considerado parcela edificable.

En relación con esta cuestión, el artículo 17 del Real Decreto-Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece a nivel normativo de forma novedosa la distinción entre finca y parcela.

Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

De acuerdo con esta regulación, el concepto de finca se define desde una óptica exclusivamente civil por la concurrencia de elementos tales como la propiedad y el acceso al registro mediante inscripción. El concepto de parcela, por su parte, responde a elementos propios del ámbito urbanístico como la asignación de uso y edificabilidad. Se trata por tanto de dos conceptos yuxtapuestos que pueden llegar concurrir sobre una misma realidad, el terreno físico como soporte, aunque la finca es, en todo caso, previa a la parcela.

De acuerdo con este esquema, el hecho de que la superficie objeto de consulta sea un resto de la finca matriz no afecta a su consideración de finca desde el punto de vista civil o registral. Cuestión distinta es si sobre esa finca, así definida, concurren o no los requisitos urbanísticos necesarios para que pase a tener la consideración de parcela edificable.

El artículo 6.2.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (NN.UU) establece a estos efectos que se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial independiente, definida a través de sus linderos (artículo 6.2.4) que para ser edificable deberá estar comprendida dentro de las alineaciones oficiales (artículo 6.2.9) y tener la consideración de parcela mínima (6.2.8). Las condiciones para la determinación de la edificabilidad se establecen para cada parcela según el uso a que se destine por la norma zonal o por la ordenanza particular de

planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General (artículo 6.5.2 NN.UU)

2.- Al margen por tanto de que se trate de una finca independiente inscrita en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 17.1 a) TRLS a efectos civiles, lo determinante serán las condiciones de ordenación, verificadas por el distrito según consta en los antecedentes, definidas en el Plan Parcial *del polígono 18 del Plan de ordenación de la Veguilla Valdezarza*, siendo además totalmente relevante a estos efectos que se trata de un área de suelo urbano en el ámbito de la Norma Zonal 3.1 a., en el que totalmente o en su mayor parte se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y se ha agotado el aprovechamiento urbanístico (artículo 8.3.1 NN.UU).

3.- Partiendo de la configuración de la superficie como espacio libre será preciso definir el carácter público o privado de la misma a efectos de establecer las posibilidades de actuación sobre la misma.

Conforme a lo establecido en el artículo 4, en relación con el artículo 9, de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres: *“Se considerarán espacios libres de dominio y uso público:*

a) Los configurados como sistemas Generales en el Plan General de Ordenación.

b) Los que se definan con tal carácter en el planeamiento general, especial o parcial. A este respecto los Planes especiales o Parciales que se formulen para el desarrollo del suelo urbano y urbanizable deberán indicar la naturaleza pública o privada de dichos espacios”

Los espacios libres de dominio y uso privado, tienen un carácter residual al haberse previsto en el artículo 8 de la Ordenanza que *“serán espacios de dominio y uso privado todos los no definidos como públicos en los artículos anteriores”*.

En el caso de que el planeamiento correspondiente no hubiera definido la superficie en cuestión como espacio libre público de manera expresa, y se hubieran formalizado todas las actuaciones para la cesión efectiva de los mismos, será preciso acudir a los requisitos establecidos en dicha Ordenanza.

Para ello, el artículo 2 de la Ordenanza, tasa los requisitos que permiten determinar los espacios definidos como viario público por razón de su función (paso general para el tráfico rodado y peatonal; servicios municipales de alcantarillado, riego o alumbrado, acceso a parques, equipamientos..., interconexión de zonas).

4.- Cualquier actuación urbanística sobre ámbitos configurados como vía pública o espacios libres de uso público se deberá articular mediante los títulos jurídicos habilitantes previstos en la normativa patrimonial (Ley 33/2003, de 3 de noviembre,

del Patrimonio de las Administraciones Públicas y Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

La implantación del uso garaje-aparcamiento, como uso autorizable, bajo rasante en parcelas existentes que a la entrada en vigor del PGOUM de 1997 se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes en el ámbito de la NZ 3 grado 1^o es posible de conformidad con el acuerdo nº 330 con lo acordado por la Comisión de Seguimiento del PGOUM.

En ámbitos configurados como viales o espacios libres públicos de acuerdo con el planeamiento o por razón de su destino conforme a la Ordenanza de Uso y Conservación de Espacios Libres, tras las correspondientes operaciones para su efectiva cesión, cualquier actuación urbanística que se pretenda ejecutar por los particulares exigirá la previa tramitación y obtención del título jurídico habilitante regulado en la normativa patrimonial aplicable al dominio público.

Madrid, 30 de abril de 2009