

Ref: Cu 20-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la ampliación de un garaje-aparcamiento dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel a, bajo un suelo de titularidad privada pero calificado por el PGOUM como Dotacional Verde Básico.

Con fecha 19/04/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de legalizar la ampliación de un garaje-aparcamiento enteramente subterráneo dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel a, bajo un suelo de titularidad privada calificado en el Plano de Ordenación como Dotacional Verde Básico.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (PGOUM)
- Informe relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de las modificaciones puntuales del PGOUM relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial y al capítulo 8.3 de las NNUU, elaborado por la Secretaría Permanente con fecha 7 de marzo de 2011.

CONSIDERACIONES

Por Decreto del Sr. Concejal Presidente de la J.M.D. Tetuán de fecha 27 de mayo de 2009, se concedió licencia, tramitada en expediente nº 106/2008/5481, para la implantación de la actividad de garaje-aparcamiento en edificación existente sita en el nº 17 de la c/ Orense, existiendo licencia de obras de nueva planta del referido garaje concedida con fecha 16 de noviembre de 1968 a nombre del Patronato de Casas para Funcionarios del Ministerio de Vivienda. Este garaje-aparcamiento, construido para uso de los adjudicatarios de las viviendas del referido Patronato, con una superficie útil de 626,23m², tal y como consta en la memoria que acompaña a la licencia, ocupa parte de los terrenos propiedad del Patronato en la zona no edificada, y parte de los terrenos que la extinta Comisión del Área Metropolitana de Madrid autorizó para el establecimiento del garaje en acuerdo adoptado en sesión celebrada el 14 de mayo de 1968.

Actualmente se encuentra en tramitación en la J.M.D. Tetuán, con nº de expediente 106/2011/042, licencia para ampliar aproximadamente 278m² la superficie del citado garaje, encontrándose con el inconveniente de que dicha superficie, conforme el Plano de Ordenación del PGOUM, está situada fuera de la alineación oficial de la NZ 3.1.a y bajo suelo calificado como zona Dotacional Zona Verde Básico.

Efectivamente, el Plano de Ordenación del PGOUM, el cual detalla la división básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, define la calificación diferenciada de los usos dotacionales y fija las alineaciones del suelo de ordenación directa, identifica parte del suelo donde se legalizó el referido garaje, en concreto los terrenos que la Comisión del Área Metropolitana autorizó para el establecimiento del garaje por acuerdo, así como el suelo donde se pretende la ampliación del mismo, como parcela Dotacional de Servicio Colectivo Zona Verde Básico y por lo tanto de titularidad pública.

Por otro lado, en la documentación aportada en la consulta figura una copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad donde se desprende que el suelo que ocupa el garaje y que el Plano de Ordenación califica como Verde Básico, fue adquirido en su día por el Patronato de Casas del Ministerio de la Vivienda a la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, cuyo precio fue abonado por la aportación de los adjudicatarios de las 28 viviendas sitas en la calle Orense, nº17 a los que transmitió el dominio de la referida finca en el año 1968, estando obligado el citado Patronato, según consta en la referida copia, a destinar esta finca en su superficie a zona ajardinada de uso público, pudiendo destinar el subsuelo de ella a la construcción de un garaje para uso exclusivo de los adjudicatarios de las viviendas integrantes del bloque construido por el mismo Patronato en parcela contigua a la de este número.

Posteriormente, una vez extinguido el referido Patronato, tal y como se refleja en la escritura del Notario D. Jose Marcos Picón Martín, la Oficina Liquidadora Central de Patronatos de Casas, integrada en la Administración del Estado, en virtud de sus facultades, vendió en proindiviso y por partes iguales, a los titulares registrales de las 28 viviendas sitas en la calle Orense, 17, el referido suelo.

Asimismo, el inventario de vías públicas y zonas verdes de 2011 publicado por el Ayuntamiento de Madrid, recoge un solar situado en los Jardines de la Basílica con una superficie de 3300m² que coincide con la superficie del solar grafiado como zona verde en el plano de ordenación descontándole precisamente la superficie que se pretende ampliar bajo rasante para garaje-aparcamiento.

En virtud de lo anterior, los terrenos donde se pretende legalizar la actividad de garaje-aparcamiento, a pesar de estar calificados en el plano de ordenación como Uso Dotacional de Servicios Colectivos, Zona Verde Básico, en realidad son terrenos de titularidad privada y por tanto el régimen de obras que le corresponde es el regulado para la Norma Zona 3, grado 1º que es el ámbito al que pertenece, admitiéndose de acuerdo con el artículo 8.3.5.c de las NNUU, las obras de ampliación en situación enteramente subterránea destinadas a garaje-aparcamiento como dotación al servicio de los edificios.

No obstante, y en relación con la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas afectadas por el acuerdo de 10.02.11 por el que se aprueba inicialmente la modificación de las condiciones particulares de la Norma Zonal 3, hay que señalar que de acuerdo con el informe relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de las modificaciones puntuales del PGOUM relativas al capítulo 8.3 de las NNUU, elaborado por la Secretaría Permanente con fecha 7 de marzo de 2011, el supuesto planteado en la consulta no estaría afectado por la suspensión cautelar, pudiendo en consecuencia continuar con la tramitación del expediente de ampliación dado que la actuación cumple con la ordenación urbanística vigente en el momento actual y con la futura

ordenación en el caso de que esta llegue a aprobarse con carácter definitivo, dado que las obras de ampliación en situación enteramente subterránea destinadas a garaje-aparcamiento son directamente admisibles tanto en el texto de las NNUU vigente (art.8.3.5.c) como en el texto propuesto.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que el suelo donde se pretende legalizar el garaje-aparcamiento está afectado por un régimen particular que proviene del planeamiento de origen, siendo el suelo en superficie zona verde de uso público y el subsuelo, destinado a garaje para uso exclusivo de los adjudicatarios de las viviendas adyacentes, de titularidad privada y por tanto regulado por la Norma Zonal 3.1.a, admitiéndose las obras de ampliación en situación enteramente subterránea destinadas a garaje-aparcamiento, no estando afectada dicha ampliación por la suspensión cautelar con motivo de la modificación puntual del PGOUM relativas al capítulo 8.3 dado que la actuación cumple con la ordenación urbanística en el momento actual y con la futura en el caso de que ésta llegue a aprobarse.

Madrid, 30 de Abril de 2012