

Ref.: c.u. 32/2008

ASUNTO: Consulta Urbanística Especial que plantea el Distrito de Carabanchel referente a la implantación de actividad terciaria de Centro Especial de empleo para trabajadores con discapacidad en nave destinada a garaje aparcamiento sita en C/Bernardina Aranguren nº 3.

Con fecha 3 de Septiembre de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Regimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda, Consulta Urbanística Especial remitida por el Distrito de Carabanchel relativa a la implantación de actividad terciaria de Centro Especial de empleo para trabajadores con discapacidad en nave actualmente destinada a garaje aparcamiento sita en C/Bernardina Aranguren nº 3.

La consulta urbanística especial se promueve por CENSENAL MADRID S.L. y ha sido redactada y suscrita por los arquitectos D. Gonzalo Bárcenas Medina y D^a. Marina García Fernández.

La actuación propuesta contempla la reconversión del aparcamiento existente al uso terciario y la ejecución en el espacio libre de parcela de la finca colindante (C/Tintas nº 15) de un nuevo aparcamiento descubierto, una vez demolidas las construcciones existentes correspondientes a una antigua carpintería y una vivienda de una planta ejecutada sin licencia, de manera que por una parte se eliminan 7 plazas y por otra se implantan 11 plazas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES

Planeamiento

- El ámbito se encuentra regulado por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 4 sin que se tenga conocimiento de que exista otra figura de planeamiento posterior.

Licencias

- Expediente 520/1969/02517 de licencia de construcción de edificio de tres plantas en C/Bernardina Aranguren 5; "el aparcamiento se sitúa en planta baja, ocupando parte de ésta para cinco coches", concedida con fecha 13 de Agosto de 1969.

- Expediente 36971/72M de licencia de instalación, apertura y funcionamiento de garaje particular con una superficie de 626 m² en C/Bernardina Aranguren, concedida con fecha 1 de julio de 1972.
- En el caso de estas licencias, no coinciden ni en sus planos, ni en su superficie ni en sus usos la documentación gráfica con la escrita, y por otra parte tampoco coincide con la realidad ejecutada
- Expediente 21.719 (T-298-964) de licencia de obras para la construcción de 7 viviendas y local comercial en C/Tintas nº 15, concedida con fecha 21 de Noviembre de 1964. El local se sitúa en edificio exento de planta baja en patio de parcela, y el acceso al mismo y al patio de parcela se produce por una servidumbre de paso en la planta baja del edificio de viviendas.
- Expediente nº 36542/72M de licencia de instalación, apertura u funcionamiento para uso de carpintería en local comercial en C/Tintas nº 15, concedida con fecha 16 de Junio de 1972 y acta de funcionamiento de fecha 6 de octubre de 1972.
- Colindante con el local de la carpintería existe una construcción ilegal en patio de manzana destinada a vivienda con infracción urbanística prescrita y en fuera de ordenación relativa.

Informes

- NSI emitida por la Sección de Licencias de la JMD Carabanchel en la que se realiza una exposición de los antecedentes y consideraciones de aplicación y en la que por una parte se considera que *"la exención de la dotación de plazas de aparcamiento de una finca no podrá cambiarse conforme al art. 7.5.4.3 del PGOUM-97 no pudiéndose cambiar el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de garaje aparcamiento, aunque si ve viable el cambio de la ubicación de dichas plazas a espacio destinado a las mismas siempre que estén en la misma finca"*, y por otra parte *"no encuentra inconveniente al cambio de uso en naves situadas en patios de manzana, norma zonal 4, en fuera de ordenación relativa"*

CONSIDERACIONES

A) El vigente Plan General regula el uso de garaje aparcamiento en el Capítulo 7.5 de sus NNUU, y en concreto en el artículo 7.5.4, apartado 3 se cita que "No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento".

B) En distinto sentido, existe una consulta urbanística informada por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial con ref. 6/2000 relativa al CAMBIO

DE USO DE UN LOCAL DESTINADO A GARAJE EN EDIFICIO CON LICENCIA ANTERIOR AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 27/05/1.966, del siguiente contenido:

TEXTO CONSULTA:

“El grupo técnico de asesoramiento para la aplicación del PGOUM del 85 en su comunicación nº 84 interpreta que es permisible el cambio de uso de un local destinado a garaje en edificio con licencia anterior al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de mayo de 1.966.

Con la aplicación del PGOUM del 97 que sustituye plenamente al del 85 (art. 1.1.2) existe la duda de sí sigue siendo de aplicación el mencionado criterio, por lo que se consulta si sería autorizable el cambio de uso del local aprobado como garaje de un edificio con licencia de construcción de fecha 20.11.1.964”.

INFORME

Las Ordenanzas Municipales de Edificación de Madrid del año 1.951 incluían la actividad de aparcamiento dentro del uso industrial.

No se establecía una exigencia o dotación obligatoria a los edificios que se construyesen, es más se imponían restricciones y limitaciones al número de plazas (Art. 119). Consecuentemente los garajes que figuren en las licencias de construcción de años anteriores a 1.966 fueron una opción constructiva decidida por el promotor, ya que no podría ser una exigencia porque las Ordenanzas no lo consideraban así.

Es a partir del Acuerdo Plenario nº 27 de 27 de mayo de 1.966 cuando *“con carácter provisional y hasta que entre en vigor la nueva Ordenanza, será obligatorio el establecimiento del número de plazas de aparcamiento que se determinan en el cuadro adjunto”*; aunque todavía el punto octavo de este acuerdo indicaba que *“los niveles de aparcamiento exigidos en esta norma no afectarán a las viviendas del plan social oficialmente subvencionadas”*.

Para los edificios construidos con los Planes Generales del año 1.972, 1.985 y el vigente del año 1.997 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.

Consecuentemente con lo indicado, la superficie que en la construcción de edificios anteriores al acuerdo citado se decidió dedicar a garaje no era una dotación obligatoria del edificio y, por lo tanto, no tenía una afección a ese destino. 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.

Esta interpretación coincide con la nº 84 que se referencia en la Consulta, que debe entenderse válida actualmente.

C) En relación con lo anterior y contestando a una consulta efectuada por el Distrito de Barajas en la calle Gonzalo Céspedes 15, se emitió por esta Secretaría Permanente propuesta de Resolución del siguiente tenor literal:

C.1.- El uso de garaje aparcamiento no es posible que sea sustituido por ningún otro en tanto no se justifique que el edificio o conjunto edificatorio en el que se implanta cuenta con la correspondiente dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, en aplicación del vigente Plan General, o en su caso, la propuesta contemple la implantación de dicha dotación de garaje aparcamiento.

C.2.- 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 computo de edificabilidad que resulte de aplicación de forma que en ningún caso resulte un incremento del aprovechamiento y edificabilidad computable construida.

CONCLUSIÓN

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

1.- Atendiendo a las justificaciones precisas referidas se considera que la actuación propuesta sería viable y mejoraría las condiciones del conjunto edificatorio por los siguientes motivos:

- Se incrementa el número de plazas de aparcamiento que pasa de 7 actuales a 11 propuestas.
- Se eliminan los vados correspondientes a la C/Bernardina Aranguren 3 y 5, con lo que se recuperan tres nuevas plazas de aparcamiento en vía pública.
- Se elimina la construcción ilegal y en fuera de ordenación con uso de vivienda en patio de manzana de la C/Tintas 15.
- Se elimina la nave existente construida con licencia pero en fuera de ordenación relativa destinada a carpintería en patio de manzana de la C/Tintas 15.
- Se regulariza y ordena la nave-almacén/garaje-aparcamiento sita en patio de manzana y parte de la planta baja del edificio sito en C/Bernardina Aranguren 3 y 5, construida con licencia pero con parte de su superficie en fuera de ordenación relativa por ocupar patio de parcela, cambiando y actualizando su uso por el terciario, estimándose una superficie total de 531,36 m², inferior en 94,64 m² de los 626 m² que figuraban en la licencia 36971/72M.

2.- De acuerdo con el artículo 7.5.4 de las NNUU del PGOUM las condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento están al servicio de los diferentes usos, de modo que lo que se persigue es la vinculación de la correspondiente dotación a un inmueble en concreto. La situación general será la previsión de dicha dotación de aparcamiento en el mismo inmueble o finca en la que se localiza el uso al que está referido.

No obstante, en el caso concreto que se plantea, la actuación propuesta afecta a dos fincas registrales independientes, por lo que se habrá de articular la correspondiente operación jurídica que justifique y garantice la debida vinculación de la dotación de aparcamiento al inmueble al que efectivamente corresponde. La ubicación propuesta para la dotación es el espacio libre colindante. Partiendo de esta circunstancia sería preciso constituir el carácter mancomunado del patio mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes en las mismas, acreditándose como condición en la licencia y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a artículo 6.7.12. d) de las NNUU.

Tanto la servidumbre como la comunidad de bienes que se constituyera determinarán la propiedad en pro indiviso (Artículo 392 Cc) y un derecho real inseparable de la finca (Art. 534 Cc) que garantizarán la debida vinculación de la dotación al edificio de referencia, a través, en su caso, del correspondiente proyecto de edificación conjunto suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes.

Madrid, 7 de noviembre de 2008