

Ref: c.u. 24/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal sobre la necesidad de aprobación de plan especial de control urbanístico-ambiental previamente a la implantación de garajes aparcamientos subterráneos en parcelas vacantes e independientes reguladas por la Norma Zonal 3.

Con fecha 31 de marzo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal, referente a la necesidad de aprobación de plan especial de control urbanístico-ambiental previamente a la implantación de garajes aparcamientos subterráneos en parcelas vacantes e independientes reguladas por la Norma Zonal 3.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grados 1º y 2º.
- Área de Planeamiento Diferenciado APD 16-12 "Barrio de Bilbao" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 48, 182 y 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

El Distrito de Ciudad Lineal, con ocasión de la tramitación de la solicitud de licencia de expediente nº 116/2009/05341, para la construcción de un garaje aparcamiento subterráneo en la parcela situada en el nº 117 de la c/ Ezequiel Solana, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 2º, consulta sobre la necesidad de la tramitación y aprobación de un plan especial de control urbanístico-ambiental que viabilice la implantación del garaje previamente a la concesión de la licencia. Asimismo, se formula idéntica pregunta respecto de la parcela situada entre las calles Luis Ruiz, Nervión y Santurce, regulada por el grado 1º de la Norma Zonal 3.

El apartado 1.b.i del artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que establece el régimen de compatibilidad del uso de garaje aparcamiento con el uso cualificado residencial, lo admite como uso autorizable en edificio exclusivo. Luego, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, cuyo uso cualificado es el residencial, salvo que la parcela en cuestión tenga distinta calificación, los garajes aparcamientos subterráneos en parcelas vacantes e independientes, generalmente residuales y destinadas a espacios libres entre bloques, tienen el carácter de uso autorizable y, consiguientemente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.7, apartado 1.a, y 7.2.3, apartado 2.c, su implantación requiere, con independencia de su superficie, la tramitación y aprobación de un plan especial de control urbanístico-ambiental que la viabilice previamente a la concesión de la licencia.

La posición expuesta concuerda con la adoptada por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en su acuerdo nº 48, que versa, precisamente, sobre la posibilidad de construcción de sendos garajes aparcamientos subterráneos en dos parcelas incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 3 en su grado 2º. Sin embargo, en relación al grado 2º de la Norma Zonal 3, que recoge suelos regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985 y en el que, tal como establece el artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las obras de nueva edificación, salvo las de sustitución, se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al vigente Plan General, siguiendo los criterios del acuerdo nº 182 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, debe matizarse la anterior conclusión, puesto que en aquellos supuestos en los que el régimen de obras permitidas del planeamiento antecedente permita, de forma expresa, la nueva planta para edificaciones subterráneas destinadas a garaje aparcamiento, el uso estaría directamente admitido y resultaría innecesario el plan especial previo.

Centrándonos en el caso planteado de la parcela de c/ Ezequiel Solana nº 117, las obras de nueva edificación se regulan por la normativa del Área de Planeamiento Diferenciado APD 16.12 del Plan General de 1985, que si bien no incluye ninguna determinación que imposibilite la actuación pretendida, no contempla, de forma expresa, las construcciones subterráneas destinadas a garaje aparcamiento, por lo que resulta imprescindible, tal como ha requerido el Distrito, la tramitación y aprobación del plan especial de control urbanístico-ambiental que viabilice la implantación previamente a la concesión de la licencia.

Respecto del grado 1º de la Norma Zonal, no pueden de existir dudas sobre la necesidad de la tramitación y aprobación de plan especial de control urbanístico-ambiental, puesto que el acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que permite, transitoriamente hasta la aprobación de la modificación del Plan General que establezca sus condiciones para las obras de nueva planta, la implantación de garajes aparcamiento subterráneos en parcelas vacantes de su ámbito, lo hace en base al artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General con el carácter de uso autorizable y, por tanto, supeditando su implantación a la aprobación del preceptivo plan especial.

CONCLUSIÓN:

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

1 - En el ámbito del grado 2º de la Norma Zonal 3, la implantación de garajes aparcamientos subterráneos en parcelas vacantes e independientes, requiere, con independencia de su superficie, la previa tramitación y aprobación del correspondiente plan especial de control urbanístico-ambiental, conforme con lo regulado en los artículos 7.5.34.1.b.i, 5.2.7.1.a y 7.2.3.2.c de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, salvo que el régimen de obras permitidas del planeamiento antecedente de aplicación autorice, de forma expresa, la nueva planta para edificaciones subterráneas destinadas a garaje aparcamiento.

2 – En el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, igualmente es exigible la tramitación y aprobación del correspondiente plan especial de control urbanístico-ambiental para la implantación de garajes aparcamientos subterráneos en parcelas vacantes e independientes, según lo contemplado en el acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en tanto no se apruebe la modificación del Plan General que establezca las condiciones de las obras de nueva planta en este grado.

Madrid, 10 de junio de 2010