

Ref: **cu 27-12**

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas en relación con la posibilidad de cambiar el uso de garaje-aparcamiento asignado a la planta sótano de un edificio de viviendas ubicado en la calle Santa Julia, nº 28.

Con fecha 6 de junio de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la posibilidad de cambiar el uso de garaje-aparcamiento asignado a la planta sótano de un edificio destinado a viviendas ubicado en la calle Santa Julia, nº 28, cuya licencia de construcción fue decretada con fecha 5/11/1970.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997
- Acuerdo Plenario nº 27, de 20 de mayo de 1966

Informes:

- Consultas Urbanísticas 40/2009, 56/2009, 84/2009 y 15/2011 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L

Licencias

- Licencia de construcción del edificio, nº expediente 523/1970/10334

CONSIDERACIONES

En la J.M.D Puente de Vallecas se está tramitando una consulta urbanística, expediente 114/2012/02452, en relación con la posibilidad de cambiar el uso de garaje-aparcamiento asignado, según licencia, a la planta sótano de un edificio, por uno de los usos admitidos de acuerdo con el régimen de usos de la norma zonal correspondiente, solicitando informe a esta Secretaría de cara a dar respuesta a dicha consulta.

En la referida licencia de construcción del edificio, nº expediente 523/1970/10334, decretada con fecha 5/11/1970, se asigna a la planta sótano el uso de “aparcamiento privado de vehículos para 4 plazas”, la planta baja para locales comerciales y acceso al

aparcamiento y el resto de las plantas para viviendas, y posteriormente, con fecha 31/5/1972 se concede licencia para la construcción de un centro de transformación, ocupando éste parte de la zona del sótano destinada a garaje-aparcamiento.

En la fecha de construcción del edificio (1970) se encontraba en vigor el Acuerdo Plenario de 20 de mayo de 1966, que establecía la obligación a los edificios de nueva construcción a destinar como dotación obligatoria de aparcamiento, cierta superficie en el interior o exterior del edificio, si bien el propio acuerdo establecía excepciones (viviendas del plan social) y permitía una amplia discrecionalidad en su aplicación, teniendo en cuenta que dicho espacio computaba edificabilidad puesto que es a partir del Plan General del año 1972 cuando en la construcción de edificios es obligatoria la dotación de aparcamiento y su afección a este uso, compensando esta imposición con que la superficie edificada para esta dotación no compute como edificabilidad.

Los argumentos que se esgrimen en la consulta urbanística para justificar el cambio de uso de garaje-aparcamiento por alguno de los usos admisibles según la Norma Zonal correspondiente, se basan en la imposibilidad de materializar el uso de garaje dado que la realidad de la edificación lo imposibilita, según se indica en el documento que acompaña a la consulta donde se recoge que, de acuerdo con el informe del arquitecto Luis C. García Palomo, para poder habilitar el local a garaje-aparcamiento sería necesario para su acceso instalar un montacoches con giro de 180º, requiriéndose el desplazamiento de uno de los pilares lo cual supondría un grave riesgo para la estabilidad del edificio que cuenta con estructura metálica, no siendo aconsejable esta modificación.

A este respecto, debemos considerar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 10/3/98, donde se exponía que por tipología arquitectónica y de accesibilidad se evidenciaba la imposibilidad física de materializar el garaje, en los fundamentos de derecho indica que “no es comprensible que se intente preservar un uso, el de garaje en particular, cuando la realidad de la edificación imposibilita el mismo, de facto se ha producido un cambio de uso, al menos del de garaje al de la inutilización del local, puesto que la actividad para la que estaba destinada resulta imposible”.

De todo lo anterior, y siguiendo el mismo criterio establecido en diversas consultas, entre otras 40/2009, 56/2009, 15/2011 resueltas por la Secretaría Permanente, así como a la casuística analizada en la consulta 84/2009, resuelta también por esta Secretaría, sobre la posible modificación del uso de locales destinados a Garaje-aparcamiento, parece razonable contemplar la posibilidad de cambio de uso de la superficie destinada a garaje-aparcamiento a pesar de figurar en la licencia de construcción como tal, pero sólo en aquellos casos en que no sea posible su implantación, de forma que quede acreditado que el local no es susceptible de ajustes razonables para posibilitar el uso contemplado en la licencia de construcción puesto que el alcance de la actuación necesaria para ello se juzgue que técnica y económicamente no es viable, teniendo en cuenta 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 por otro.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera razonable la posibilidad del cambio de uso del garaje aparcamiento asignado a la planta sótano del edificio de viviendas ubicado en la calle Santa Julia, nº 28, a otro de los admitidos por el régimen de usos de la norma zonal correspondiente, pero siempre que quede acreditado que dicha superficie no es susceptible de ajustes razonables para posibilitar el uso de garaje contemplado en la licencia de construcción, puesto que el alcance de la actuación necesaria para ello se juzgue que técnica o económicamente no es viable, motivo que parece cumplirse en el supuesto planteado según se desprende del texto de la consulta.

Madrid, 27 de junio de 2012