

Ref: cu 32-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina sobre la posibilidad de acondicionar una planta semisótano de un edificio existente, la cual no figura en la licencia de construcción del mismo, con el objeto de destinarla a garaje-aparcamiento.**

Palabras claves: Norma zonal 3, infracción urbanística, edificabilidad, garaje-aparcamiento

Con fecha 15 de junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la posibilidad de acondicionar una planta semisótano de un edificio existente, la cual no figura en la licencia de construcción del mismo, con el objeto de destinarla a garaje-aparcamiento. El edificio se sitúa en la Av. de los Arqueros, 33-35 y pertenece a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

##### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Expediente nº 711/20011/01991 de la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: Volumetría Específica.

##### Licencias:

- Expediente nº 110/2008/14246 de solicitud de licencia urbanística, con resolución de Denegación de fecha 26/07/2011, para la implantación de un garaje-aparcamiento con obras de acondicionamiento y reestructuración puntual en la planta sótano del edificio, sito en la Av. de los Arqueros, 33-35.
- Expediente nº 376.098, (expediente de archivo de GMU nº 523/1980/76097) de licencia de obra mayor con resolución de fecha 22 de

julio de 1980 a nombre del Patronato de Casas Militares para la construcción de 1.472 viviendas distribuidas en 92 bloques, 2 escuelas maternas, 1 un centro de EGB y 1 centro comercial, cada uno de ellos con documento de licencia individualizado. El edificio objeto de la consulta se corresponde con dos bloques de oficiales, (bloques 14 y 15), en cuyas licencias respectivas se autoriza la construcción de un “edificio de nueva planta que consta de planta baja destinada a portal, cuartos de basura e instalaciones y resto diáfana; cuatro plantas mas destinadas a viviendas con un total de 16 (4 por planta). El aparcamiento para 16 vehículos se sitúa en el exterior”

### Informes

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 7 de marzo de 2011, relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de las modificaciones puntuales del PGOUM relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (711/2011/1623) y al capítulo 8.3 de las NN.UU ( 711/2011/1991).

### **CONSIDERACIONES**

El Distrito de Latina eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la posibilidad de acondicionar una planta semisótano que no figura en la licencia de construcción de un edificio existente situado en la Av. de los Arqueros, 33-35, perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a, con el objeto de disponer un garaje-aparcamiento privado.

La presente consulta trae causa, a su vez, de la consulta plantada por la Comunidad de Propietarios de la Avda de Arqueros 33-35 *“para la implantación de un garaje aparcamiento en una planta inferior a la baja considerada como infracción urbanística prescrita, al objeto de que sea elevada a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU para su interpretación”*.

Sobre la planta objeto de la consulta la Comunidad de Propietarios del referido edificio solicitó una licencia urbanística para crear un garaje-aparcamiento privado al servicio del edificio que incluía las obras necesarias para acondicionar dicha planta al nuevo destino, entre las cuales, las mas significativas, según se indica en la consulta formulada, se encuentran la construcción de una rampa de acceso con la consiguiente apertura de hueco en fachada y hueco en forjado de suelo de planta baja, y la construcción de una escalera de acceso desde la planta baja y con la correspondiente apertura de hueco en forjado. Además, en la reordenación y redistribución de ese espacio interior para configurar la zona de

garaje aparcamiento, se plantea crear varios recintos adicionales, (sala de reuniones de la Comunidad de propietarios, dos almacenes y un aseo).

Los Servicios Técnicos del Distrito constatan que la planta semisótano, «en la que hasta este momento parece ser que ha sido utilizada como vestuario, aseos y almacenes por el personal de mantenimiento de la Colonia Dehesa del Príncipe, así como a sala de reuniones de la Comunidad de Propietarios», no figura en la licencia de construcción del edificio, por lo que, con los datos aportados por el interesado se solicita el parecer del Departamento Jurídico del Distrito sobre la posible prescripción de la infracción urbanística consistente en la realización de una planta sótano en el inmueble sobre el que se desean acometer las obras. Con fecha 11/04/2011, emite informe donde se indica que «...los documentos aportados por el interesado son suficientes para acreditar su fecha de construcción (1983), debiendo considerarse prescrita la infracción».

En el escrito presentado por la Comunidad de Propietarios se manifiesta que el espacio del semisótano está construido desde el origen del edificio y que «existe en tanto que es necesario para que el edificio se adapte al nivel del terreno donde está construido»; además se acompaña un informe y planos del técnico autor del proyecto que se presentó con la solicitud de la licencia denegada donde se refleja que la cota de nivelación de la planta baja está enrasada con el nivel de la rasante de la Av. Arqueros donde da frente y con respecto al resto del terreno en contacto con el edificio, (correspondiente al espacio interbloques), está elevada mas de 2 m. Consultados los planos de cartografía municipal que aparecen el Visualizador del PG, se observa que el nivel de la Av. Arqueros donde da frente el edificio objeto de la consulta se encuentra elevado alrededor de 2 m con respecto al nivel del terreno, (espacio interbloques), que rodea al edificio. En dichos planos se puede ver que el nivel del espacio interbloques se mueve en un plano prácticamente horizontal y que los viales que circundan este espacio se configuran en una serie de planos con ligeras inclinaciones.

A la vista de esta situación es razonable pensar que el edificio se construyó ajustado a las condiciones de la licencia con la cota de nivelación referenciada al vial y consecuentemente disponiendo el forjado de suelo de esta planta baja a modo de forjado sanitario elevado con relación al terreno del espacio libre interbloques. El resultado de esta solución constructiva supone que bajo este forjado sanitario se generó una cámara. Es presumible que, dada la configuración de los viales y el espacio interbloques, que esta solución constructiva con similar resultado, se adoptara en otros bloques de la Colonia Dehesa del Príncipe. Sobre este respecto los planos que obran en el expediente de archivo de GMU nº 523/1980/76097 no arrojan mucha luz, puesto que solo se refleja la distribución de bloques sin dar datos planimétricos ni se cuenta con planos de planta, alzado y secciones de los mismos.

Con base a estas consideraciones se puede estimar que la irregularidad puesta de manifiesto por los Servicios Técnicos del Distrito deviene del uso que se ha hecho del espacio generado bajo la planta baja mas que de la propia construcción de ese espacio, el cual se considera que forma parte de las características morfológicas primigenias del edificio en cuestión. El hecho de que el

acceso a ese espacio se realice desde la zona de jardín, (como se manifiesta en el informe técnico aportado por la Comunidad de Propietarios), y no desde el interior del edificio, puede considerarse significativo y que apunta en la dirección de lo expuesto.

En coherencia con lo hasta aquí indicado se puede considerar que la actuación planteada por la Comunidad de Propietarios no supone un aumento de superficie construida ni un incremento de la ocupación ni del volumen construido y consecuentemente el análisis se debe centrar en verificar si al espacio que trae causa esta consulta se le puede asignar algún uso o destino distinto al inicialmente previsto cuando se construyó el edificio y si las obras necesarias para ello se encuentran entre las admitidas para el grado 1º de la Norma Zonal 3.

Es importante indicar que en estos momentos se está tramitando la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: Volumetría Específica aprobada inicialmente por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de febrero de 2011, cuya publicación se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 25 de febrero de 2011. En el referido acuerdo también se acordó suspender el otorgamiento de licencias en los ámbitos afectados de conformidad con el artículo 70.4 de la citada Ley. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2012, acordó ampliar por el plazo de un año la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en los ámbitos afectados. Dicho acuerdo fue publicado en el periódico El Mundo de 20 de febrero de 2012 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 21 de febrero de 2012.

Tal y como se ha expresado en el Informe de esta Secretaría Permanente, de fecha 7 de marzo de 2011, relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias urbanísticas, la regulación de la suspensión opera con carácter automático, como consecuencia de la aprobación inicial de la modificación puntual de un instrumento de planeamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Este precepto regula, no obstante, sólo algunos de los aspectos de la suspensión automática de licencias, por lo que debe ser completado mediante la aplicación de la normativa supletoria estatal, en concreto por los artículos 120 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 junio. Por ello, la delimitación del alcance material del mecanismo de suspensión de licencias urbanísticas, pasa necesariamente por la aplicación de la regla contenida en el último inciso del referido artículo 120.1 RPU, en virtud de la cual *“podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento”*.

De acuerdo con la misma, y considerando la necesaria aplicación restrictiva de la suspensión en cuanto medida cautelar limitativa del ejercicio de las facultades dominicales, lo que impide un aplicación extensiva de la misma, lo determinante de cara a establecer su alcance será el carácter más restrictivo o más permisivo que

vayan a tener las determinaciones que se modifican respecto de la ordenación vigente.

De conformidad con lo especificado en el vigente art. 8.3.1 de as NN.UU, sobre esta zona de suelo urbano se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, en consecuencia, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico, lo cual implica que para este caso, la utilización del espacio situado bajo la planta baja e identificado en la consulta como “semisótano” no debe suponer la superación de la superficie edificada total del edificio existente.

Otra cuestión a verificar es que las obras necesarias para ello, que, según la descripción facilitada, se encuadran como obras en los edificios, art. 1.4.8 de las NN.UU, sean admisibles de conformidad con el régimen de obras especificado en el vigente art. 8.3.5, apartado 1 de las NN.UU, el cual señala que se admiten todas las incluidas en el referido art. 1.4.8 de las NN.UU.

Sobre la cuestión analizada, en la nueva redacción de los artículos citados de la Norma Zonal 3 que se recoge en el expediente nº 711/20011/01991 la Normativa documento técnico de Aprobación Provisional de la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: Volumetría Específica, se observa que no son más restrictivos que los vigentes, considerándose incluso, más permisivos.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- El espacio situado bajo la planta baja e identificado como “semisótano”, no es producto de una infracción urbanística, sino que se generó como consecuencia de las diferencias de nivel entre la Av. Arqueros y el terreno que conforma el espacio libre interbloques. Es razonable plantear que este espacio se creó bajo un forjado sanitario, dando lugar a una cámara cerrada; por lo que no se estima que la propia construcción de ese espacio, el cual se considera formando parte de las características morfológicas primigenias del edificio, devenga de una infracción urbanística. Mas bien la irregularidad se manifiesta en la utilización de ese espacio careciendo de la correspondiente licencia urbanística habilitante.
- La actuación planteada por la Comunidad de Propietarios no implica un aumento de superficie construida ni un incremento de la ocupación ni del volumen construido; por consiguiente la utilización del espacio situado bajo la planta baja e identificado como “semisótano” será viable si no supone la superación de la superficie edificada total del edificio existente y las obras necesarias para ello se circunscriben a obras tipificadas en el art. 1.4.8 de las NN.UU como obras en los edificios y éstas son admisibles con el régimen de obras especificado en el art. 8.3.5, apartado 1 de las NN.UU.

- Dada la situación de suspensión el otorgamiento de licencias que opera en el ámbito regulado por la Norma Zonal 3, sería posible solicitar licencia urbanística para la actuación planteada en la consulta siempre que se observara el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación vigente y se respetaran las determinaciones de la nueva ordenación.

Madrid, a 30 de agosto de 2012