

Ref: CU 45-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Edificación en relación con la Instrucción 1/2012, de 19 de enero de 2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

Palabras Clave: Usos urbanísticos. Garaje-aparcamiento.

Con fecha 3 de agosto de 2015 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Edificación en relación con la dotación de plazas de aparcamiento para las viviendas resultantes de la segregación solicitada en la calle Goya, nº 118.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Instrucción 1/2012, de 19 de enero de 2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.
- Consulta urbanística cu 21-14, de 8 de mayo de 2014, que plantea la Subdirección General de Edificación en relación con la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

HECHOS

Con fecha 16 de julio de 2015 el distrito de Salamanca remite Nota Interna a la Subdirección General de Edificación en la se solicita se de cumplimiento a lo establecido en el punto 2 apartado c) de la Instrucción 1/2012, de 19 de enero de 2012, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, en cuya virtud *“por parte de los servicios municipales deberá realizarse los trámites que sean necesarios para que exista una vinculación entre el nuevo expediente y el de la licencia urbanística del garaje-aparcamiento que proporciona la dotación de plazas de aparcamiento a la actuación solicitada, para indicar la transformación del carácter de esas plazas a plazas de aparcamiento de dotación obligatoria.”*

Dado que la dotación obligatoria se resuelve mediante la transformación de una plaza sita en el aparcamiento de la calle Goya nº 115, cuyas licencias han sido tramitadas en la actual Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, el distrito solicita a la SG de Edificación realice los trámites necesarios a los efectos oportunos.

El departamento jurídico de la Subdirección General de Edificación formula consulta a esta Secretaría Permanente en relación con los trámites que procede realizar para llevar a cabo la vinculación de plazas de garaje así como en relación con el órgano competente para efectuar los mismos.

CONSIDERACIONES

La Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento dispone en su apartado 2 c), que *“En el supuesto de que no se pueda resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela, ésta se podrá resolver en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio.”*

En los supuestos en que la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se resuelva en aparcamientos privados, el modo de acreditar la disponibilidad de estas plazas de libre disposición se realizará mediante el correspondiente documento válido en Derecho (contrato de alquiler, escritura de compra-venta o escritura de opción a compra). Este aspecto se incorporará como prescripción en la licencia indicando que la disponibilidad deberá mantenerse durante toda la vigencia de la actividad. Asimismo, por parte de los servicios municipales deberá realizarse los trámites que sean necesarios para que exista una vinculación entre el nuevo expediente y el de la licencia urbanística del garaje-aparcamiento que proporciona la dotación de plazas de aparcamiento a la actuación solicitada, para indicar la transformación del carácter de esas plazas a plazas de aparcamiento de dotación obligatoria.”

De esta manera se especifica, para los supuestos en que la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se resuelva en aparcamientos privados, que el modo de acreditar la disponibilidad de estas plazas de libre disposición se realizará mediante el correspondiente documento válido en Derecho, que podrá ser un contrato de alquiler, una escritura de compra-venta, una escritura de opción a compra o cualquier otra forma válida en Derecho. Este aspecto se deberá incorporar como una prescripción en la licencia de obras correspondiente (104/2013/4594), debiendo aportar copia autenticada de alguno de los citados documentos en el momento de solicitud de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, en la que se indicará que la disponibilidad de la plaza deberá mantenerse durante toda la vigencia de la intensificación del uso.

Tal y como se determinó en la cu 21-14, respecto de los trámites precisos para vincular el expediente de licencia de obras de edificación para el incremento del número de viviendas con las plazas de aparcamiento que se configuren como dotación obligatoria, se refieren a la necesidad de que en aquél quede identificada de forma concreta la localización de la/s plaza/s de aparcamiento de dotación obligatoria así como los documentos y/o negocios jurídicos que acrediten la disponibilidad de las mismas en el tiempo.

De forma concreta, los servicios municipales del distrito de Salamanca deben incluir este aspecto como una prescripción en la licencia de obras, de tal manera que hasta tanto no se acredite la vinculación a una concreta plaza de aparcamiento no podrá obtener su licencia de primera ocupación y funcionamiento por lo que los interesados deberán aportar los documentos acreditativos de la formalización del negocio jurídico, mediante el cual se hace efectiva la puesta a disposición de la plaza de aparcamiento, de forma previa a la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Asimismo, en el expediente de la licencia del garaje-aparcamiento que alberga la plaza vinculada también se debe dejar constancia de la transformación de la misma pasando a tener carácter de plaza de dotación obligatoria. Para ello se considera que sería válida y suficiente una diligencia o cualquier tipo de anotación por la que se hiciera constar esta vinculación recíproca (con indicación de los números de expediente) así como el carácter de dotación obligatoria de la concreta plaza que se vincula al edificio residencial.

En cuanto al órgano competente para la realización de este trámite, teniendo en cuenta que se trata de un expediente con una resolución de concesión de licencia, es presumible que el mismo se encuentre archivado formalmente, por lo que será el órgano que concedió la licencia del garaje-aparcamiento quien lo tendrá bajo su custodia y sobre el cual podrá indicar "*cuantos detalles se estimen convenientes*" (artículo 179 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).

CONCLUSIÓN

A la vista de todo cuanto antecede, esta Secretaría Permanente considera que:

- Se incorporará una prescripción de la licencia de obras por la que se incrementa el número de viviendas que, ante la imposibilidad de resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela, ésta se podrá resolver en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio. Esta vinculación se deberá mantener durante toda la vigencia de la intensificación del uso.
- El modo de acreditar la disponibilidad de estas plazas de libre disposición se realizará mediante el correspondiente documento acreditativo de la formalización del negocio jurídico correspondiente que se deberá aportar con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, en la que se indicará que la disponibilidad de la plaza deberá mantenerse durante toda la vigencia de la intensificación del uso.
- En el expediente de la licencia por la que se autoriza el garaje-aparcamiento en el que se encuentra la plaza se realizará una diligencia o cualquier tipo de anotación por la que

queden vinculados ambos expedientes así como el carácter de dotación obligatoria de la concreta plaza que se vincula al edificio residencial.

- El órgano competente para la realización de este trámite será el órgano que concedió la licencia del garaje-aparcamiento.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 24 de septiembre de 2015