

Ref: CU 16-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán, sobre la posibilidad de legalizar, para uso de garaje aparcamiento, los espacios existentes sin uso del edificio sito en el nº 3 de la Plaza de Castilla, situados bajo rasante de un espacio público.

Palabras Clave: Parcela. Posición. Dotacional vía pública. Garaje aparcamiento. NZ 3.

Con fecha 09 de Junio de 2016, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de legalizar, para uso de garaje aparcamiento, los espacio existentes sin uso del edificio sito en el nº 3 de la Plaza de Castilla, situados bajo rasante de un espacio público.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en le normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Modificación del Capítulo 8.3 de las Norma Urbanística relativa a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica”, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2016.

- Ordenación de la manzana oeste de la zona de influencia de la Plaza de Castilla, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 29 de abril de 1970, modificada por el Estudio de Detalle para rectificación de alineaciones, tramitado en expediente nº 520/1976/02413 y aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 21 de enero de 1977.

Otras normativas:

- Ordenanzas Municipales de la Edificación aprobadas definitivamente por Resolución del Sr. Ministro de la Gobernación el 29 de noviembre de 1950 y Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 29 de febrero de 1972.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 523/1975/44334, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 10 de octubre de 1975, modificada por Decreto de 13 de junio de 1978 en expediente nº 523/1977/63505.
- Licencia de implantación de garaje aparcamiento, tramitada en expediente nº 066/1988/00584, concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Tetuán de 1 de agosto de 1989, y la correspondiente licencia de funcionamiento, concedida por Decreto de 24 de octubre de 1995 en expediente nº 106/1995/02078.

Informes:

- Informe de fecha 21 de enero de 2016 del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

HECHOS

La comunidad de propietarios del edificio sito en el nº 3 de la plaza de Castilla presentó, en fecha 4 de diciembre de 2015, consulta urbanística, que se tramita en el Distrito de Tetuán en expediente nº 106/2015/06518, en la cual se plantea la posibilidad de legalizar unas cámaras o recintos sin uso que existen a nivel de las plantas de sótano segundo, tercero y cuarto del edificio, para ampliar así el garaje aparcamiento contenido en estas plantas. Los recintos sin uso, que cuentan con una superficie aproximada de 105 m² por planta, no figuran en las licencias de construcción del edificio, ni en las de implantación y de funcionamiento del garaje aparcamiento, las cuales se referencian en el apartado de antecedentes.

El edificio del nº 3 de la Plaza de Castilla, desarrollado en veinticuatro plantas sobre rasante, con locales comerciales en planta baja y viviendas y oficinas en plantas de piso y cuatro plantas de sótano destinadas a garaje aparcamiento e instalaciones, se incluye en una manzana que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) clasifica como suelo urbano común y regula mediante las condiciones del grado 1º de la

norma zonal 3 “Volumetría específica”. Esta manzana queda delimitada en el Plano de Ordenación del PGOUM con alineación oficial de color verde en volumetría específica, interior a la cual se encuentra el espacio bajo el cual están situados los recintos cuestionados. Si bien el uso público de ese espacio no es discutible y se infiere de su propia realidad fáctica, su calificación es dudosa, puesto que la propia definición de la alineación oficial en volumetría específica (apartado 2 del artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) no descarta la existencia en su interior de suelos que sean vía pública o espacios libres públicos. En el informe de fecha 21 de enero de 2016 del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo de esta Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, emitido a solicitud del Distrito de Tetuán, se indica que el suelo cuestionado no figura en el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo como terreno de titularidad municipal. Ante estas circunstancias y atendiendo a la indeterminación sobre la naturaleza del suelo que aloja los recintos interesados, el Distrito solicita de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias su criterio al respecto de su posible legalización.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid 10 de mayo de 2016 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOUM referente a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica” recogidas en el Capítulo 8.3 de sus Normas Urbanísticas. El artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, según la redacción dada por la modificación citada, en su apartado 2, dispone: *“El uso cualificado en los suelos no calificados como dotacionales por el Plan General de 1997, es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría específica) del vigente Plan General de 1997”*; asimismo, el apartado 4 del mismo artículo dice: *“En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica pueden existir dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres públicos, sin reflejo explícito en el Plano de Ordenación, cuyo uso cualificado dotacional se deduce por aplicación del criterio general establecido en el apartado 2 o se asume por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada”*. Luego, para determinar la calificación de los espacios de las manzanas interiores a las alineaciones oficiales en volumetría específica será necesario recurrir a la consulta de los antecedentes de planeamiento correspondientes, sin descartar el recurso del análisis de las circunstancias de hecho que concurran en el caso.

Después de la consulta del archivo de planeamiento de este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, se ha podido constatar que la licencia de nueva planta del edificio de referencia, tramitada en expediente nº 523/1975/44334 y concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 10 de octubre de 1975, respondió a las determinaciones de planeamiento de la Ordenación de la manzana oeste de la zona de influencia de la Plaza de Castilla, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 29 de abril de 1970. Esta Ordenación incluía el señalamiento de alineaciones de las edificaciones previstas en la manzana, las cuales fueron rectificadas posteriormente por el Estudio de Detalle formulado

al efecto que, tramitado en expediente nº 520/1976/02413, fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 21 de enero de 1977. A su vez, esta rectificación de alineaciones propició la modificación de la licencia de nueva planta del edificio de referencia que, tramitada en expediente nº 523/1977/63505, se concedió por Decreto de 13 de junio de 1978.

Tanto en la Ordenación original de 1970 como en el Estudio de Detalle de 1977, las alineaciones establecidas coincidían con la línea de edificación de las fachadas exteriores de los edificios previstos. Por lo tanto, si las alineaciones establecidas en el planeamiento antecedente tenían el mismo carácter que la actual alineación oficial, como línea que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos de las parcelas edificables (apartado 1 del artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), la indeterminación sobre la calificación del suelo cuestionado estaría resuelta, puesto que el terreno comprendido entre la alineación verde representada en el Plano de Ordenación y la línea de edificación exterior de los edificios de la manzana tendría la consideración de vía pública o de espacio libre público. En este sentido, el artículo 97 de las Ordenanzas Municipales de la Edificación aprobadas por Resolución del Sr. Ministro de la Gobernación de 29 de noviembre de 1950, decía: *“...estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el vallado correspondiente en el caso de solares, y por el paramento exterior de los muros de fachada o cerramientos...”*; asimismo, para el artículo 90 de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 29 de febrero de 1972, las alineaciones oficiales exteriores eran: *“...las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas”*. Se observa que, tanto en las Ordenanzas Municipales de la edificación del año 1950 (vigentes cuando se aprobó la Ordenación original de la manzana) como en las del año 1972 (de aplicación al Estudio de Detalle de 1977), las alineaciones oficiales servían de separación entre las parcelas privadas y los suelos públicos, de igual forma que en el planeamiento y normativa vigente. Luego, tal como ya se ha apuntado, con independencia de su inclusión o no en los inventarios de suelo municipales, puede afirmarse el carácter de suelo público del espacio de la manzana comprendido entre la alineación oficial en volumetría específica y la línea de edificación exterior de sus edificios. Además, valorando su realidad fáctica y según la definición del apartado 1 del artículo 7.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (*“...espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo en superficie...”*), también puede afirmarse que la calificación de los espacios en estudio es dotacional para la vía pública.

Aunque los recintos subterráneos interesados ocupan suelo público, sí sería factible su legalización para el uso deseado de garaje aparcamiento, puesto que éste es compatible con el cualificado de dotacional vía pública; al respecto, el apartado 1.b.v del artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por remisión del apartado 3 del artículo 7.14.3 de las mismas normas, establece que: *“...El uso de garaje aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente”*. Como se trataría de ampliar un garaje aparcamiento privado, de las tres opciones de implantación, la opción de uso asociado quedaría de entrada descartada. Para la segunda opción, el uso autorizable en régimen especial requeriría la previa formulación y aprobación de un especial de control urbanístico ambiental de usos (apartado 1.a del

artículo 5.2.7 y apartado 3.a.iii del artículo 7.2.8, ambos de las Norma Urbanísticas del PGOUM), además de la obtención de la necesaria concesión administrativa para su aprovechamiento privado. En la última opción, como uso complementario, sería imprescindible la desafectación del dominio público del subsuelo por parte del Ayuntamiento de Madrid. Fuera de las opciones apuntadas, la legalización de los recintos interesados no sería posible.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto en relación con las posibilidades de legalización para uso de garaje aparcamiento de los recintos subterráneos sin uso existentes a nivel de las plantas de sótano segundo, tercero y cuarto del edificio sito en el nº 3 de la Plaza de Castilla, se considera que:

1. Conforme con los criterios establecidos en los apartados 2 y 4 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y según los datos obtenidos del análisis de lo antecedentes de planeamiento de la ordenación de la manzana oeste de la zona de influencia de la Plaza de Castilla y atendiendo a su realidad fáctica, puede afirmarse que la calificación del suelo bajo el que se encuentran los recintos interesados es dotacional para la vía pública.
2. Atendiendo al uso cualificado dotacional vía pública del suelo bajo el que se encuentran los recintos interesados, por aplicación de lo establecido en el apartado 1.b.v del artículo 7.5.34 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sería posible su legalización para ampliar el garaje aparcamiento del edificio en dos supuestos: a) como uso autorizable en régimen especial, lo cual requeriría, además de la necesaria concesión administrativa, la previa formulación y aprobación de un plan especial de control urbanístico ambiental de uso; y b) Como uso compatible complementario si por parte del Ayuntamiento de Madrid se procediera a desafectar del dominio público el subsuelo correspondiente. Fuera de los supuestos indicados, no sería posible la legalización pretendida.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, a 10 de Junio de 2016