

Ref: CU 06.2022

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el distrito de Tetuán en referencia a la extensión normativa del concepto de “intensificación de uso” definido en la Norma Zonal 1, así como a la dotación de garaje-aparcamiento para un cambio de uso de local a vivienda en Norma Zonal 4.

Palabra Clave: Intensificación de uso, garaje, aparcamiento. Norma Zonal 4

Con fecha 8 de junio de 2022, se eleva consulta por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Tetuán (transcrita a continuación) referida a la posible extensión normativa de la definición de “intensificación de uso” señalada en la Norma Zonal 1, así como de la exigencia o no de dotación de aparcamiento, para el caso de cambio de uso existente terciario local comercial a residencial vivienda colectiva en Norma Zonal 4.

“El Artículo 8.1.6 de las NNUU, establece lo siguiente:

2. Intensificación.

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.

En base a esta definición, en los Servicios Técnicos del Distrito se nos plantea la siguiente duda:

- 1. ¿Esta definición es sólo aplicable a la Zona 1 o es extensiva al resto de zonas?*
- 2. Una transformación de uso de un local en una vivienda, esto es, sin segregación, ¿Se considera intensificación del uso residencial en el conjunto del edificio? ¿Aumenta el aforo del edificio?*

Teniendo en cuenta la cuestión anterior, nos surge la siguiente duda respecto de la aplicación del Acuerdo nº 329:

ACS. 329 - Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva. Perfeccionamiento del Acuerdo 246, adoptado en la sesión 40, de 17 de diciembre de 2003:

3. En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

o Se habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad a que hace referencia la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas "Uso residencial - Condiciones de las viviendas.", y el resto de normativa de aplicación.

o Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, serán de aplicación, con independencia del tipo de obras a realizar, las condiciones establecidas en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas relativas a la dotación de aparcamiento.

1. Una transformación de local a vivienda, en la que no exista subdivisión, ¿son de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas relativas a la dotación de aparcamiento?

Desde los Servicios Técnicos del Distrito entendemos que se debe comprobar, independientemente de que exista o no subdivisión, si la actuación requiere dotación de plaza/s de aparcamiento conforme se establece en el art. 7.5.35 NNUU e Instrucción 1/2012, es decir, verificar si se produce o no variación de la dotación de aparcamiento antes y después de la actuación, conforme se establece en la Instrucción, considerando además todos los antecedentes de licencias en el emplazamiento y, en su caso, exigirla.

De ello concluimos que se debe exigir dotación de aparcamiento en muchas transformaciones de locales a vivienda, en las que no existe subdivisión"

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Art.7.5.8 y 7.5.35 de las NN.UU. del PGOUM-97
- Art. 8.1.6 de las NN.UU.
- Apdo. 2 de la Parte Dispositiva de la Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

HECHOS

Se plantea consulta por parte de los servicios técnicos de la Junta Municipal de Distrito de Tetuán referida a la exigencia de dotación de garaje aparcamiento en el caso de modificarse el uso existente de terciario local comercial a residencial vivienda colectiva, así como a la posibilidad de entender extensiva la definición de intensificación de usos desde la Norma Zonal 1 al resto de las ordenaciones del Plan General.

CONSIDERACIONES

- La modificación de un uso existente por otro con o sin obra supone “obras en los Edificios” de Rehabilitación mediante Acondicionamiento, las cuales son de carácter puntual en el caso de no afectar a más del 25% de la edificación según lo dispuesto en el Art.1.4.8 apdo.3.d. i de las NN.UU.
- Por otra parte, las condiciones estipuladas en el Capítulo 7.5 de las NN.UU. referidas al uso de garaje-aparcamiento, se aplicarán en obras de nueva edificación y a las de los edificios o los locales resultantes de obras de reestructuración, así como al resto de las actuaciones que impliquen cambio de uso que aconsejen la exigencia de su cumplimiento. Art.7.5.2 (Ámbito de aplicación).
- Por otra parte el Art.7.5.8 “Criterios de excepcionalidad” señala que el Ayuntamiento puede eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento bajo ciertas circunstancias, las cuales fueron desarrolladas y aclaradas posteriormente en la Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento, donde señala expresamente en el apdo. 2a de su Parte Dispositiva, correspondiente a actuaciones que impliquen intensificación del uso, cambio de uso, aumento de superficie edificada y obras de nueva planta de ampliación, que deberá hacerse una estimación de la dotación de las plazas que le corresponden al edificio en su estado previo y posterior a la edificación.
Nuestro caso concreto corresponde a una notificación de un local existente en vivienda, por lo que el número de plazas de dotación obligatoria correspondientes a la nueva situación es coincidente con el de la previa, siendo por ello posible la exención de dicha dotación a la nueva vivienda mediante solicitud expresa por parte del solicitante del medio de intervención correspondiente.
- En relación con la definición de “intensificación” de usos existentes, se señala que son de aplicación para la Norma Zonal 1 según lo dispuesto en el Art.8.1.6 “Modificación de usos”.

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, ante lo anteriormente manifestado se puede concluir que el cambio del uso terciario del local Comercial dispuesto en planta baja por el de residencial vivienda colectiva para una unidad en la Norma Zonal 4 mediante obras de Acondicionamiento, se encuentra dentro del supuesto de exención de dotación de plazas de garaje-aparcamiento señalado en el apdo. 2a de la Parte Dispositiva de la Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a su exigencia y exención, la cual deberá solicitarse expresamente por el solicitante en la tramitación del medio de intervención correspondiente.

En relación con la definición de “intensificación de uso”, se entiende referida únicamente al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 1, como el aumento del número de viviendas, locales u ocupación, según lo señalado en la normativa de aplicación.