

Ref.: c.u. 84/09

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Centro relativa a la posible modificación del uso de locales destinados a Garaje-Aparcamiento.

Con fecha 03 de noviembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Centro relativa a la posibilidad de cambiar el uso de los locales destinados en la actualidad a garaje-aparcamiento pero que en la construcción original del edificio no se configuraron como tales, sino como locales comerciales.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 (NNUU)

Informes

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas (C.U. 34/08).
- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Carabanchel (C.U.32/08).
- Informe de Coordinación Territorial en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Puente de Vallecas (C.U.50/2007).
- Informe de Coordinación Territorial de en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Salamanca (C.U.10/2002).

CONSIDERACIONES

El artículo 7.5.4 de las NNUU del PGOUM define las condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento, como aquellas que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos de los edificios, entendiéndose por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse (art. 7.5.5 NNUU del PGOUM), de modo que lo que se persigue es la vinculación de la correspondiente dotación a un inmueble en concreto.. Asimismo, en su artículo 7.5.4.3 dispone que no se podrá cambiar el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

Por otro lado, el artículo 7.5.2 de las NNUU establece que las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración, pudiendo el Ayuntamiento, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de uso o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos (art. 7.5.4 NNUU), tal y como se recoge, por ejemplo, en la normativa de aplicación a las zonas de actuación acústica o a las zonas ambientalmente protegidas donde se exige una dotación de aparcamiento para unas actividades concretas, con independencia de las obras que se lleven a cabo para la implantación de la actividad.

Para intentar contemplar toda la casuística referente la posibilidad de cambiar el uso de garaje-aparcamiento de un local o establecimiento, vamos a tener en cuenta las siguientes interpretaciones que hay al respecto:

- La consulta urbanística 50/2007 concluye que aquella superficie que en la construcción de edificios anteriores al acuerdo del Acuerdo Plenario de mayo de 1.966 se decidió dedicar a garaje no era una dotación obligatoria del edificio, no teniendo una afección a ese destino. Por lo tanto, si lo que se pretende es implantar una actividad en ese local, habrá que aplicar la regla general que contiene el art. 8.0.2 de las vigentes NN.UU., es decir, la sustitución de la actividad deberá hacerse por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles de la respectiva zona.
- Por otro lado, la consulta urbanística 10/02 de Coordinación Territorial determina que en el caso de edificios construidos con anterioridad a las Ordenanzas Municipales de 1972, en el que se da la circunstancia que la superficie correspondiente al local computaba a efectos de edificabilidad, y en los que la implantación del uso de garaje es imposible por razones, entre otras, derivadas de las características del edificio, la dificultad de acceso de vehículos

y las características del viario o de la parcela, puede ser de aplicación el criterio de excepcionalidad que las propias NNUU del vigente PGOUM (art.7.5.8 de las NNUU) prevén para obras de nueva planta o reestructuración, previo informe de los servicios municipales competentes, considerando conveniente admitir el cambio de uso de garaje-aparcamiento por otro de entre los admitidos por el régimen de usos de la norma zonal correspondiente.

- En la consulta 32/08 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, se concluye que:
 - “El uso de garaje-aparcamiento no es posible que sea sustituido por ningún otro en tanto no se justifique que el edificio en el que se implanta cuenta con la correspondiente dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, en aplicación del vigente Plan General.”
 - “En el caso de que se justificara que el edificio o conjunto edificatorio en el que se implanta el garaje aparcamiento cuyo uso se pretende modificar cuenta con la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, se habrá de justificar asimismo el criterio de cómputo de edificabilidad que resulte de aplicación de forma que en ningún caso resulte un incremento del aprovechamiento y edificabilidad computable construida.”
 - La superficie afectada por este cambio de uso computará a efectos de edificabilidad, excepto en los casos previstos por el Artículo 6.5.3 de las NNUU, por lo que requerirá remanente de edificabilidad suficiente.

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

Como principio general, debe prevalecer el criterio de no permitir en los locales que la licencia de construcción del edificio destine a la dotación obligatoria de aparcamiento, la sustitución de este uso.

La dotación obligatoria del servicio de aparcamiento, de acuerdo con el vigente plan general, será exigible siempre que en la actuación se lleven a cabo obras de nueva edificación o de reestructuración, pudiendo el Ayuntamiento exigir el cumplimiento de dicha dotación en actividades o cambios de uso que, aunque no se ejecuten las obras anteriormente citadas, su implantación sean susceptible de general gran afluencia de público.

Las propias NNUU del vigente Plan General prevén con carácter excepcional para obras de nueva planta o reestructuración, la exención total o parcial de la dotación de aparcamiento de un edificio por razones, entre otras, derivadas de las características del edificio, la dificultad de acceso de vehículos y las características del viario o parcela, previo informe de los servicios municipales competentes, debiendo suscitarse esta cuestión en el momento de las obras, y no posteriormente.

A este respecto, también se debe considerar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 10/3/98 incluida en la página 285 del libro de consultas e instrucciones de Coordinación Territorial Jurisprudencia Urbanística correspondiente al año 1999.

Para los edificios construidos con anterioridad al Acuerdo Plenario del 20 de mayo de 1966 parece conveniente admitir el cambio de uso de los garajes que figuren en las licencias de construcción por otro de entre los admitidos por el régimen de usos de la norma zonal correspondiente, dado que las Ordenanzas municipales del año 50 en vigor en aquel momento, no establecían una exigencia o dotación obligatoria de aparcamiento a los edificios que se construían, dándose además la circunstancia de que la superficie correspondiente al local destinado a garaje-aparcamiento computaba a efectos de edificabilidad hasta la entrada en vigor del Plan General del año 1972.

Para los edificios construidos estando en vigor el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 1966 que aprueba “las normas sobre aparcamientos en futuras edificaciones” que permitían amplia discrecionalidad en su aplicación,(y que podría ser suspendida libremente su aplicación total o parcial en función del emplazamiento, destino y categoría de la edificación, así como la importancia de las vías en las que estuviese emplazada), se contempla la autorización del cambio de uso a pesar de figurar en la licencia de construcción como dotación obligatoria de aparcamiento, pero sólo en aquellos casos en que exista la imposibilidad de implantación del uso, dado que dicho espacio computó edificabilidad.

Para los edificios construidos con los Planes Generales del año 1972, 1985 y el vigente del año 1997, la dotación de aparcamiento y su afección a este uso es obligatoria, compensando esta imposición con que la superficie edificada para esta dotación no computa como edificabilidad. Por lo tanto, la superficie de estos edificios que en la correspondiente licencia esté vinculada a la dotación de plazas de aparcamiento, bien del propio edificio o de los colindantes, así como aquellas superficies que han sido destinadas al uso de garaje-aparcamiento obedeciendo a una exigencia del Ayuntamiento, y por tanto también está vinculadas a dicho uso, éste no podrá ser modificado.

Como excepción, en el caso de un edificio o conjunto edificatorio construido con los Planes Generales anteriormente citados, se podrá modificar el uso de garaje-aparcamiento siempre que se justifique que dicho edificio o conjunto edificatorio cuenta con la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, debiendo a su vez justificar el criterio de cómputo de edificabilidad que resulte de aplicación, de forma que en ningún caso resulte un incremento del aprovechamiento y edificabilidad computable construida.

Para locales ubicados en edificios construidos con cualquier planeamiento, en los que se implantó la actividad de garaje-aparcamiento por decisión personal del propietario, sin responder a una dotación obligatoria del edificio u otra exigencia municipal, que en su día el local computó edificabilidad y por tanto éste no tiene una afección a ese destino, se podrá implantar cualquier uso de los admitidos entre los usos cualificados o compatibles que le corresponda.

En particular, para el caso planteado en la consulta, se trata de locales ubicados en edificios con licencia de construcción anterior al año 1972, (época en la que no se establecía una exigencia o dotación obligatoria a los edificios que se construyesen), que además han computado edificabilidad, y que disponen de licencia posterior al citado año para la implantación del uso garaje-aparcamiento, pero que dicha licencia no da cumplimiento a una exigencia municipal, habiendo sido una opción del propietario del local y por tanto, entendemos susceptible de modificar, máxime teniendo en cuenta que en muchos de estos casos, al tratarse de locales pequeños que disponen de pocas plazas de aparcamiento, al eliminarse los vados correspondientes y recuperarse las plazas de aparcamiento en la vía pública la disponibilidad de aparcamiento en la zona apenas se vería alterada.

Madrid, a 5 de febrero de 2010