

Ref.: c.u. 34/2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas referente a la implantación de actividad industrial de almacén de muebles en nave sita en C/Gonzalo de Céspedes nº 15.

Con fecha 14 de Agosto de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Barajas relativa a la viabilidad de implantación de la actividad de “almacén cerrado de muebles” en nave constituida por planta baja y sótano, que se prolonga en patio de manzana de edificio residencial.

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

- *Expedientes 520/1961/03332, 520/1961/03333 y 520/1961/03334 de licencia de construcción de 23 viviendas (y dos locales comerciales) distribuidas en tres bloques, sometidas a la ley de viviendas subvencionadas, y concedidas por resoluciones de fechas 3 y 11 de Mayo de 1961, todo ello al amparo de las ordenanzas municipales de edificación de 29 de Noviembre de 1950.*

Expediente nº 318984 (Ref. C-1.412 -971) de licencia de obras para construir 615 m2 de garaje en planta sótano y baja con consideración de obra interior al amparo de la ordenanza 21-B, en la finca nº 15 de la calle del cine (hoy calle Gonzalo de Céspedes), expedida por Decreto del Gerente de fecha 28 de Febrero de 1972. El acceso a este garaje se produce por uno de los locales descritos en el apartado anterior.

- *Expediente nº 36463/72M de licencia de instalación y apertura para uso de garaje otorgada por Decreto del Delegado de Obras y Servicios de fecha 23 de Diciembre de 1972 y autorización de funcionamiento informada favorablemente con fecha 14 de Febrero de 1975.*

Informes

- NSI emitida por la Sección de Licencias de la JMD Barajas en la que se realiza una exposición de los antecedentes y consideraciones de aplicación y en la que se considera que sería de aplicación el régimen previsto en el Art. 2.3.3.-2 de las NNUU del Plan General para el posible cambio de actividad, con los criterios para su aplicación contenidos en las consultas urbanísticas 33/1998 y 11/2003.

CONSIDERACIONES

A) Con carácter general y conforme a lo establecido en el artículo 2.3.3.2 de las NNUU del PGOUM, en las situaciones de fuera de ordenación relativa se admite la nueva implantación y el cambio de usos o actividades salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente. Las únicas limitaciones a considerar en estos casos serán las derivadas de las limitaciones al régimen de obras posibles en situación de fuera de ordenación relativa y las condiciones de implantación de usos establecidas en cada Norma Zonal.

B) No obstante la problemática central que se plantea en la presente consulta versa sobre la posibilidad de sustituir el uso de garaje aparcamiento. 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) La 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, estableció:

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 si 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) Las Normas, Leyes, Reglamentos y Ordenanzas que regulan el proceso urbanístico evolucionan en consonancia con las normas de uso y convivencia ciudadanos, y en este sentido, el uso de garaje aparcamiento se considera hoy día indispensable para el buen funcionamiento de la ciudad, razón por la cual dicho uso ha pasado a considerarse dotación obligada al servicio del edificio ya desde el Plan General de 1972.

Asimismo, las condiciones en que hace más de 40 años se permitía ocupar espacios para el uso de garaje aparcamiento como categoría del uso

industrial, no tienen hoy día ninguna virtualidad en cuanto a su transformación a otros usos, pudiendo dar lugar a efectos indeseados que afecten a la convivencia ciudadana.

CONCLUSION

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

1.- El uso de garaje aparcamiento no es posible que sea sustituido por ningún otro en tanto no se justifique que el edificio en el que se implanta cuenta con la correspondiente dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, en aplicación del vigente Plan General.

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.

Madrid, 6 de noviembre 2008