

Ref: CU 29-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas en relación con la posibilidad de cambiar el uso de la zona destinada a garaje en una vivienda unifamiliar ubicada en la calle Aire, 38.

Palabras Clave: Usos urbanísticos – Garaje aparcamiento.

Con fecha 25 de mayo, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas, relativa a la posibilidad de destinar la zona de garaje de una vivienda unifamiliar, que carece de las dimensiones mínimas reglamentarias, a otro uso que no tenga la condición de pieza habitable.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (NN.UU).
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

Expedientes:

- 121/1996/01578: Licencia de construcción de nueva planta de 27 viviendas unifamiliares decretada con fecha 12 de septiembre de 1997.
- 121/1999/01449: Licencia de Primera Ocupación decretada con fecha 19 de agosto de 1999

HECHOS

Con fecha 25 de mayo de 2015 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas, con el objeto de conocer la posibilidad del cambio de uso de la zona de garaje de una vivienda unifamiliar sita en la calle Aire nº 38, por algún otro uso que no tenga la condición de pieza habitable, advirtiendo que el espacio destinado a garaje no dispone de las dimensiones mínimas para vehículos establecidas en el artículo 7.5.10 de las NNUU del PGOUM-97.

La consulta surge a raíz del recurso de reposición interpuesto por el interesado (exp. 121/2015/00731) con motivo de la orden de abstención recibida para que no se lleven a cabo las obras de acondicionamiento puntual descritas en la comunicación previa presentada (exp. 121/2015/00305), por ser estas actuaciones contrarias al ordenamiento urbanístico, dado que se pretende la conversión en zona de juegos del cuerpo de edificación destinado a garaje situado en el espacio de retranqueo según licencia de nueva planta concedida, espacio que por otra parte no puede destinarse a estancia, dormitorio o cocina.

La vivienda donde se pretende realizar el cambio de uso dispone de licencia de nueva planta, decretada con fecha 12 de septiembre de 1997 (exp. 121/1996/01578) así como licencia de primera ocupación y funcionamiento con decreto del 19 de agosto de 1999, en cuya descripción figuran 27 viviendas y 27 plazas de aparcamiento, habiendo computado edificabilidad todas las plantas de la vivienda (sótano, baja y primera) así como la zona de garaje.

Por otra parte, con fecha 11 de marzo de 2008 se inicia expediente de orden de legalización de paso de vehículos ubicado en la calle Aire nº 38 (exp. 121/2008/01057) y que fue archivado el 7 de junio de 2011 tras comprobar por los servicios técnicos que dicho paso de vehículos no estaba siendo utilizado.

Asimismo, con fecha 7 de julio de 2014 se estima el recurso de reposición interpuesto contra el decreto de la Sra. Concejal Presidente del Distrito de Barajas con fecha 5 de marzo de 2014 por el que se aprueba la liquidación de la tasa del año 2014 por la utilización o aprovechamiento especial del dominio público local (paso de vehículos) de la calle Aire nº 38, dándose de baja el paso de vehículos y anulando las liquidaciones de los años 2013 y 2014 que se encontraban en apremio.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con el contenido de la licencia de nueva planta que autoriza la construcción de 27 viviendas unifamiliares, la superficie computable de 4.994,68m² coincide con la superficie construida, habiendo computado edificabilidad la superficie destinada a garaje situada en el cuerpo edificado en el espacio de retranqueo.

La Norma Zonal 11 del Plan General de 1985 es la figura de planeamiento considerada para el otorgamiento de la referida licencia. Esta norma zonal, conforme el artículo 11.11.5 de las Normas urbanísticas del Plan General de 1985, establece una separación de la fachada del edificio a la alineación exterior como mínimo de 5m, admitiendo situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior siempre que cumpla una serie de condiciones, entre otras, que dicho espacio esté destinado a uso de garaje o a usos no residenciales compatibles, manteniéndose similares condiciones en la Norma Zonal 8.5º, ámbito de ordenación que le corresponde a la parcela con el vigente Plan General, y en el que de acuerdo con el artículo 8.8.7 de las NNUU, se podría autorizar la construcción de un cuerpo de edificación situado en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales siempre que, junto a otras condiciones, no esté destinado a estancia, dormitorio o cocina.

Por otro parte, en el Plan de 1985 la dotación obligatoria de aparcamiento está establecida en el artículo 9.8.23 de sus Normas, quedando exceptuada de dichas condiciones la edificación destinada a vivienda unifamiliar, de acuerdo con el artículo 9.8.24 de las referidas Normas.

Asimismo, las dimensiones de la plaza de aparcamiento objeto de la consulta (3.81x2.88) son inferiores a las dimensiones mínimas para vehículos automóviles establecidas tanto en el Plan de 1985 (4.50x2.20) como en el Plan de 1997 (4.00x2.25), siendo imposible un uso adecuado del garaje ante la difícil maniobrabilidad, salvo que se pretenda dar servicio exclusivamente a vehículos de 2 ruedas.

De todo lo anterior y siguiendo el mismo criterio establecido en diversas consultas resueltas por la Secretaría Permanente, 40/2009, 56/2009, 15/2011y 27/2012 entre otras, parece razonable contemplar la posibilidad de cambio de uso de la superficie destinada a garaje, a pesar de figurar en la licencia de construcción como tal, dado que resulta evidente que la realidad de la edificación imposibilita el uso para el que estaba destinado, teniendo en cuenta que 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.

Respecto del control formal de la actuación planteada en la consulta, se indica que si bien y dado el alcance material de la misma (obras de acondicionamiento), serán objeto de comunicación previa, también será preciso que los servicios municipales realicen los trámites necesarios a efectos de vincular lo verificado en la comunicación previa en el expediente principal de la licencia de primera ocupación de la vivienda a efectos de garantizar, en el futuro, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa urbanística respecto del cuerpo edificado en el espacio de retranqueo.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera razonable la posibilidad del cambio de uso de garaje asignado al cuerpo de edificación situado en la alineación oficial de la vivienda unifamiliar ubicada en la calle Aire nº 38, teniendo en cuenta que en el momento de construcción de la vivienda la dotación de garaje no era obligatoria en viviendas unifamiliares, que dicho espacio ha computado edificabilidad y que resulta imposible materializar el uso del garaje dado que la realidad de la edificación lo imposibilita, precisando que dicho espacio que no podrá destinarse a estancia, dormitorio o cocina.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 05 de junio de 2015