

Ref: cu 27-13

ASUNTO: Consulta urbanística que se emite a petición de la Dirección General de Control de la Edificación relativa a la naturaleza del garaje-aparcamiento del conjunto edificatorio de la nueva sede del COAM y Equipamientos y Dotaciones Municipales situados en la c/ Hortaleza, 63.

Palabras claves: garaje-aparcamiento. Uso dotacional.

A petición del Director General de Control de la Edificación con fecha 16 de abril de 2013 se solicita consulta de la Secretaría Permanente relativa a la consideración del garaje-aparcamiento del conjunto edificatorio de la nueva sede del COAM y Equipamientos y Dotaciones Municipales situados en la c/ Hortaleza, 63, toda vez que por las características de las actividades a desarrollar en estos edificios el régimen de utilización de las plazas será de corta o media duración.

En el presente informe le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).

Licencias:

- Licencia de primera ocupación y funcionamiento, con n.º de expediente 711/2011/20908 y fecha de resolución 24/02/2012, de edificio de uso Dotacional de Servicios de la Administración Pública para sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), resultante de las obras de rehabilitación con demoliciones parciales, reestructuración total y ampliación acometidas en la parcela que ocupaban las Escuelas Pías de San Antón, todo ello conforme a lo descrito en las licencias n.º 711/2006/20777, de fecha 22.03.2007, y sus modificados n.º 711/2011/09009, de fecha 05.07.2011, y n.º 711/2011/10810, de fecha 02.12.2011, y planos modificados con fecha de informe 24.02.2012.

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 7 de octubre de 2011, en contestación a la consulta formulada por la Dirección General de Control de la Edificación, (cu 53-11).

CONSIDERACIONES

La Dirección de Control de la Edificación interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la consideración del garaje-aparcamiento del conjunto edificatorio

de la nueva sede del COAM y Equipamientos y Dotaciones Municipales situado en la c/ Hortaleza, 63, dado que, por la naturaleza de los servicios ofrecidos por estos usos o actividades, se produce una utilización de rotación de las plazas de aparcamiento del mismo, por la alta renovación de los usuarios que acceden a ellas.

El conjunto edificatorio objeto de la consulta desarrolla el programa para implantar un uso dotacional de administración pública (sede del COAM) y equipamientos y dotaciones municipales, (Centro de Mayores, Centro de Día, deportivo, Escuela Infantil, escuela de música y Biblioteca Municipal), todo ello conforme a la MPG.01.325, exp. Nº 711/2005/004099. En este programa se incluye un garaje aparcamiento en varias plantas inferiores a la baja para albergar un total de 466 plazas de aparcamiento con el siguiente reparto:

- Aparcamiento para equipamientos y dotaciones municipales: 80 plazas, de ellas 3 accesibles.
- Aparcamiento para COAM: 120, de ellas 3 accesibles.
- Aparcamiento para residentes: 266 de ellas 10 accesibles.

Las plazas de aparcamiento asignadas al COAM y a los equipamientos y dotaciones municipales son las necesarias para cubrir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento al servicio de estos usos y actividades, por lo tanto, de conformidad con lo indicado en el art. 7.5.1, apartado 2.b) de las NN. UU, se está ante un aparcamiento que tiene la condición de privado.

Tal y como se analizó en el informe de esta Secretaría Permanente en contestación a la consulta 53-11, como tal dotación de servicio, el aparcamiento es el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de los usuarios de esos usos o actividades (artículo 6.8.14 de las NN.UU.), y tal dotación de servicio se determinó para los usos que acogen el conjunto edificatorio objeto del presente informe, de conformidad con los criterios de las NN. UU. Por tanto el régimen de utilización del aparcamiento con plazas de dotación obligatoria tiene relación directa con el tipo de usuario y régimen de utilización característico de estas edificaciones en función de los usos que acogen.

Como primera premisa procede considerar que el régimen de utilización de una plaza de aparcamiento al servicio de una determinada edificación estará en función del régimen de utilización del uso o usos de la misma. A tenor de esta premisa, si el tiempo de utilización de un determinado uso de un edificio por sus usuarios es, predominantemente, de corta o media duración y si, a su vez, esos usuarios han accedido a plazas de aparcamiento al servicio del edificio en cuestión, su régimen de utilización será, consecuentemente, proporcional al tiempo de permanencia en el edificio. Es decir, cuando en la definición de la clase de aparcamiento privado se hace referencia a que el "régimen de utilización *predominante* es el estable" hay que entenderlo referido a la naturaleza y el régimen de utilización del uso al que sirven, y por tanto al grado de renovación de sus

usuarios; esto es, población de usuarios flotante, que será mayor en usos como el terciario comercial, terciario recreativo, equipamiento de salud, administración pública, etc. Por lo que, el grado de renovación de los usuarios del aparcamiento, no es un elemento determinante para que éstos pierdan su condición de privados, a pesar de que su régimen de utilización característico sea el transitorio o de rotación y por tanto similar, conceptualmente, al producido en los aparcamientos públicos definidos en las NN. UU (art. 7.51, apartado 2.a)) que son los genuinamente de rotación.

En consecuencia, para el aparcamiento asignado al COAM y a los equipamientos y dotaciones municipales, si es previsible que su régimen de utilización sea transitorio o de rotación, se considera que, para la presente consulta, son válidas las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la referenciada consulta 53-11. Teniendo en cuenta, en todo caso, que este aparcamiento privado, destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos referidos, no se convierte en un aparcamiento público (en los términos de las NN. UU) por el mero hecho de que su régimen de utilización no sea predominantemente estable, y tenga un carácter rotacional por la afluencia de usuarios y su tiempo de permanencia; por lo que, consecuentemente, su régimen de funcionamiento debe estar necesariamente vinculado al régimen de funcionamiento de los usos a los que sirve.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la petición del informe, procedería adoptar, para la presente consulta, las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta 53-11; que se puede resumir en lo siguiente:

- El aparcamiento al servicio del COAM y de los equipamientos y dotaciones municipales está destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación obligatoria de servicio, lo cual le otorga la condición de aparcamiento privado, en los términos y efectos contemplados en las NN. UU.
- Si el grado de renovación de los usuarios que acceden a plazas de aparcamiento al servicio de los usos que traen causa la presente consulta es alto y el tiempo de permanencia, y, por tanto, es de corta o media duración (en proporción al tiempo empleado por esos usuarios en la utilización de los servicios ofrecidos por la edificación a la que sirve), se podrán adoptar medidas para facilitar que este aparcamiento esté al servicio de las actividades o usos a los que sirven mediante establecimiento del algún sistema de pago del precio por el estacionamiento por encima de un tiempo determinado y/o vinculado a los servicios ofertados por el conjunto edificatorio, asicomo la disposición de barreras de control de acceso y salida de vehículos.

- Con relación a las medidas de control, como ya se indicó en la consulta de referencia, deben estar contemplados en la correspondiente licencia urbanística por la incidencia que pueden tener en las condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Como aparcamiento privado al servicio de unos determinados usos, no se autoriza el funcionamiento de éste en el horario en el que la actividad o actividades a las que sirve se encuentren cerradas, es decir su horario de apertura y cierre será coincidente con los horarios de apertura y cierre del COAM y de los equipamientos y dotaciones municipales.

Madrid, 18 de abril de 2013