

Ref: c.u. 19/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina sobre la posibilidad de autorizar una construcción subterránea destinada a garaje aparcamiento y trasteros en la parcela situada en la c/ Rafael Finat nº 77 a 89, incluida en el ámbito del grado 2º de la Norma Zonal 3.

Con fecha 15 de marzo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina sobre la posibilidad de autorizar una construcción subterránea destinada a garaje aparcamiento y trasteros en la parcela situada en la c/ Rafael Finat nº 77 a 89, incluida en el ámbito del grado 2º de la Norma Zonal 3.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 2º.
- APD 10.6 "Poblado C de Carabanchel" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 57 y 72 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 44/2004, 49/2006 y 50/2006 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consulta urbanística nº 24/2010 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Licencias:

- Licencia de parcelación de expediente nº 711/2006/27529, concedida por Resolución de 28 de diciembre de 2006.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Latina con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística de expediente nº 110/2010/2448, formulada por la Mancomunidad de Propietarios de la c/ Rafael Finat nº 77 al 89, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre lo planteado en ella. La Mancomunidad de Propietarios citada pretende la construcción de una edificación subterránea destinada a garaje aparcamiento y trasteros en el espacio libre de los bloques. Tanto las plazas de aparcamiento como los trasteros se desea que sirvan, además de a las viviendas de los bloques de la Mancomunidad, a las de otros edificios cercanos cuyos propietarios estén interesados en su compra.

Los terrenos de los espacios libres de los bloques nº 77, 79, 81, 83, 85, 87 y 89 de la c/ Rafael Finat constituían una finca registral única e independiente de las de los bloques. Mediante licencia de parcelación de expediente nº 711/2006/27529, concedida por Resolución de 28 de diciembre de 2006, la parcela original se segregó en dos, en una de las cuales se plantea la actuación. Respecto de su calificación urbanística, está calificada como espacio libre privado e incluida en el ámbito del grado 2º de la Norma Zonal 3, en el cual, según lo establecido en el apartado “c” del artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.), las obras de nueva edificación, excepto las de sustitución, se regulan por las condiciones del planeamiento específico inmediatamente anterior al vigente Plan General, en este caso el Área de Planeamiento Diferenciado APD 10.06 “Poblado C de Carabanchel” del Plan General de 1985.

Respecto del uso de garaje aparcamiento de la futura edificación subterránea, la Normativa del APD 10.06 permite la ocupación de los espacios libres privados con garajes aparcamientos subterráneos, por lo que su implantación no genera mayor problema, si bien, siguiendo la exposición y conclusiones del informe de la consulta urbanística nº 24/2010 de esta Secretaría Permanente, al cual nos remitimos, estará supeditada a la previa tramitación y aprobación del correspondiente plan especial de control urbanístico-ambiental.

Más problemática resulta la incorporación de trasteros en la futura edificación, puesto que la Normativa del APD 10.06 sólo permite la ocupación de los espacios libres por garajes subterráneos. Además, la parcela sobre la que se va a actuar es independiente de las de los bloques de los que constituye su espacio libre, por lo que las obras a realizar son de nueva planta y, por ello, en principio, no sería de aplicación el Acuerdo nº 57 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, en el cual, interpretando el apartado “c” del artículo 8.3.10 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., se autorizan en el ámbito del grado 2º de la Norma Zonal 3 las obras de ampliación en vivienda colectiva para trasteros en situación enteramente subterránea. Ahora bien, el Acuerdo citado pretende facilitar la incorporación de trasteros, considerados como una dotación deseable que mejora la calidad de las viviendas, en los edificios residenciales existentes de todo el ámbito de la Norma Zonal 3, igualando en este aspecto sus dos niveles. Razón por la cual y teniendo en cuenta que la parcela, aunque independiente, constituye el espacio libre de los bloques y es propiedad de su Mancomunidad de Propietarios, se consideran aplicables al caso los criterios del Acuerdo referido, para permitir que en la nueva edificación subterránea puedan disponerse trasteros que doten a las viviendas de los bloques de unos servicios de los que carecen en la actualidad.

Sin embargo, la pretensión de que los futuros trasteros puedan servir a viviendas de edificios distintos de los de la Mancomunidad propietaria de la parcela debe ser rechazada de plano. El artículo 7.3.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. define al trastero como aquella “pieza no habitable destinada a guardar enseres de las viviendas” a la vez que establece que, en vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros no computaran edificabilidad siempre que cumplan determinadas condiciones, entre ellas que el número de trasteros no supere el de viviendas y que cada trastero se considere como uso asociado de una vivienda concreta, debiendo recogerse tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia y quedar constancia de esta condición en el Registro de la Propiedad. Asimismo, el Acuerdo nº 72 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, exige, al objeto de preservar la cualidad intrínseca de pieza no habitable de los trasteros, que aquellos que se dispongan en plantas distintas a las admitidas para el uso de vivienda, con independencia de que computen o no en edificabilidad, deberán cumplir parte de las condiciones del apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., entre las que se incluyen las citadas anteriormente. Consiguientemente, la limitación del número de trasteros y su vinculación con las viviendas de las que forman parte es indiscutible, por tanto, y siguiendo el criterio reiteradamente manifestado por la Dirección General de Coordinación Territorial en las distintas consultas urbanísticas que ha resuelto sobre la materia, cualquier zona de locales destinados al almacenamiento de enseres de

viviendas que no respete esas condiciones no constituiría una zona de trasteros, sino de almacenes, encuadrada en el uso industrial y no en el residencial, cuya incorporación a la nueva edificación subterránea sería inadmisibles, puesto que la normativa de aplicación no permite la ocupación de los espacios libres con edificaciones destinadas al uso industrial y, además, como los espacios libres carecen de aprovechamiento urbanístico, cualquier construcción que se disponga en ellos tiene que destinarse a usos y dependencias que no computen edificabilidad, lo que no ocurre con los almacenes que en todo caso computan en edificabilidad.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Es admisible la construcción de una edificación subterránea destinada a garaje aparcamiento y trasteros en la parcela de espacios libres de los bloques nº 77, 79, 81, 83, 85, 87 y 89 de la c/ Rafael Finat, siempre que se respeten las siguientes condiciones:

1 – Deberá tramitarse y aprobarse un plan especial de control urbanístico-ambiental que viabilice la implantación del uso de garaje aparcamiento previamente a la concesión de la licencia, tal como se concluyó en la consulta urbanística nº 24/2010 de esta Secretaría Permanente.

2 – La zona de trasteros de la nueva edificación respetará las condiciones del apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en particular el número de trasteros no podrá ser superior al de viviendas de los bloques nº 77, 79, 81, 83, 85, 87 y 89 de la c/ Rafael Finat, a las cuales quedarán vinculados como uso asociado. Esta vinculación se recogerá en el acto de otorgamiento de la licencia y deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 18 de junio de 2010