

Ref: c.u. 38/11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villaverde relativa a la posibilidad de cambio de uso de un local destinado a dotación de aparcamiento de un edificio de viviendas ubicado en la calle Doctor Martín Arévalo, nº 18.**

Con fecha 02 de junio de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villaverde en relación con la posibilidad de admitir un uso distinto al de garaje-aparcamiento en un local construido como dotación en un edificio residencial con licencia concedida con fecha 23/01/71.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Acuerdo Plenario nº 27, del 20 de mayo de 1966

#### Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U, en contestación a la consulta formulada por el Distrito Centro (C.U. 84/2009)
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Usera (C.U.40/2009)
- Consulta Urbanística del Distrito de Villaverde (nº expediente 112/2006/06016)
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 10/03/98

#### Licencias:

- 503/1970/11174 Licencia de nueva planta (decreto 23/01/71)

### CONSIDERACIONES

El local destinado a garaje y cuyo uso se pretende modificar, se encuentra ubicado en la planta baja de un edificio de viviendas con licencia de construcción decretada con fecha 20 de enero de 1971, fecha en la que estaba en vigor el Acuerdo Plenario nº 27 del 20 de mayo de 1966 que establecía la obligación, a los edificios de nueva construcción, de

destinar una superficie como dotación obligatoria de aparcamiento. No obstante, hay que señalar que se permitía una amplia discrecionalidad en su aplicación pudiendo ser suspendida total o parcialmente su aplicación en función del emplazamiento, destino y categoría de la edificación, y que no es hasta el Plan General de 1972 cuando la dotación de aparcamiento es obligatoria, compensando esta imposición con que la superficie edificada para esta dotación no computa como edificabilidad.

De acuerdo con la información facilitada en la consulta, se dan una serie de circunstancias que han motivado que este local destinado a garaje no haya podido ser utilizado nunca para este fin, entre otros motivos por la dificultad de acceso al mismo al encontrarse frente a la puerta un árbol de aproximadamente 1,50m de perímetro así como un quiosco de la ONCE.

Es precisamente por este motivo y con el objeto de dar un uso efectivo al local, por lo que el interesado presenta una Consulta Urbanística al Distrito (nº expediente 112/2006/06016) planteando la posibilidad de solicitar el vado de acceso, obteniendo como respuesta la no viabilidad de implantar el paso de vehículos alegando problemas con el citado árbol, con las dimensiones del local y con la problemática de trasladar el quiosco de la ONCE.

A este respecto, se debe considerar 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. En los fundamentos de derecho recogidos en esta sentencia se indicaba, tras exponer que por tipología arquitectónica y de accesibilidad evidenciaban la imposibilidad física de materializar el garaje, 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 de local, puesto que la actividad para la que estaba destinada resulta imposible”*.

A su vez, las propias Normas Urbanísticas (NN.UU) del vigente Plan General prevén con carácter excepcional para obras de nueva planta o reestructuración, la exención total o parcial de la dotación de aparcamiento de un edificio por razones, entre otras, derivadas de las características del edificio, la dificultad de acceso de vehículos y las características del viario o de la parcela (artículo 7.5.8 de las NN.UU), previo informe de los servicios municipales competentes.

Por otra parte hay que señalar que el local en cuestión, al tener unas dimensiones pequeñas, apenas dispondría de dos plazas de aparcamiento que serían las mismas que se perderían en la vía pública al realizar el vado y por lo tanto la disponibilidad de aparcamiento en la zona apenas se vería alterada.

Asimismo y teniendo en cuenta que como principio general debe prevalecer el criterio de no permitir el cambio de uso en los locales que figuran en la licencia de construcción del edificio como dotación obligatoria de aparcamiento, constan una serie de consultas urbanísticas (c.u. 10/2002, c.u. 40/2009 y c.u. 84/2009) que concluyen que en los edificios construidos con anterioridad a las Ordenanzas Municipales de 1972 parece conveniente

admitir el cambio de uso de un garaje por otro de los usos admitidos, a pesar de figurar el garaje en la licencia de construcción como dotación obligatoria de aparcamiento, exclusivamente en aquellos casos en los que exista la imposibilidad de implantación del uso, y en las mismas condiciones previstas para la exención de la dotación de aparcamiento en el artículo 7.5.8 de las vigentes NNUU, cuyo informe previo será efectuado por los servicios técnicos del Distrito.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que, teniendo en cuenta que como principio general debe prevalecer el criterio de no permitir en los locales en que la licencia de construcción del edificio destine a la dotación obligatoria de aparcamiento la sustitución de este uso, en el caso concreto planteado parece conveniente admitir el cambio de uso del local de garaje a otro de los admitidos por el régimen de usos que le corresponda, previo informe y en las mismas condiciones previstas para la exención de la dotación de aparcamiento establecidas en el artículo 7.5.8 de las vigentes NNUU, dado que se trata de un edificio con licencia de construcción otorgada estando en vigor el Acuerdo Plenario nº 27 del 20 de mayo de 1966, fecha en la que la obligatoriedad de la dotación de aparcamiento se aplicaba con cierta discrecionalidad, que la superficie destinada a garaje ha computado edificabilidad y que los Servicios Técnicos del Distrito han informado de la imposibilidad manifiesta de implantar un vado para el acceso al garaje, de forma que de no admitir el cambio de uso del local, éste quedaría inutilizado puesto que la actividad de garaje para la que estaba destinado resulta imposible de desarrollar.

Madrid, 07 de junio de 2011