

Ref: cu 37-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moratalaz sobre la posibilidad de disponer la chimenea de expulsión del aire de ventilación forzada de un garaje-aparcamiento en una zona verde.

Palabras claves: zona verde, garaje –aparcamiento, ventilación forzada.

Con fecha 13 de agosto de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moratalaz relativa a la viabilidad de disponer en una zona verde básica la chimenea de expulsión del aire de ventilación forzada de un garaje-aparcamiento desarrollado en la planta de sótano del edificio situado en la c/ Arroyo de Media Legua, nº 27.

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).
- Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 26 de enero de 2012 de Delegación de competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

CONSIDERACIONES

El Distrito de Moratalaz interesa el criterio de esta Secretaría Permanente respecto a la posibilidad de disponer en una zona verde básica la chimenea de expulsión del aire de ventilación forzada de un garaje-aparcamiento ubicado en planta de sótano del edificio situado en la c/ Arroyo de Media Legua, nº 27. Este

edificio se contruyó al amparo de Licencia de Construcción con referencia 416/68 y de fecha 5 de noviembre de 1968 y que incluía la construcción del garaje aparcamiento citado.

Según se indica en la consulta, el garaje aparcamiento carecía «de la preceptiva Licencia de Actividad e Instalaciones, por lo que, con el fin de regularizar su situación, la propiedad ha procedido a su solicitud»; por lo que «la comunidad de propietarios del edificio situado en la c. / camino de los Vinateros, 38 (c. / Arroyo de la Media Legua, 27 y 28), solicitó Licencia de Actividad el 26 de marzo de 2007 para la legalización del garaje ubicado en la planta sótano 1º del citado edificio», expediente nº 115/2007/1942. «Con posterioridad se presentaron diferentes solicitudes de modificación de licencia para la ampliación del garaje y cambio de la salida de evacuación en caso de incendio, así como, para la apertura de zanja por donde discurrirán los conductos de evacuación de aire del sistema de ventilación forzada del garaje y que termina en una chimenea que se ubica en una zona libre contigua al edificio», expedientes nº, 115/2008/6415 y 115/2010/3692.

En la tramitación de este último expediente se indica que «se constató que, contrariamente a lo manifestado por la propiedad, la zona donde se pretende ubicar la chimenea de evacuación de aire del garaje es de propiedad municipal con la consideración de zona verde, y así se desprende de la nota de servicio interior emitida por el Departamento de Conservación de Zonas Verdes, a solicitud de esta JMD de Moratalaz, de fecha 7 de diciembre de 2011».

A tenor de esta nueva situación, se inicia a instancia de la C.P. GARAJE ARROYO DE LA MEDIA LEGUA un expediente con nº 115/2012/01938 de solicitud de concesión demanial vinculada a expedientes 115/2007/1942, 115/2008/6415 y 115/2010/3692.

En el seno de la tramitación de este expediente el Departamento jurídico del Distrito solicita informe a la Sección de Licencias sobre la viabilidad urbanística de la actuación.

Ante la citada petición el Departamento de Servidos Técnicos del Distrito entiende que el uso de garaje-aparcamiento, en virtud del art. 7.8.4 de las NNUU, en zona verde, es un uso autorizable en régimen especial en situación enteramente subterránea y en consecuencia lo será cualquier elemento de éste que ocupe esta clase de suelo.

Con este planteamiento se cuestiona que, «teniendo en cuenta el control medio ambiental que se efectúa en la Licencia, si es necesaria de redacción del PECUAU para la ejecución de la chimenea de evacuación de aire de ventilación forzada del garaje, dada la naturaleza parcial de la intervención y sin alternativa posible de ubicación en otro lugar ... para el garaje ya existente y en tramite de clausura».

Analizada la situación se puede entender que la actuación urbanística consistente en disponer en una zona verde básica la chimenea de expulsión del aire de ventilación forzada de un garaje-aparcamiento que no se desarrolla bajo esa

zona, no se corresponde con el supuesto contemplado en el referido art. 7.8.4 de las NN.UU; puesto que no se trata de disponer el uso de garaje-aparcamiento en una zona verde. El objeto es habilitar, a través de la concesión, un derecho real de uso privativo para la ejecución de una instalación en el dominio público que da servicio a una dotación de servicio de un edificio de titularidad privada. En este sentido, la concesión demanial es la figura jurídica prevista en el art. 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y en el art. 86.3 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, para la obtención, por parte de los particulares, de una utilización privativa del dominio público de manera que se excluya o se limite la de los demás. En consecuencia será preciso analizar la idoneidad de la concesión demanial para permitir la ejecución de lo solicitado; para ello la primera condición es que constituya la única solución técnicamente viable para posibilitar la consecución de dotar al edificio de una dotación de servicio obligatoria, que, además, obedece a un interés general, puesto que trata de aliviar la creciente presión del aparcamiento en la vía pública que sufre la ciudad. Como segunda condición será necesario analizar que no se deriva de la referida actuación deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por la misma.

La primera condición, según se desprende de la consulta formulada y del informe técnico que el interesado ha presentado con la solicitud de concesión demanial donde se reflejan distintas alternativas, parece que queda acreditada; toda vez que es la única solución que garantiza que la funcionalidad del garaje-aparcamiento y las exigencias medioambientales y de seguridad cumplan con lo dispuesto en el art. 7.5.15 de las NN.UU y los art. 47 y 50 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

En virtud del art. 21 Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 26 de enero de 2012 de Delegación de competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos, para otorgar la concesión se requiere informe preceptivo del Área de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad, el cual, entre otros extremos, será el encargado de valorar la segunda condición referida anteriormente.

CONCLUSIÓN

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

- La disposición en una zona verde básica de la chimenea de expulsión del aire de ventilación forzada de un garaje-aparcamiento existente ubicado en planta de sótano del edificio situado en la c/ Arroyo de Media Legua, nº 27, no se corresponde con el supuesto de uso autorizable en régimen especial contemplado en el art. 7.8.4 de las NNUU y en consecuencia no

requiere la previa aprobación del Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos correspondiente.

- Al tratarse de una utilización privativa del dominio público, al amparo de lo dispuesto en el art. 8 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanística, la concesión es un requisito necesario para la ocupación y utilización, por la C.P. GARAJE ARROYO DE LA MEDIA LEGUA, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la chimenea con su área de protección para evitar el paso de personas y únicamente a estos efectos; teniendo en cuenta que la ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Madrid, a 12 de septiembre de 2012