

Ref.: c.u 40/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa a la a la posibilidad de conceder licencia a la zona de un local afectado por dos plazas de aparcamiento, según la licencia de construcción del año 1968 que nunca se han materializado.

Con fecha 4 de mayo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a la a la posibilidad de conceder licencia a la zona de un local de planta baja, sito en la c/ Mirasierra, 45, afectado por dos plazas de aparcamiento, según la licencia de construcción del edificio, expediente 500/1968/00813 que nunca se han materializado.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- 500/1968/00813, licencia de construcción del edificio situado en la c/ Mirasierra, 45.

Informes

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 13 de febrero de 2002, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Salamanca.

CONSIDERACIONES

En la consulta planteada se indica que la zona grafiada en los planos aprobados de la licencia de construcción con dos plazas de aparcamiento dispuestas una detrás de la otra nunca se ha utilizado como tal, ya que parte de esa zona está integrada en el local existente y parte se integra en el patio interior. Se refuerza este argumento manifestando que nunca se ha solicitado paso de carruajes y prueba de ello es que desde hace 20 años, aproximadamente, hay construida una zona verde y una acera peatonal enfrente del acceso al supuesto aparcamiento, (se acompañan fotografías donde observa la acera, una zona ajardinada y un parque infantil entre el local y la calzada).

Con la consulta también se acompaña un escrito formulado por la propietaria del local objeto de la consulta en el que explica la situación del mismo.

En el escrito se pone de manifiesto la existencia de dos locales, que podría corresponderse con la configuración definida en la licencia de construcción; puesto que manifiesta que es propietaria de dos locales, local 1, compuesto de planta baja y sótano, y 1 bis de unos 20 m² con acceso a un patio de unos 39 m² en la c/ Mirasierra, 75; según escritura nº 2070 de fecha 10 de julio de 1974. A su vez, indica que desde el año 1975 estos locales están unidos conformando uno solo y disponen de licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento con número de expediente 542.915-74 y fecha de decreto de concesión 18 de junio de 1975 para venta de maquinaria por menor a nombre de MALABA, S.A Instalaciones Frigohoteleras; presenta como prueba de ello una fotocopia de la citada licencia.

Parece claro que en la fecha de la Licencia de construcción del edificio se encontraba en vigor Acuerdo Plenario nº 27 de 20 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”*;

Como ya se expresó en el Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 13 de febrero de 2002, (CU 10/2002), *“Como principio general, debe prevalecer el criterio de no permitir en los locales que la licencia de construcción del edificio destine a la dotación obligatoria de aparcamiento, la sustitución de este uso por otro (número 3 del artículo 7.5.4 de las NN.UU)”*.

La finalidad de este precepto es no eliminar el aparcamiento demandado por los usos de los edificios resuelto en el interior de los mismos y así no aumentar la presión del aparcamiento en la vía pública que sufre la ciudad.

Pero, según la consulta efectuada, el edificio parece que no desarrolló en su interior la referida dotación, dándose por supuesto que nunca se efectuó en él la actividad de garaje tal y como se proyectó en la licencia, y que dadas las características materiales del local y del viario y su acceso desde el exterior resulta inviable la implantación del aparcamiento.

Las opciones que se presentan son dos, como ya se indicó en la CU 10/2002, mantener el uso imposible de aparcamiento o permitir el cambio de uso. A este respecto, se debe considerar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 10/3/98 incluida en la página 285 del libro de consultas e instrucciones de Coordinación Territorial Jurisprudencia Urbanística correspondiente al año 1999. En los fundamentos de derecho recogidos en esta sentencia se indicaba, tras exponer que por tipología arquitectónica y de accesibilidad evidenciaban la imposibilidad física de materializar el garaje, que *“no es comprensible que se intente preservar un uso, el de garaje particular, cuando la realidad de la edificación imposibilita el mismo, de facto se ha producido un cambio de uso, al menos del de garaje al de la inutilización del local, puesto que la actividad para la que estaba destinada resulta imposible”*. A su vez, Las propias Normas Urbanísticas, (NN.UU), del vigente Plan General prevén con carácter excepcional para obras de nueva planta o reestructuración, la exención total o parcial de la dotación de aparcamiento de un edificio por razones, entre otras, derivadas de las características del edificio, la dificultad de acceso de vehículos y las características del viario o de la parcela (artículo 7.5.8 de las NN.UU), previo informe de los servicios municipales competentes.

Es importante indicar que 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.

Por lo expuesto, dado que se trata de un caso residual de un edificio construido con anterioridad a las Ordenanzas Municipales de 1972, en el que además se da la circunstancia que la superficie correspondiente al local computaba a efectos de edificabilidad y tal y como se concluyó en la consulta CU 10/2002 , parece conveniente admitir su cambio de uso por otro de entre los admitidos por el régimen de usos de la norma zonal correspondiente, en las mismas condiciones previstas para la exención de la dotación de aparcamiento en el artículo 7.5.8 de las vigentes NN.UU, cuyo informe previo será efectuado por los servicios técnicos del Distrito.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaria Permanente, con los datos facilitados en la consulta para el caso concreto planteado, considera que:

Para este edificio con licencia de construcción posterior a la entrada en vigor del Acuerdo Plenario nº 27 de 20 de mayo de 1.966 y anterior al Plan General de 1972 en la que contemplaba espacios para garaje-aparcamiento como dotación del edificio; teniendo en cuenta que no se llegó a materializar y que, además, por la configuración arquitectónica, características del viario y condiciones de acceso desde el exterior, hace imposible implantar un garaje-aparcamiento en las condiciones especificadas en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas, (NN.UU), del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se puede considerar que se estaría ante uno de los supuestos previstos para la exención de la dotación de aparcamiento del artículo 7.5.8 de las vigentes NN.UU, cuyo informe previo, referido en el punto 2 del ese artículo, deberá ser efectuado por los servicios técnicos del Distrito. Por tanto, en este caso concreto, se podría admitir su cambio de uso por otro de entre los admitidos por el régimen de usos de la norma zonal de aplicación.

Madrid, 7 octubre 2009