



Ref: CU 16-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina en relación con la posibilidad de exención de plazas de aparcamiento dotacionales en el edificio sito en C/ Galicia, 4.

Palabras Clave: Garaje- Aparcamiento

Con fecha 28 de abril de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la posibilidad de exención de plazas de aparcamiento dotacionales en edificio sito en C/ Galicia nº4.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”*. 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

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU (CU 84/09).



- Acuerdo Plenario de 27 de mayo de 1966 mediante el que se establece con carácter provisional hasta la aprobación de la nueva Ordenanza sobre uso del suelo y edificación, el régimen de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

HECHOS

De conformidad con lo informado por el Distrito en su escrito de consulta, el edificio de la C/ Galicia, 4 se construye al amparo de licencia concedida por Decreto de fecha 27 de octubre de 1967. El citado Acuerdo Plenario es publicado en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid el 30 de mayo de 1966 y posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid de fecha 21 de octubre de 1966 se publica anuncio de adopción del acuerdo y apertura de un periodo de un mes para la presentación de reclamaciones.

El Acuerdo establece la obligatoriedad de disponer en edificios de nueva planta del número de plazas de aparcamiento que se determinan en el cuadro adjunto al expediente, entendiéndose por unidad de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 5 metros con acceso suficiente. No obstante, en el apartado segundo establece la posibilidad de que a la vista de las circunstancias de cada caso, la Autoridad Municipal, pueda suspender libremente la aplicación total o parcial de la obligación, considerando especialmente las condiciones de emplazamiento, destino y categoría de la edificación, así como la importancia de las vías en que esté emplazada y su distancia a un sistema de transportes colectivos.

En el local de la C/ Galicia, 4, se ejerce en la actualidad la actividad de taller de reparación de automóviles con licencia de garaje con lavado y engrase. La licencia vigente no ampara la actividad de taller, lo que ha provocado la incoación de varios expedientes de cese y clausura de actividad y el precinto parcial de dichos elementos industriales por la Junta Municipal de Latina. Junto con la consulta se aporta Sentencia nº 107/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que estima en parte el recurso de apelación interpuesto por la empresa que ejerce la actividad, acordando suspender cautelarmente la resolución del Ayuntamiento de Madrid por la que se acordó el precinto de la actividad de lavado y engrase ejercida en la C/ Galicia nº 4 de Madrid, el cual deberá limitarse a los elementos industriales no licenciados referidos en el fundamento jurídico tercero de la sentencia.

En su escrito de consulta el Distrito informa que todo intento de legalización de la actividad de taller mecánico se ve imposibilitado por la consideración del carácter dotacional de las plazas de aparcamiento existentes en el local ya que el artículo 7.5.4 apartado 3 de las NNUU del PGOUM establece que no puede cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

Considera el Distrito por tanto que las únicas vías posibles para llevar a cabo la legalización de la actividad de taller son: la solicitud de exención de plazas



dotacionales o la demostración de que dichas plazas nunca tuvieron dicho carácter desde su origen.

Según informa el Distrito en la licencia de construcción del edificio aparece reflejada la ubicación de ocho plazas de aparcamiento en zona exterior a la edificación y trece plazas de aparcamiento en sótano pero no se recoge en ningún documento el carácter dotacional de las plazas. El interesado ha aportado la Nota Simple registral en la que se describe la nave industrial, la copia de inscripción en el catastro y la transmisión de la actividad como mantenimiento y reparación de vehículos a motor.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta, de conformidad con lo informado por la Dirección General de Control de la Edificación en relación con el carácter dotacional de las plazas de aparcamiento se indica:

Respecto a la sustitución de espacios destinados a plazas de aparcamiento, las Normas Urbanísticas del PGOUM en su artículo 7.5.4 apartado 3, incluidos en la Sección Primera “Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento” establecen de forma clara, que “no podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento”.

En relación a esta condición se han resuelto numerosas consultas por parte de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, concretamente en el informe de fecha 05 de febrero de 2010, correspondiente a la consulta cu 84/09, emitido en base a una consulta del Distrito Centro, se realiza un análisis exhaustivo, de la aplicación de dicho precepto en función de la fecha de concesión de la licencia del edificio, y por lo tanto de la normativa de aplicación vigente en ese momento respecto a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento para los edificios. En la misma se llega a las siguientes conclusiones:

- 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.
- Para los edificios construidos con anterioridad al Acuerdo Plenario del 20 de mayo de 1966 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.

- Para los edificios construidos estando en vigor el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 1966 que aprueba “las normas sobre aparcamientos en futuras edificaciones” que permitían amplia discrecionalidad en su aplicación,(y que podría ser suspendida libremente su aplicación total o parcial en función del emplazamiento, destino y categoría de la edificación, así como la importancia de las vías en las que estuviese emplazada), se contempla la autorización del cambio de uso a pesar de figurar en la licencia de construcción como dotación obligatoria de aparcamiento, pero sólo en aquellos casos en que exista la imposibilidad de implantación del uso, dado que dicho espacio computó edificabilidad.
- Para los edificios construidos con los Planes Generales del año 1972, 1985 y el vigente del año 1997, 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 tanto, la superficie de estos edificios que en la correspondiente licencia esté vinculada a la dotación de plazas de aparcamiento, bien del propio edificio o de los colindantes, así como aquellas superficies que han sido destinadas al uso de garaje-aparcamiento obedeciendo a una exigencia del Ayuntamiento, y por tanto también está vinculadas a dicho uso, éste no podrá ser modificado.

En el caso que nos ocupa, se dispone de licencia de nueva planta del edificio concedida por Decreto de fecha 27 de octubre de 1967, en expediente número 520/1967/06666 por lo tanto estando en vigor el citado Acuerdo Plenario del Ayuntamiento Pleno de 1966, por lo que no se podría cambiar el uso, al no tratarse de un caso de imposibilidad de implantación del uso.

Respecto a la licencia de actividad concedida con fecha 5 de mayo de 1970, este título habilita el ejercicio de la actividad de garaje con estación de lavado y engrase, tal y como se pone de manifiesto en el escrito de consulta en ningún caso podría amparar la actividad de taller. Por otra parte el hecho de que se haya tramitado el cambio de titularidad ante la Dirección General de Industria y en el mismo conste que la actividad es la de taller de reparación de automóviles, no legitima el ejercicio de la actividad de taller ya que de conformidad con lo establecido en el artículo 151 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid la sujeción a licencia urbanística rige “en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean precedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable”. El hecho de que cuente con autorización administrativa de la Dirección General de Industria para la actividad de taller no exime de la obligación de disponer de licencia para el ejercicio de la actividad que realmente desempeña. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 84.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local que establece que las licencias o autorizaciones otorgadas por otras



administraciones públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.

Finalmente se plantean dudas sobre la fecha en la que entró en vigor el Acuerdo Plenario de 27 de mayo de 1966 y la incidencia de la publicación de un anuncio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Ordenación Urbana, el viernes 21 de octubre de 1966 en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid mediante el que se informa de la apertura de un periodo de información pública durante un mes desde el siguiente a su publicación.

A efectos de determinar la entrada en vigor de los acuerdos aprobados por el Pleno es necesario acudir a la regulación contenida en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 1952 que en su artículo 223 dispone *“todos los actos y acuerdos de las Corporaciones municipales serán inmediatamente ejecutivos, siempre que no requieran autorización o aprobación superior o no fueren suspendidos por el Alcalde o por el Gobernador Civil, sin perjuicio de los recursos legales pertinentes”*. De la lectura de este precepto se desprende que en principio el acuerdo entraría en vigor desde la fecha de su adopción.

No obstante lo anterior, hay tener en cuenta que aún cuando en el texto del acuerdo no se indica expresamente que se trate de una Ordenanza, el apartado noveno del acuerdo dispone *“esta norma se incorporará a las Ordenanzas municipales en vigor, quedando derogados otros reglamentos o normas municipales que se opongan a lo que aquí se dispone”*. En consecuencia queda claro el carácter normativo del acuerdo adoptado, así como que el procedimiento que se siguió para su aprobación debió de ser el regulado en las normas vigentes para la aprobación de ordenanzas municipales. En esta línea de interpretación hay que destacar también que el anuncio que se hace en el Boletín Oficial de la Provincia se refiere a *“normas provisionales para la construcción obligatoria de garajes-aparcamiento”*.

Según el artículo 109 de la Ley de Régimen Local de 1950, las Ordenanzas municipales después de aprobadas por el Ayuntamiento serán expuestas al público durante quince días para que puedan ser objeto de reclamaciones, las cuales serán resueltas por la Corporación. Asimismo establece que deben ser elevadas al Gobernador Civil de la Provincia y si éste no realizase ninguna advertencia de ilegalidad en el plazo de treinta días tendrán carácter ejecutivo. La inserción del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia respondería a esta previsión contenida en la ley de 1950 como especialidad en los procedimientos para la aprobación de ordenanzas y reglamentos.

A juicio de quien suscribe se considera por tanto que el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 de mayo 1966 sería ejecutivo una vez transcurrido el plazo de 30 días desde su publicación en el Boletín Oficial de



la Provincia (21 de octubre de 1966) sin que el Gobernador Civil hubiera realizado advertencia de ilegalidad alguna.

CONCLUSIÓN

- En relación con el carácter dotacional de las plazas de aparcamiento existentes, de conformidad con lo informado por la Dirección General de Control de la Edificación y a la vista de lo resuelto en consultas similares precedentes tales como la CU 84/09, se considera que, dado que se dispone de licencia de nueva planta del edificio concedida por Decreto de fecha 27 de octubre de 1967 (expediente número 520/1967/06666), por lo tanto estando en vigor el Acuerdo Plenario de 1966 por el que exige como obligación el establecimiento de un número de plazas de aparcamiento en edificios de nueva planta, no sería admisible el cambio de uso al no tratarse de un caso de imposibilidad de implantación del uso.
- El acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 de mayo 1966 sería ejecutivo una vez transcurrido el plazo de 30 días desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia sin que el Gobernador Civil hubiera realizado advertencia de ilegalidad alguna de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley de Régimen Local de 1950.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 4 de abril de 2018