

Ref.: c.u 56/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa a la a la posibilidad de conceder licencia para el cambio de uso de garaje a uso de servicios terciarios clase comercial.

Con fecha 30 de junio 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 para el cambio de uso de garaje a uso de servicios terciarios clase comercial en dos locales ubicados en planta semisótano del edificio sito en la c/ Jaspe, 9 c/v a la c/ Marques de San Gregorio, los cuales, según la licencia de construcción del edificio, expediente 523/1971/15481, (315.481) estaban destinados a uso exclusivo de aparcamiento; pero que según expedientes posteriores de licencias uno de ellos se ha usado como local comercial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- 523/1971/15481, licencia de construcción del edificio situado en la c/ Jaspe, 9.
- 529/1978/84730, licencia de instalación, apertura y funcionamiento de Taller de confección de juguetes, (cambio de nombre), con expediente antecedente nº 40437/72.
- 113/96/02598, licencia de actividad e instalación inocua para actividad de diseño y confección de prendas de vestir

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.
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 7 de octubre de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Usera.

CONSIDERACIONES

En la licencia de construcción del edificio donde se desarrollan los locales objetos de la consulta se autoriza *“la construcción de casa de nueva planta, consistente de planta de semisótano con uso exclusivo como aparcamiento y tres plantas mas con destino a viviendas, con un total de nueve”*. En el plano nº 4 de plantas aprobado que obra en el expediente aparecen en la planta del semisótano grafiados dos locales con acceso independiente desde el exterior y uno de ellos con una clara configuración de aparcamiento con 5 plazas. Sobre esa planta, a su vez, aparece una corrección a mano, tachando la división interior entre ambos locales, el uso previsto del que no es aparcamiento (oficina) y el acceso al exterior de este; acompañando estos tachados aparece la leyenda de *“la totalidad de la planta de semisótano se utilizará exclusivamente como aparcamiento”*.

Con la consulta también se acompaña un escrito formulado por la propietaria de los locales objeto de la consulta en el que explica la situación de los mismos.

En el escrito se pone de manifiesto la existencia de dos locales, que podría corresponderse con la configuración de la planta de semisótano original definida en el referido plano nº 4 del expediente de licencia de construcción; puesto que manifiesta que es propietaria de dos locales con la denominación de *locales comerciales*. Se acompaña de sendas copias de las notas informativas del Registro de la Propiedad, donde se describe:

- el local comercial nº 1, en la planta de sótano de la casa nº 9 de la calle Jaspe con acceso único a través de rampa que arranca desde la calle del Marques de San Gregorio y que mide una superficie de 160,5 m², aproximadamente.
- el local comercial nº 2, en la planta de sótano de la casa nº 9 de la calle Jaspe con acceso directo y único por la calle del Marques de San Gregorio a través de una escalera descendente y que mide una superficie de 110 m², aproximadamente.

Según los antecedentes de licencias, referidos tanto en el escrito de la propietaria como en el informe por el que se formula la consulta y que se acompañan a la misma, se observa que sobre el hipotético *local 2* se ha concedido una licencia de instalación, apertura y funcionamiento de Taller de confección de juguetes, (cambio de nombre), con nº de expediente 529/1978/84730 y con expediente antecedente nº 40437/72 y una licencia de actividad e instalación inocua para actividad de diseño y confección de prendas de vestir, con nº de expediente 113/96/02598.

Con la consulta se acompañan también fotos donde se observa un paso de carruajes con el correspondiente Vado (nº 1200006153), según se indica, vigente en estos momentos, en el acceso que parece corresponder al denominado *local 1*.

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”*.

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 que en el momento de construcción del edificio los espacios destinados a aparcamiento computaban a efectos de edificabilidad.

A tenor de lo expuesto se puede considerar que el Ayuntamiento, a través de las licencias otorgadas sobre el *local 2*, ya autorizó la configuración de la planta semisótano en 2 locales y el cambio de uso de uno de ellos, el denominado *local 2*, a usos distintos de garaje-aparcamiento.

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.

Por lo que se considera que, una vez constatada la existencia de dos locales y el cambio de uso en uno de ellos a un uso distinto al de garaje aparcamiento, las consideraciones sobre el cambio de uso de garaje a uso de servicios terciarios clase comercial se deben realizar exclusivamente en el local *denominado Local 1*; el cual es el que sigue conservando el uso original de aparcamiento; estimándose que para el mismo no concurren ninguna de las circunstancias de exención indicadas en el art. 7.5.8 de las Normas Urbanísticas, (NN.UU), del vigente Plan General y por tanto el cambio de uso de ese local, en virtud de lo expresado en el referido informe CU 10/2002, no estaría permitido.

CONCLUSIÓN

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

- La planta semisótano del edificio objeto de la consulta esta conformada por dos locales, *local 1* y *local 2*, siendo el uso de uno de ellos (*local 2*) distinto al uso de garaje aparcamiento; aunque la licencia de construcción, que es 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, prescribiera que “*la totalidad de la planta de semisótano se utilizará exclusivamente como aparcamiento*”; puesto que el Ayuntamiento, a través de las licencias otorgadas sobre el *local 2*, ya autorizó la configuración de la planta semisótano en 2 locales y el cambio de uso de uno de ellos, el denominado *local 2*, a usos distintos de garaje-aparcamiento.

- Las consideraciones sobre el cambio de uso de garaje-aparcamiento a uso de servicios terciarios clase comercial se deben realizar exclusivamente en el local denominado *Local 1*; el cual es el que sigue conservando el uso original de aparcamiento; estimándose que para el mismo no concurren ninguna de las circunstancias de exención indicadas en el art. 7.5.8 de las Normas Urbanísticas, (NN.UU), del vigente Plan General y por tanto el cambio de uso de ese local, en virtud de lo expresado en el referido informe CU 10/2002, no estaría permitido.
- En el local denominado *local 2* se admiten desde el punto de vista del régimen de usos todos los permitidos por el propio régimen de usos compatibles de la norma zonal de aplicación.

Madrid, 30 de noviembre de 2009