



Ref: CU 18 -17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel relativa a la posibilidad de cambiar el uso de un espacio en el que se sitúa una plaza de aparcamiento en la planta baja del edificio ubicado en C/ José María Pemán nº 18.

Palabras Clave: Garaje-aparcamiento. Transformación de local a vivienda.

Con fecha 8 de mayo de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a la posibilidad de cambiar el uso de un espacio en el que se sitúa una plaza de aparcamiento en la planta baja del edificio ubicado en C/ José María Pemán nº 18.

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

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 4
- Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972



Informes:

- Consulta urbanística nº 84/2009, resuelta mediante informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de 05 de febrero de 2010

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente número 523/1975/46915, concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de noviembre de 1975
- Licencia Urbanística de transformación de local en vivienda, tramitada en expediente número 111/2015/02300, denegada mediante Decreto de la Concejala presidenta del Distrito de Carabanchel de fecha 30 de noviembre de 2016

HECHOS

Con fecha 8 de mayo de 2017 se planteó a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, consulta relativa a la condición de una plaza de aparcamiento existente en un edificio de viviendas situado en la calle de José María Pemán número 18, al encontrarse en el Distrito en tramitación un Recurso de Reposición, en expediente número 111/2017/00179 contra el Decreto de denegación de una Licencia Urbanística de transformación de local a vivienda, tramitada en expediente número 111/2015/02300 y denegada mediante Decreto de la Concejala presidenta del Distrito de Carabanchel de fecha 30 de noviembre de 2016.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

El edificio objeto de la consulta posee licencia de nueva planta concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de noviembre de 1975, amparando en el texto de la misma la construcción de un *“edificio de nueva planta compuesto de planta baja destinada a local comercial y tres plantas más, con una vivienda por planta (tres en total). El aparcamiento para un vehículo se sitúa en planta baja”*. Asimismo, el plano nº 2 “P. Baja y Tipo (cotas)”, aprobado en el expediente de la citada licencia, se corresponde con dicha descripción, al representar en planta baja además del portal de acceso, un local comercial, e independiente del mismo un espacio destinado a aparcamiento en el que se grafía una plaza de aparcamiento.

De la documentación aportada correspondiente a la licencia urbanística denegada, de transformación de local a vivienda tramitada en expediente número 111/2015/02300, se



extrae que la propuesta consiste en la transformación a vivienda de la superficie total de la planta baja, a excepción del portal de acceso, es decir, tanto la correspondiente al local comercial, como la correspondiente al aparcamiento.

Con estos antecedentes, y a la vista de las alegaciones presentadas por el solicitante en el expediente correspondiente al recurso de reposición planteado, los Servicios Técnicos del Distrito, con el conforme de la Coordinadora del mismo, plantean a la Secretaría Permanente si *“se considera que el criterio aplicado en numerosas consultas previas en referencia a la exención de aparcamiento de uso dotacional en edificios construidos en fechas posteriores a 1972 puede ser aplicado en este caso independientemente de que dicha plaza computase edificabilidad en la licencia de construcción o si este caso supone una excepcionalidad a dicho criterio considerando la plaza como de libre disposición y no dotacional como alega el técnico proyectista y la propiedad”*.

A este respecto, 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”*.

Asimismo 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 indica 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.”*
- *“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, la licencia de nueva planta del edificio fue concedida en noviembre de 1975, siéndole de aplicación las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972, y más concretamente la Ordenanza de aplicación era la Ordenanza 2 grado 3º.

Dicha Ordenanza, en el apartado 2,3 “Condiciones de Uso”, establece entre otras cosas, la dotación de plazas de aparcamiento exigibles según el uso a implantar, concretamente en lo referente a nuestro edificio, en el grado 3º para el uso de vivienda exige la disposición de una plaza por cada tres viviendas y no establece exigencia para el uso comercial. Por lo



tanto la dotación de plazas exigibles en su momento fue de una plaza de aparcamiento, en función de las tres viviendas del edificio, debiendo ser su dimensión mínima la indicada en el artículo 191 de las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972, tal y como le fue requerido en su momento en el expediente, según la documentación incorporada.

Respecto a la edificabilidad consumida, en el caso del edificio en cuestión, las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972, en su artículo 129, excluye del cómputo de edificabilidad, entre otras partidas, "...los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento..." por lo que el espacio destinado a garaje aparcamiento en planta baja debió computar edificabilidad. En todo caso, el computar o no a efectos de edificabilidad no varía su condición de dotación exigible al servicio del edificio, por lo que la plaza de aparcamiento dispuesta en la planta baja del edificio, de acuerdo con lo establecido en la licencia de nueva planta, constituye la dotación del edificio.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe de la Dirección General de Control de la Edificación se informa lo siguiente:

- El espacio actual de planta baja, del edificio sito en el número 18 de la calle José María Pemán, en el que se dispone una plaza de aparcamiento, de acuerdo con la licencia de nueva planta del edificio, constituye la dotación obligatoria del mismo, y por lo tanto, tal y como establece el artículo 7.5.4 apartado 3, de las Normas Urbanísticas del PGOUM no puede cambiarse el uso de dicho espacio, ya que se suprimiría la dotación obligatoria de aparcamiento del edificio.

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, 10 de enero de 2018