

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

11/08/99
TS/maa

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMARTIN
CON FECHA: 23 de julio de 1999

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Edificio construido sin dotación de aparcamiento a pesar de figurar así en la licencia de construcción del mismo. Exigencia o no de la dotación de aparcamiento.

TEXTO CONSULTA:

"A tenor de la instrucción del 10 de noviembre de 1997 sobre el procedimiento que deben seguir las consultas elevadas a la Comisión de Seguimiento del PGOUM, se formula por estos servicios técnicos consulta que reúne los requisitos exigidos en la misma, en sus apartados 1, 2, 3 y 4, informando lo siguiente:

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS EN LA JUNTA DE DISTRITO.

1. Con fecha 24 de noviembre de 1998, se solicita consulta urbanística por D. Ignacio Rivas-Hernando, referente a los usos admitidos en la Norma Zonal 9 grado 1º de aplicación conforme al vigente Plan General, contestándose a la misma por la Sección de Industrias en los siguientes términos:

"Cómo el edificio se encuentra situado en un eje terciario se admitiría como uso alternativo en régimen de edificación exclusiva el uso de

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

servicios terciarios, y por tanto como transformación del uso de la edificación existente es posible convertir dicho edificio en edificio de uso exclusivo de oficinas, siempre y cuando cumpliera con lo exigido en el art. 7.6.9 del PGOUM, así como de todas las exigencias de la OPI, entendiendo que los planos aportados en la consulta son un reflejo de la situación actual y no de cómo quedarían las oficinas una vez acondicionadas, ya que las mismas incumplen lo exigido por la OPI”.

2. Por D. Ignacio Ruiz Rivas-Hernando, se solicita consulta urbanística de fecha 17 de julio de 1998, en el ámbito de la Norma Zonal 9.1 “Actividades Económicas” referente a la exigencia normativa de dotar al edificio sito en la dirección arriba indicada de la dotación de garaje-aparcamiento, al transformar el uso industrial existente al uso de Servicios Terciarios, con obras de reestructuración parcial, para adaptarlo a tal fin, manifestando que en la actualidad el edificio no cuenta con dotación de garaje-aparcamiento, contestándose a la misma por la Unidad Urbanística lo siguiente:

“Por todo lo anteriormente expuesto y a tenor de las obras necesarias de adaptación que se mencionan como de reestructuración parcial no sería exigible la dotación de aparcamiento conforme a lo recogido en el art. 6.8.2 de las NN.UU vigentes, significando así mismo que esta exigencia se transformaría en exención dentro del propio edificio, si se demuestra mediante documentación más exhaustiva su imposibilidad aprovechando espacios bajo rasante existentes y siempre en el entendimiento de la exclusividad de uso que afecte a la totalidad de la edificación, a tenor de lo recogido en el art. 7.6.8 de las NN.UU”.

3. Con fecha 7 de enero de 1999 se solicita licencia única para la actividad de oficinas con obras de reestructuración parcial en el expediente de referencia 106/99/18, solicitándose en su tramitación por parte de la Sección de Obras antecedentes relativos a la obra de Nueva Planta originaria, aportándose la misma referente al expediente 520/67/2616, donde se recoge una planta ático con espacios destinados a estacionamiento de vehículos (7), plano fechado en marzo de 1967 y sellado el 3 de abril del mismo año, desvirtuando en un principio la inexistencia de dotación de aparcamiento manifestada por sus titulares.

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 1 Se localiza licencia de construcción de 10 de mayo de 1967 en el expediente de referencia 520/67/2616, para edificio industrial (almacenes) compuesto de planta sótano, baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y ático, conforme a la ordenanza n° 17 de las de 1952.
- 2 Se localizan los expedientes números 37496/72 de instalación de aire acondicionado y 51298/73 de ampliación de actividad (almacén de muebles, su reparación y venta), consultados mediante microfilm, no encontrándose referencia alguna a la mencionada planta ático (por no ser objeto de ampliación de actividad), tan sólo la aportación en los mismos de copia de la inscripción registral de la edificación donde se menciona “planta de ático con nave industrial-comercial y terraza, destinada a almacén-aparcamiento de coches”.
- 3 Se localiza expediente n° 529/86/11575 de reforma para la misma finca donde se aporta fotocopia de la licencia de instalación y apertura con los elementos industriales amparados en la misma, compuestos de dos montacargas y un ascensor, obviándose asimismo cualquier referencia a la planta de ático (tampoco hace referencia a la planta sótano).

Por todo lo anteriormente expuesto se suscitan las siguientes consideraciones:

- a) A la tramitación del expediente de nueva planta de 3 de abril de 1967, le era exigible las Normas sobre aparcamientos en futuras edificaciones aprobadas por el Ayuntamiento Pleno con fecha 20 de mayo de 1966, exigiéndose para el uso industrial en edificación cerrada de una plaza por cada 200 m² de superficie edificada.
- b) De los antecedentes mencionados no existe constatación administrativa de obtención de la correspondiente autorización para la actividad de garaje-aparcamiento en la planta recogida en la licencia de obras originaria.
- c) La dotación exigida en la licencia de 1967 es a todas luces insuficiente con la exigida por el nuevo Plan General en aplicación de los estándares para el uso industrial (22).

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Por todo lo anteriormente expuesto la propiedad a tenor de lo tramitado hasta la fecha se ratifica en la inexistencia de tal garaje-aparcamiento recogido en principio en la planta ático desde el origen de la construcción del edificio, no existiendo posteriores licencias que mantengan tal afirmación de garaje-aparcamiento, solicitando le sea de aplicación lo recogido en el art. 7.5.8 de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General, ya que se menciona además que las obras solicitadas de reestructuración con apertura de patio interior en la edificación contrarresta en su superficie la práctica totalidad de la superficie de la denominada planta ático.

Por consiguiente se solicita aclaración en torno a los siguientes puntos, que parte tienen que ver con este expediente y parte pueden ser entendidos con carácter general.

1º. ¿Es lógico eximir de la dotación de garaje-aparcamiento a un edificio con obras distintas a las obras de nueva edificación y reestructuración general recogidas en el art. 6.8.2-1 de las NN.UU, aún cuando se solicite un cambio de uso, contraponiéndose así a lo recogido en el art. 7.5.4-2 de las NN.UU, dejando por consiguiente sin aplicar criterios anteriores como los recogidos en instrucciones y consultas urbanísticas, en concreto la 14/88 por inexistencia además de espacios para tal fin?.

2º. ¿Caso de admitirse la exención de garaje-aparcamiento ante un cambio de uso y por inexistencia de espacios adecuados, ésta se vería modificada si la dotación exigible por el nuevo Plan General fuese con dotación de estándares urbanísticos en aplicación del art. 7.5.35 mayores que el uso anterior existente?.

3º. Para el caso que nos ocupa ¿es correcto el criterio empleado por estos servicios técnicos de exigir la dotación de aparcamiento tomado con posterioridad ante la aparición de los antecedentes mencionados, independientemente de la inexistencia de cualquier licencia de actividad y funcionamiento del citado garaje, debiendo exigirse así mismo la inalteración de uso de la citada planta ático, aún cuando la superficie edificada del conjunto de la edificación sea reducida una superficie similar a la de la planta ático?.

4º. Por último es lógico exigir apoyándose en lo recogido en el art. 7.5.8 de las NN.UU (“aceptar otras soluciones”), ¿qué la dotación de garaje-

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

aparcamiento se resuelva fuera del propio edificio, con contratos de alquiler o compra-venta en un entorno próximo?.

Lo cual informó a los efectos oportunos”.

INFORME

Del texto de la consulta se desprenden dos circunstancias claramente diferenciadas y que requieren un análisis separado:

1ª) - Por un lado el edificio va a modificar su uso de industrial a servicios terciarios sin especificar la clase dentro de este último (pudiendo ser hospedaje, comercio, oficinas, terciario o recreativo y otros servicios terciarios) realizando obras de reestructuración parcial.

2ª) - Por otro lado el edificio no cuenta con la dotación de aparcamiento que figuró en su día en la licencia de construcción del edificio concedida el 10 de mayo de 1967, hecho que supone una infracción urbanística prescrita o no, según haya expediente de disciplina en curso o no.

Análisis de la primera circunstancia.

Con carácter general, art. 6.8.2.1, la dotación de aparcamiento es exigible para aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación o reestructuración general. Como en el edificio no se realizan obras de nueva edificación ni reestructuración general, sino de reestructuración parcial, no es exigible la dotación de aparcamiento salvo para el caso excepcional siguiente:

El art. 7.5.4-2 permite exigir el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en cambios de uso o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar **gran afluencia de vehículos**. En estos casos, al apartarse del criterio general, que es que en los cambios de uso o actividad no asociados a obras de nueva edificación o reestructuración general no es exigible la dotación de aparcamiento, la exigencia debería ser motivada y fundamentada en **la gran afluencia de vehículos** que la nueva actividad generaría.

Por ello, y como **conclusión a la 1ª pregunta sólo podrá exigirse el cumplimiento de la dotación de aparcamiento si el cambio de uso o actividad va a generar gran afluencia de vehículos, hecho que deberá justificarse convenientemente.**

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Si el nuevo uso propuesto implica la aplicación del art. 7.5.4-2 no tendría ningún sentido aplicar los criterios de exención previsto por el art. 7.5.8, ya que si se le exige a un edificio existente dotación de aparcamiento porque la actividad o uso a implantar supone un impacto en el tráfico importante ¿cómo a la vez se va a eximir de la dotación y por tanto permitir el uso y permitir el impacto generado?.

Los criterios de exención no vienen dados porque los estándares sean mayores o menores, sino por razones derivadas *“de las características del edificio, condiciones particulares del uso, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso a vehículos, etc., por lo que la exención no se vería modificada por el cambio de los estándares de plazas de garaje de un planeamiento a otro (contestación a la 2ª pregunta).*

En el caso de que a juicio de los servicios técnicos municipales el cambio de uso implique la exigencia de la dotación que contempla el art. 7.5.4-2, **sí podrán aceptarse otras soluciones como las apuntadas que satisfagan o resuelvan la afluencia de tráfico que genere el edificio, en función del art. 7.5.8.1. (Contestación a la 4ª pregunta).**

NOTA: La referencia a la consulta 14/88 no tiene validez actualmente porque la nueva Ordenanza de Comercio Minorista de la Alimentación (Art. 27) remite al Plan General de forma global (BOAM 6 mayo 1.999).

Análisis de la segunda circunstancia.

Con respecto a la 2ª circunstancia y que hay que tomar como base para contestar a la 3ª *pregunta*, **el criterio seguido** por los servicios técnicos de la Junta Municipal **es correcto si la infracción urbanística** (edificio construido sin ajustarse a la licencia concedida con respecto a la dotación de aparcamiento que en ésta figura) **no ha prescrito**, hecho que deberá comprobarse. **Si por el contrario ha prescrito** la Administración **no puede exigir la restitución del orden urbanístico infringido**, por lo que la exigencia de la dotación de aparcamiento sólo podría fundamentarse en la “gran afluencia de vehículos” que pueda generar el cambio de actividad (Art. 7.5.4-2).

El hecho de que no exista licencia de actividad de garaje no interfiere en el argumento anterior, ya que licencia de obras y de actividad tienen finalidades distintas (ver consulta nº 78/98). Los aspectos constructivos del edificio (ej. montacoches del garaje-aparcamiento) han sido aprobados en la licencia de

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

obras y por lo tanto es suficiente para demostrar que el edificio debía contar con la dotación de aparcamiento exigida por el planeamiento del momento, más aún cuando aparece reflejada en la descripción del edificio en el Registro de la Propiedad.