

Ref: cu 50-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí en relación con la posibilidad de exención parcial de la dotación de servicio de aparcamiento, tras la realización de obras de reestructuración en el edificio ubicado en la calle Guzmán el Bueno, nº 137, para la implantación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Palabras Clave: Garaje-aparcamiento

Con fecha 25 de octubre de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí relativa a la posibilidad de reducir aproximadamente a la mitad el número de plazas de aparcamiento exigible conforme los estándares establecidos, en una actuación que conlleva obras de reestructuración que permitan la implantación en el edificio de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Instrucción 1/2012, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

CONSIDERACIONES

La Delegación Central de Grandes Contribuyentes, de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, pretende tener su nueva sede en el edificio sito en la calle Guzmán el Bueno, nº 137, ubicado en una parcela calificada como uso dotacional de Administración Pública, hasta hace un tiempo destinado a sede de la Lotería Nacional y Dependencia de Aduanas, y actualmente disponible.

En la documentación que acompaña a la consulta, se hace mención expresa de que tras realizar diversas indagaciones, no consta antecedente alguno de licencia de

obras del edificio, existiendo como única referencia los planos históricos de los proyectos originales del edificio correspondientes a los años 1960, 1963 y 1964.

En los referidos planos no se observa la existencia de la dotación de garaje-aparcamiento en el edificio, funcionando la planta semisótano, según el contenido de la consulta, como muelle de carga y descarga para furgonetas y camiones, dejando sólo un rincón para el coche del Director.

Con la actuación propuesta en la consulta se pretende, entre otras cosas, disponer en la actual planta semisótano de un garaje-aparcamiento para 85 plazas de aparcamiento, de forma que no se alcanzaría la dotación mínima exigible en aplicación de los estándares establecidos en el artículo 7.5.35 de las NNUU, que para el uso Dotacional de Administración Pública sería de 1 plaza por cada 100m² de superficie edificada, correspondiéndole por tanto 170 plazas al tener el edificio una superficie edificada de 17.000m².

De conformidad con las determinaciones de las dotaciones de servicio de los edificios especificadas en el Capítulo 6.8 de las NN.UU, las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, dotación que vendrá establecida en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 7.5.35 de las NNUU, siendo de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. No obstante, ante esta exigibilidad, las referidas Normas, en el artículo 7.5.8, posibilitan al Ayuntamiento para que pueda eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por determinadas razones.

Con el objeto de unificar los criterios a adoptar a la hora de exigir o eximir a las edificaciones la dotación de servicio de aparcamiento a los edificios o locales resultantes de obras de nueva edificación, de reestructuración así como al resto de las obras siempre que su ejecución implique cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento, se ha dictado la Instrucción 1/2012.

Conforme la citada Instrucción, deberán disponer de dotación de servicio de aparcamiento, entre otros, los edificios en los que se realicen obras de reestructuración, tanto las que tengan la consideración de reestructuración general como aquellas que impliquen un aumento de la superficie edificada. En estos casos, corresponderá realizar una estimación de la dotación de plazas que le corresponde al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, conforme a los estándares establecidos en el art. 7.5.35 de las NN.UU, y en el supuesto de que el número de plazas que correspondería a la nueva situación sea coincidente o inferior al número

de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, podrá eximirse al edificio de esta dotación obligatoria.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera apropiado admitir la exención parcial de la dotación de plazas de aparcamiento en la actuación propuesta dado que, si bien se realizan obras de reestructuración, al no modificarse el uso del edificio ni la superficie edificada del mismo, la dotación de plazas que le correspondería conforme los estándares establecidos en el artículo 7.5.35 de las NNUU sería el mismo antes que después de la intervención propuesta, por lo tanto con la actuación pretendida se está mejorando la dotación de aparcamiento en 84 plazas.

Madrid, 29 de octubre de 2012