

Ref: c.u. 06/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel referente al cómputo, a efectos de edificabilidad, de la superficie destinada a garaje aparcamiento en plantas de piso de un edificio de uso exclusivo terciario comercial.

Con fecha 29 de enero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel, relativa al cómputo de superficies de un edificio de nueva planta y uso exclusivo terciario comercial en la categoría de mediano comercio, al desarrollarse el garaje aparcamiento correspondiente en planta sótano y plantas de piso del mismo, en una parcela situada en la calle Secoya nº 6, dentro del ámbito de la Norma Zonal 9 grado 4º nivel a, por encontrarse en tramitación en dicha dependencia el correspondiente Plan Especial para el Control Urbanístico - Ambiental de Usos, al tratarse de un uso autorizable.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 9 grado 4º nivel a del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Instrucciones

- Instrucción 2/2003 de 16 de mayo de 2003, sobre el Procedimiento de Aprobación de los Planes Especiales de Control Urbanístico- Ambiental de Usos de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

CONSIDERACIONES

La actuación pretendida consiste en la construcción, en una parcela vacante, de un edificio de uso exclusivo terciario comercial en la categoría de mediano comercio, desarrollado en una planta inferior a la baja y tres plantas sobre rasante, destinándose la planta baja al uso comercial, disponiendo en el resto de plantas, plazas de aparcamiento al servicio de la actividad desarrollada en el edificio, así como otra serie de dependencias correspondientes al citado uso comercial.

La parcela se sitúa en la calle Secoya nº 6, dentro del ámbito de la Norma Zonal 9 grado 4º nivel a, cuyo uso cualificado es el industrial, admitiéndose el uso terciario comercial en la categoría de mediano comercio, en edificio exclusivo, como uso autorizable en el artículo 8.9.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La consulta se realiza por el Distrito, dado que se encuentra en tramitación, con número de expediente 111/2009/10333, el correspondiente Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos, por tratarse de un uso autorizable, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Dicho Plan Especial describe el edificio como un edificio de uso exclusivo terciario comercial en la categoría de mediano comercio, con un garaje aparcamiento al servicio de la propia actividad, y una superficie construida total del edificio de 10.274,30 m², de la cual 6.518,41 m² se destinan al citado garaje-aparcamiento al servicio de la actividad, y el resto a dependencias propias de la misma.

La superficie destinada a garaje aparcamiento se desglosa de la siguiente manera:

- Planta Sótano: 51 plazas y una superficie construida de 2.166,41 m².
- Planta Primera: 49 plazas y una superficie construida de 2.190,49 m².
- Planta Segunda: 50 plazas y una superficie construida de 2.161,51 m².

En cuanto a la superficie edificada, a efecto del computo de edificabilidad, en el Plan Especial aportado se establece una superficie computable total de 3.307,40 metros cuadrados, no computando en dicho Plan Especial, toda la superficie destinada a garaje aparcamiento, proponiendo dicha superficie como dotación al servicio del edificio, tanto la situada en planta sótano como las ubicadas en plantas de piso.

Por otro lado la edificabilidad máxima establecida para la parcela, en el caso de destinarse a un uso autorizable, como es nuestro caso, es de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie de parcela, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.9.18 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. resultando una superficie máxima edificable de 4.547,20 metros cuadrados.

El computo o no, a efectos de edificabilidad de la superficie destinada a garaje aparcamiento es el objeto de esta consulta, debiendo estar a tal efecto a lo establecido en el artículo 6.5.3.de las Normas Urbanísticas del Plan General, que en cuanto a la exclusión de la superficie destinada a garaje aparcamiento considera los siguientes supuesto aplicables en nuestro caso:

- En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
- En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

En cuanto a la superficie situada en planta sótano, no existe ninguna duda, dado que en cualquier caso, el artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General, considera su exclusión del cómputo de superficie edificada.

La duda surge en cuanto a la consideración, como superficie edificada a efecto del cómputo de edificabilidad, de la superficie destinada a garaje aparcamiento, cuando ésta se sitúa en plantas de piso.

En nuestro caso, se trata de un edificio exclusivo de uso no residencial y no se supera la altura máxima autorizada en unidades métricas ni número de plantas, dado que el edificio proyectado tiene una altura de cornisa inferior a los 20 metros y 5 plantas máximas permitidos en el artículo 8.9.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, tal y como establece el citado artículo 6.5.3.

En cuanto al concepto de dotación al servicio del edificio al que se hace referencia, se considera como tal, de acuerdo con el artículo 7.5.5.de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, “estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos”, el número mínimo de plazas de aparcamiento, que necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en las Normas deben realizarse, teniendo el exceso, en caso de existir, según se recoge en el artículo 7.5.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. la consideración de libre disposición.

La dotación mínima del uso de servicios terciarios se calculará a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta, debiendo disponer una dotación cuatro veces superior, en el caso de que exista una superficie de venta dedicada a la alimentación superior a 400 metros cuadrados. De acuerdo con los datos obrantes en el Plan Especial presentado, y con los criterios citados del artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., la dotación mínima sería de 39 plazas, que podrían situarse tanto en planta sótano como de piso indistintamente, no teniendo por que priorizar la situación de las mismas en planta sótano, donde podrían situarse plazas de libre disposición sin computar como superficie edificada a efectos del cómputo de edificabilidad. Analizando exclusivamente hasta este punto, las plazas de aparcamiento consideradas de libre disposición, que se encuentren situadas en plantas de piso si deberán ser consideradas como superficie edificada.

No obstante éste sería el cálculo de la dotación mínima exigida, pero en el caso que nos ocupa y dado que la superficie del garaje aparcamiento supera el 20% de la superficie máxima edificable, y por tanto debe someterse a las condiciones establecidas para los usos autorizables, es decir la tramitación de un Plan Especial, éste, de acuerdo con el artículo 7.3.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General, tiene capacidad para modificar e incrementar la dotación de aparcamiento del edificio establecida en función del uso del mismo.

Por lo tanto, dicho Plan Especial tiene capacidad para establecer una dotación del edificio superior a la mínima establecida en el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cuyo caso, toda la superficie destinada a tal efecto no debería ser tenida en cuenta como superficie edificada.

Dicha valoración sobre el establecimiento de la dotación de aparcamiento del edificio corresponde, en todo caso, a la dependencia con competencia para elevar la propuesta de aprobación del Plan Especial, que según lo dispuesto en la Instrucción 2/2003 sobre el procedimiento de aprobación de los PECUAU, es en este caso el Distrito de Carabanchel, pudiendo solicitar informe si lo considera necesario al Órgano competente de los Servicios de Circulación, de acuerdo el artículo 7.2 de la citada Instrucción.

En el caso que nos ocupa, y sin poder entrar a analizar la incidencia del tráfico en la zona, esta Secretaría Permanente consideraría adecuada el incremento de la dotación respecto a la mínima establecida en el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General, dado que el citado artículo permite al Plan Especial la posibilidad de hacerlo si se considera oportuno y que nos encontramos ante un edificio destinado a uso comercial en la categoría de mediano comercio con una superficie de alimentario de 749,20 m², al límite de la establecida para esta categoría, estableciendo una dotación mínima muy superior y cercana a la total propuesta, en el caso de que estuviéramos ante una gran superficie comercial.

CONCLUSIÓN

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

De acuerdo con el artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se deberá excluir del computo de la superficie edificada de un edificio, en todo caso, la superficie destinada a garaje aparcamiento ubicada en plantas bajo rasante, independientemente de que dichas plazas constituyeran la dotación de aparcamiento del edificio o fueran de libre disposición.

Asimismo el citado artículo, excluye la superficie destinada a cubrir la dotación de aparcamiento al servicio del edificio, cuando esta se ubique en plantas de piso, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo, debiendo determinarse esta dotación, en el caso de la consulta planteada, en el correspondiente Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, por superar la superficie destinada a este uso el 20% de la superficie edificable. Dicho Plan Especial puede incrementar la dotación de aparcamiento al servicio del edificio respecto a la mínima, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, no computando, en tal caso, a efectos de edificabilidad la totalidad de la superficie destinada a completar la dotación de aparcamiento al servicio del edificio fijada en dicho Plan Especial.

En todo caso, deberá tenerse en cuenta, y hacerse constar en su momento, tanto en el PECUAU, como en la licencia urbanística correspondiente, que de acuerdo con lo regulado en el artículo 7.5.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., no podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento del edificio, establecida en el citado Plan Especial.

Madrid, 19 de abril de 2010