

Ref: Cu 10-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal sobre la posibilidad de eliminar un espacio destinado a garaje-aparcamiento existente en una vivienda unifamiliar construida en el año 1960.

Palabras Clave: Garaje-aparcamiento. APE. 15.02 “Colonia San Vicente”

Con fecha 31 de enero de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de eliminar un espacio destinado a garaje-aparcamiento existente en una vivienda unifamiliar construida en el año 1960, situada en la c/ Francisco Luján, 23 y perteneciente a un ámbito del Área de Planeamiento Específico de la Colonia Histórica “Colonia San Vicente” (APE 15.02).

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 8en adelante NN. UU).
- Normas Particulares del APE 15.02, “Colonia San Vicente”.

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).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 2 de marzo de 2011, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Ciudad Lineal, (cu 15-11).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 27 de junio de 2012, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Puente de Vallecas, (cu 27-12)

CONSIDERACIONES

Desde el Distrito de Ciudad Lineal, como consecuencia de la supresión del vado de acceso de vehículos, le interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de eliminar un espacio destinado a garaje-aparcamiento existente en una vivienda unifamiliar construida en el año 1960, perteneciente al ámbito de la Colonia Histórica Protegida “Colonia San Vicente” (APE 15.02).

En primer lugar es importante reseñar que el supuesto es equiparable a los supuestos de cambio de uso de zonas destinadas a garaje-aparcamiento analizados por esta Secretaría Permanente en varias consultas urbanísticas, en concreto, en las referidas en los antecedentes; por lo que es procedente tomar como base los criterios considerados en las mismas y en especial los de la consulta CU 84/09, que aborda el análisis de la casuística observada sobre el cambio de uso de espacios previstos para albergar plazas de aparcamiento.

En las conclusiones de la referida consulta se considera como principio general que «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». No obstante, en función del momento de construcción de la edificación y consecuentemente la definición de espacios previstos para albergar plazas de aparcamiento (uso de garaje-aparcamiento), es susceptible de admitir el cambio de uso.

Este es el caso de los edificios construidos con anterioridad al Acuerdo Plenario del 20 de mayo de 1966, que se corresponde con el supuesto que trae causa esta consulta. Para estas situaciones se indica que «parece conveniente admitir el cambio de uso de los garajes que figuren en las licencias de construcción por otro de entre los admitidos por el régimen de usos de la norma zonal correspondiente, dado que las Ordenanzas municipales del año 50 en vigor en aquel momento, no establecían una exigencia o dotación obligatoria de aparcamiento a los edificios que se construían, dándose además la circunstancia de que la superficie correspondiente al local destinado a garaje-aparcamiento computaba a efectos de edificabilidad hasta la entrada en vigor del Plan General del año 1972».

Además de lo indicado, hay que tener presente, toda vez que la edificación existente pertenece al ámbito de la “Colonia San Vicente”, lo dispuesto en el art. 18 de las Normas Particulares del APE 15.02,

«Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en edificios protegidos quedan exentas de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en el ámbito A3 Libre exterior o con garaje edificado bajo la planta baja de la edificación principal; en tal caso, se autorizan pendientes de rampa de hasta el 20% respetando íntegramente la superficie de aceras».

Sobre los edificios existentes en esta *Colonia*, como instrumento de protección de la edificación, se catalogan modelos. El edificio objeto de esta consulta se ha catalogado asignándole el modelo E2, definido gráficamente en el plano de Catálogo de la Edificación C-08, donde se describen las características básicas de este edificio y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

Para este modelo, cuya tipología responde a vivienda unifamiliar adosada en hilera de dos plantas y semisótano con garaje, se indica como elementos no vinculantes, entre otras, la distribución interior de vivienda en planta y sección; por lo que esta distribución y los espacios conformados por ella se podrían modificar, siempre que no afecten y respeten los elementos que motivaron su protección.

Por consiguiente, atendiendo al año de construcción del edificio y de las circunstancias de protección de la edificación, parece razonable contemplar la posibilidad de cambio de uso de la superficie prevista para garaje-aparcamiento a pesar de figurar en la descripción del modelo al que se corresponde la vivienda en cuestión.

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 se podría admitir la eliminación del espacio destinado a garaje-aparcamiento existente en la vivienda unifamiliar situada en la c/ Francisco Luján, 23, atendiendo al año de su construcción y de las circunstancias de protección de la edificación que le son de aplicación.

Madrid, 06 de febrero de 2013