

Ref.: c.u. 33 /2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de San Blas relativa a la necesidad o no de tramitar un Plan Especial con carácter previo a la implantación de un garaje aparcamiento en parcela independiente adscrita a la Norma Zonal 4.

Con fecha 21 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas relativa al asunto de referencia.

Esta consulta se efectúa como solicitud de aclaración a la consulta evacuada con referencia 16/2009 como contestación a otra consulta similar efectuada por el Distrito de Vicálvaro.

En concreto se trata de confirmar el criterio fijado en la consulta de referencia de que la implantación de un garaje aparcamiento privado en patio de manzana regulado por la Norma Zonal 4 no precisa de la redacción previa de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU).

En la contestación a la consulta efectuada por el Distrito de Vicálvaro se especificaba, en su punto 2º, que: *"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)".*

No obstante, los servicios técnicos del distrito de San Blas entienden que se ha de tener en cuenta lo regulado en el art. 7.5.34, apartado 1.b.i), de las NNUU del Plan General, y que de la aplicación de lo fijado en dicho artículo se deduce que la implantación de un garaje aparcamiento en parcela independiente regulada por la norma zonal 4 y en edificio exclusivo constituye un uso autorizable, y por tanto precisa en cualquier caso de la redacción y aprobación previa de un PECUAU para posibilitar su implantación.

El mencionado artículo 7.5.34-1.b.i) tiene la siguiente redacción literal:

"Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de garaje aparcamiento es compatible con carácter asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje aparcamiento en azoteas".

De la lectura detenida y precisa de dicho artículo, así como de la redacción concreta del mismo, se entiende que la voluntad del planificador al establecer el régimen específico de interrelación del uso de garaje aparcamiento con el característico residencial de la Norma Zonal 4 se ha de entender que resulta determinado por su formalización volumétrica en relación con su afección al paisaje urbano y a las viviendas

colindantes, y en concreto con su implantación en plantas baja y bajo rasante, en edificio exclusivo sobre rasante o en azoteas

Por otra parte hay que considerar lo establecido en el Acuerdo nº 213 de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada en fecha 7 de marzo de 2002, en el que se establece:

“En los edificios existentes situados en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4, podrán implantarse usos complementarios en las situaciones determinadas por las condiciones de uso establecidas en dicha Norma Zonal, es decir, en planta inferior a la baja, planta baja y primera, aunque de ello se genere la condición de edificio exclusivo”.

De todo ello cabe deducir que la implantación de un garaje-aparcamiento en las situaciones admitidas como complementario, es decir en plantas inferiores a la baja y en planta baja, aunque se genere un edificio exclusivo (siempre que no se trate de un garaje aparcamiento público o siendo privado no exceda de 12.000 m²) no precisa la tramitación de un PECUAU. La implantación de un garaje aparcamiento en edificio exclusivo que incluya plantas distintas a las señaladas, como son las plantas de piso, requiere la tramitación de un PECUAU (tanto si se trata de aparcamiento público, privado o mixto)

De esta manera cabe distinguir los siguientes supuestos:

- Que el garaje aparcamiento se sitúe bajo rasante o en planta baja, en cuyo caso se especifica claramente que el uso de garaje aparcamiento tiene el carácter de asociado o complementario,
- Que el garaje aparcamiento se implante en edificio exclusivo, en cuyo caso el uso se considera autorizable, solo se estará en esta situación cuando el uso de garaje aparcamiento en edificio exclusivo se efectuó sobre rasante en sustitución del uso característico;
- Que el garaje aparcamiento se sitúe en edificio exclusivo y sobre rasante en el ámbito del casco antiguo, en cuyo caso se considera que dicho uso es incompatible con el característico y no es por tanto posible su implantación.
- Que el aparcamiento se pretenda situar en la azotea de un edificio, lo cual queda expresamente prohibido.

Así pues se considera que las cautelas que se determinan en el artículo 7.5.34-1.b.i) para considerar el uso de garaje aparcamiento como autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 4 solo se deben aplicar cuando se trata de implantar un garaje aparcamiento en edificio exclusivo **SOBRE RASANTE**, que es la única situación en que dicha implantación puede afectar sustancialmente a las condiciones urbanísticas del sector.

Esto es así porque las medidas para reducir la posible afección del garaje aparcamiento a la circulación de vehículos y a la convivencia ciudadana, ya quedan reguladas por lo prescrito en el art. 7.5.19 de las NNUU, en el que se introduce la cautela de informes previos de otros órganos o de la tramitación previa de un PECUAU, siempre que se den unas determinadas circunstancias a partir de las cuales se entiende que se han de tener unas cautelas específicas, razón por la cual se establece la necesidad de redacción previa de un Plan Especial a fin de garantizar que dichas cautelas tienen un efectivo reflejo en la implantación solicitada.

CONCLUSIÓN

De acuerdo con cuanto antecede, mediante el presente informe se viene a avalar el criterio fijado en la consulta efectuada a requerimiento del distrito de Vicálvaro con nº ref. 16/2009 en el sentido de que para implantar un garaje aparcamiento en planta baja o bajo rasante en parcela privada regulada por la Norma Zonal 4 no es necesaria la tramitación previa de un Plan Especial, fuera de los supuestos del artículo 5.2.7.1 b), el cual si habrá de ser normativamente aprobado para el caso en que dicha implantación se efectúe en edificio exclusivo y en situación de sobre rasante, todo ello en lo que afecta a la aplicación de lo regulado en el Art. 7.5.34-1.b.i de las NNUU del Plan General, independientemente de otras limitaciones sectoriales de aplicación.

Madrid, 28 de Abril de 2009