

Ref: c.u. 03/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral-El Pardo, relativa a la viabilidad de implantación de un garaje aparcamiento subterráneo, ubicado en una parcela incluida dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a.

Con fecha 19 de enero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Fuencarral-El Pardo, relativa a la viabilidad de ejecución e implantación de un garaje aparcamiento subterráneo, en una parcela delimitada por las calle de La Bañeza, calle Betanzos, avenida Monforte de Lemos y camino de los Ganapanes, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a, en base al Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, por encontrarse en tramitación en el Distrito, el correspondiente Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 3 grado 1 nivel a del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid
- Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero.

Acuerdos

- Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Consultas

- Consultas Urbanísticas 25/2008 y 52/2008 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L.
- Consulta Urbanística 20/2009 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L.

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Distrito en base a la solicitud, que se encuentra en tramitación en el mismo, del Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos correspondiente al citado garaje aparcamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.7. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. , surgiendo la duda sobre el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En referencia a dichos aspectos, fue elevada a esta Secretaría la consulta 20/2009, resuelta con fecha 30 de abril de 2009, por lo que esta consulta actual se plantea como una continuación a la misma.

La parcela objeto de la consulta se encuentra incluida dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a, regulándose las obras de nueva planta en dicho ámbito en el artículo 8.3.5.3 b) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

En cuanto a los efectos de la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, dictada en casación y por la que se confirma la Sentencia dictada el 31 de diciembre de 2002 por la Sección primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y al posterior Acuerdo nº 330 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, fueron resueltas por esta Secretaría las Consultas 25/2008 y 52/2008 concluyendo que a pesar de la derogación del régimen de obras de nueva planta regulado en el artículo 8.3.5.3 b) y de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su sesión de 28 de enero de 2009, se admite la implantación, como uso autorizable, del uso del garaje aparcamiento bajo rasante, en situación de enteramente subterráneo, en parcelas existentes que a la entrada en vigor del actual Plan General se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º

Por lo tanto dicho Acuerdo nº 330 es de aplicación a la parcela en cuestión, debiendo cumplirse las determinaciones establecidas en el mismo para que la actuación sea viable.

Analizados los datos obrantes referentes a la historia registral de la finca, esta proviene de una finca matriz numerada 13.058 con una superficie de 10.745,81 metros cuadrados, resultando la finca objeto de la consulta, como resto de sucesivas parcelaciones, quedando argumentado su carácter de finca en la consulta 20/2009 y encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General vigente.

En cuanto a la condición de parcela, las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. en su artículo 6.2.1, definen como tal aquella superficie real de terreno deslindada como unidad predial independiente, y por su parte el artículo 17 del Real Decreto-Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como aquella unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

En nuestro caso la parcela se incluye en la Norma Zonal 3, que la Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. definen como “áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico”.

Por todo ello la finca en cuestión, independientemente de que tenga o no asignada edificabilidad, en todo caso si tiene atribuido un uso urbanístico, por lo que tiene adquirida la condición de parcela, siendo existente previamente a la aprobación del vigente Plan General, de acuerdo con los datos registrales consultados, así como con el Plano de Ordenación, en el que figuran las edificaciones construidas en las parcelas segregadas de la finca matriz, encontrándose asimismo libre de edificaciones.

En cuanto al carácter privado de ésta, consultado el planeamiento antecedente (Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Vega de San Pedro-Valdezarza-Vertedero) esta parcela tiene una configuración de espacio libre, no calificándolo , en ningún caso, como vial o espacio libre de carácter público.

El artículo 4 de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres considera como “espacios libres de dominio y uso público los siguientes:

- a) Los configurados como sistemas Generales en el Plan General de Ordenación.
- b) Los que se definan con tal carácter en el planeamiento general, especial o parcial. A este respecto los Planes especiales o Parciales que se formulen para el desarrollo del suelo urbano y urbanizable deberán indicar la naturaleza pública o privada de dichos espacios”

Por su parte el artículo 8 de la citada Ordenanza, establece con carácter residual los espacios libres de dominio y uso privado, como todos los no definidos como públicos en los artículos anteriores.

En todo caso como última condición establecida por el citado Acuerdo, y ya recogida previamente en el artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas, la edificación deberá ser enteramente subterránea.

CONCLUSIÓN

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

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo nº 330, de 28 de Enero de 2009, de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid es viable la implantación, como uso autorizable del uso de garaje aparcamiento bajo rasante en situación de enteramente subterráneo, en aquellas parcelas existentes, que a la entrada en vigor del actual Plan General, se encuentren libres de edificaciones en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º, concurriendo dichas condiciones en la parcela que nos ocupa.

Madrid, 2 de Febrero de 2010