

Ref: c.u. 15/2011

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal sobre la posibilidad de cambiar el uso de garaje-aparcamiento asignado a una planta semisótano por la licencia de construcción de nueva planta.**

Con fecha 17 de febrero de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal sobre la posibilidad de cambiar el uso de garaje-aparcamiento asignado a una planta semisótano por la licencia de construcción de nueva planta del año 1974 en la c/ Lorenzo San Nicolás, nº 6

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### *Licencias*

- 523/1974/40426, licencia de construcción del edificio de nueva planta con planta semisótano para aparcamiento con 4 plazas, (reglamentarias 3); planta baja, 1ª, 2ª y 3ª con 2 viviendas por planta, situado en la c/ Lorenzo San Nicolás, 6.

#### *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, (CU 40/09).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 27 de noviembre de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Usera, (CU 56/09).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 5 de febrero de 2010, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Centro, (CU 84/09).

### CONSIDERACIONES

La consulta surge del expediente nº 116/2008/6267 de solicitud de la desafectación del uso de la planta semisótano del edificio sito actualmente en c/ Lorenzo San Nicolás número 6, (anteriormente c/ Trujillo nº 6), destinado a garaje-aparcamiento conforme a la licencia de construcción del edificio, expediente nº 523/1974/40426, con fecha de resolución del Gerente municipal de Urbanismo 14 de octubre de 1974.

En la referida licencia de construcción se asigna a la planta semisótano el uso de garaje-aparcamiento para 4 plazas, siendo 3 de ellas reglamentarias, con una superficie aproximada de 78,45 m<sup>2</sup>. El acceso a este garaje-aparcamiento, según se indica en la licencia y se refleja en los planos aprobados que la acompañan, se realiza por un paso de vehículos mancomunado dispuesto en la finca con el nº 8 de la calle de referencia y que es colindante a la finca objeto de esta consulta. Además, el citado paso también se recoge en la licencia de construcción del edificio de nueva planta de ese edificio, expediente 523/1973/30766, el cual da servicio, a su vez, al garaje-aparcamiento proyectado en la planta semisótano del mismo para 3 plazas, (104,40 m<sup>2</sup>).

Los argumentos que se esgrimen en la solicitud de desafección o cambio de uso se centran en la imposibilidad de materializar es uso de garaje-aparcamiento, con base a que la realidad de la edificación imposibilita el mismo, según se indica en un documento técnico, (informe+planos) suscrito por arquitecto técnico, que se acompaña con la solicitud y que se ha adjuntado a esta consulta:

- *“La entrada y salida tanto de vehículos como de personas sobre la calle se efectúa a través de la servidumbre de paso constituida sobre el edificio colindante nº 8 con un hueco de paso de 3,00 m de ancho que accede al interior sobre un zaguán de 5,10 m de longitud en pendiente descendente 4,30% que nos sitúa sobre un espacio del local de este edificio colindante en una cota de -22 cm por debajo de la rasante de la acera.*
- *En este mismo umbral de este hueco de puerta comienza una rampa descendente para alcanzar la planta semisótano de referencia con una pendiente del 19,3 %,..., que nos permite descender y alcanzar el garaje previsto situado a una cota de – 127 cm por debajo de la rasante de la acera.*
- *Sobre la mitad del recorrido de esta rampa, en su punto intermedio, nos encontramos con el forjado de la planta baja –estructura de este edificio número 6 que se descuelga en su totalidad una altura de 68 cm, con lo cual el paso por debajo de este borde de forjado se efectúa con una altura libre de 1,86 metros.”*

Con el informe referido se acompañan fotografías del local objeto de la consulta por las que parece que no se ha desarrollado en su interior la dotación de plazas de aparcamiento.

A la vista de los planos aprobados de la licencia de construcción del edificio objeto de la consulta y la realidad presentada en el informe técnico citado se puede deducir que el edificio no se construyó tal y como se proyectó en la licencia razón por la cual parece que resultaría inviable la implantación del aparcamiento dadas las características morfológicas del local.

El hecho de no ajustarse el edificio a las condiciones establecidas en la licencia, daría origen a una infracción urbanística, que conllevaría la incoación del correspondiente expediente para el restablecimiento de la legalidad mediante la oportuna legalización o ajuste de las obras a las condiciones de la licencia, sin

embargo en este caso las actuaciones han prescrito conforme a los artículos 195.1 y 236 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que la construcción del edificio se remonta al año 1974.

A tenor de lo expuesto las opciones que se presentan son dos, como ya se indicó en la CU 10/2002, mantener el uso de garaje-aparcamiento que, *a priori*, no es factible desarrollarlo o permitir el cambio de uso; por lo que parece razonable considerar esta última opción por ser asimilable y equiparable a los supuestos analizados en las consultas 40/09 y 56/09 resueltas por la Secretaría Permanente a instancia del Distrito de Usera; así como a la casuística analizada en la consulta 84/09, resueltas por también por esta Secretaría Permanente sobre la posible modificación del uso de locales destinados a Garaje-Aparcamiento.

Por tanto, para la resolución de la presente consulta, con base a las consideraciones, conclusiones y criterios contenidos en dichas consultas, 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; teniendo en cuenta que:

1. Considerando 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, que, tras exponer que por tipología arquitectónica y de accesibilidad evidenciaban la imposibilidad física de materializar el garaje, en los fundamentos de derecho indica 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”*, será necesario que se justifique que el local no es susceptible de ajustes razonable para posibilitar el uso contemplado en la licencia de construcción; puesto que el alcance de la actuación necesaria para ello se juzgue que técnica o económicamente no es viable. Pero esta imposibilidad está condicionada, a su vez, a que en el hipotético cambio de uso se justifique el criterio de cómputo de edificabilidad que resulte de aplicación, conforme al art. 6.5.3 de las NN.UU, de forma que en ningún caso resulte un incremento del aprovechamiento y edificabilidad computable asignada a la parcela.
2. Toda vez que el local analizado dispone como único acceso el paso de vehículos resuelto en el edificio colindante, que sirve, a su vez, de paso de vehículos de éste, será necesario que, además de lo anterior, para posibilitar el cambio de uso, se deberá garantizar que el acceso al local desde el exterior para las personas es posible realizarlo en condiciones de seguridad y accesibilidad; para lo cual se deberá observar el cumplimiento de las determinaciones de las NN.UU para acceso de vehículos, art. art. 7.5.11.2.b),

lo cual implica que el acceso de vehículos a garajes de superficie útil inferior a 200 m<sup>2</sup> para que pueda ser compartido por personas, este acceso deberá tener un ancho superior a 3 m, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 60 cm.

Pero ante un hipotético cambio de uso será obligatorio aplicar las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, (CTE), art. 2 de la Parte I; por lo que para el asunto planteado será necesario verificar el Documento Básico DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, en especial las especificaciones de la Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento, cuyo objetivo es limitar el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas. Además, conforme a los criterios generales de aplicación definidos el DB SUA. Introducción, las exigencias que se establezcan en este DB para los edificios serán igualmente aplicables a los establecimientos. En el apartado 2, características constructivas, de la Sección SUA 7, en su punto 2 establece que *“todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 800 mm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SUA 1”*.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

1. Parece razonable considerar la posibilidad de cambio de uso, pero siempre que se justifique que el local no es susceptible de ajustes razonable para posibilitar el uso contemplado en la licencia de construcción; puesto que el alcance de la actuación necesaria para ello se juzgue que técnica o económicamente no es viable; así mismo, justificada esta imposibilidad, el hipotético cambio de uso estará condicionado a que, a su vez, se justifique que la edificabilidad que resulte de la nueva situación, conforme al art. 6.5.3 de las NN.UU, no supone en ningún caso un incremento del aprovechamiento y edificabilidad computable asignada a la parcela.
2. Acreditado el cumplimiento de lo indicado en el punto anterior y toda vez que el local dispone como único acceso el paso de vehículos resuelto en el edificio colindante, que sirve además de paso de vehículos de éste, será necesario que, para posibilitar el cambio de uso, se garantice que el acceso al local desde el exterior para las personas es posible realizarlo en condiciones

de seguridad y accesibilidad; para lo cual se deberá observar el cumplimiento de las determinaciones de las NN.UU para acceso de vehículos, art. 7.5.11.2.b), lo cual implica que el acceso de vehículos a un garaje de superficie útil inferior a 200 m<sup>2</sup> para que pueda ser compartido por personas, éste deberá tener un ancho superior a 3 m y el itinerario peatonal tener una anchura mínima de 80 cm y estar protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel deberá cumplir lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SUA 1 del Documento Básico DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE. En caso de que el acceso al local desde el exterior para las personas no sea posible realizarlo en condiciones de seguridad y accesibilidad a través del acceso referido; el cambio de uso será viable si se resuelve el acceso al local desde el exterior para las personas en condiciones de seguridad y accesibilidad en virtud de las exigencias básicas de seguridad y accesibilidad especificadas en el CTE.

Madrid, 02 de marzo de 2011