



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
surbanismo@munimadrid.es

EG/Ic

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE VICÁLVARO
FECHA RECEPCIÓN: 3 de agosto de 2007
ASUNTO: Cambio de uso en C/ Mercurio 4 y 6

TEXTO DE LA CONSULTA:

Con fecha 19/04/06, se solicita consulta urbanística en el emplazamiento de referencia, para el cambio de uso de un garaje-aparcamiento situado en local que ocupa todo el patio de manzana y en situación de semisótano, en zona 4, por un mediano comercio alimentario.

ANTECEDENTES:

Después de solicitar de los archivos municipales los antecedentes de las fincas que constituyen la manzana, a fin de determinar si el garaje-aparcamiento que nos ocupa es de dotación obligatoria de los edificios que la componen, se puede comprobar la existencia de cuatro expedientes únicamente.

Dos de ellos de Nueva Planta de viviendas (se adjunta fotocopias de licencia y planos) en los que figura un garaje-aparcamiento mancomunado para los números 1, 3 y 5 de la Calle Lago Erie y situado en planta sótano o semisótano, según sea el caso, y en la proyección horizontal de las edificaciones respectivas y un tercero de actividad para un garaje-aparcamiento en el patio de manzana (igualmente se adjunta copias de licencia y planos).

Todo ello, nos da pie a pensar que en la manzana en cuestión se sitúan los garajes-aparcamiento, justo en las proyecciones horizontales de todos y cada uno de los bloques que componen la manzana, constituyendo las dotaciones obligatorias de los mismos, y que la licencia nº 529/1974/56373, concedida el 24/01/75 para 42 plazas de garaje-aparcamiento, situado en el patio de la manzana, según la Ordenanza 2-3^a (Edificación cerrada en los antiguos ensanche y extensión), se concediera como un uso permitido, conforme a la condición de uso 2,3102 de las Ordenanzas Municipales de 1972 y no como dotacional obligatoria de las viviendas que componen la manzana.

El cuarto expediente de archivo, se refiere a la ampliación de la licencia de apertura de garaje, a compra-venta de vehículos, concedida según decreto de 03/02/94 y que mediante una división del local quedaban 35 plazas de garaje y 18 para compra-venta de vehículos automóviles (expte. 119/93/296).



Con estos antecedentes, creemos que no hay duda de que el garaje-aparcamiento situado en el patio de manzana, no es dotación obligatoria y en consecuencia es susceptible del cambio de uso.

La cuestión que se plantea, sabiendo que hoy el local está en situación de fuera de ordenación relativa, es si en base a la disposición transitoria 3ª del P.G.O.U.M. del año 97, se puede admitir cualquiera de los usos permitidos por la Ordenanza 2, grado 3º del año 72 que le era de aplicación y más concretamente si el uso comercial (objeto de la consulta) sólo se permitiría en categoría 4ª (Art. 233 de las OO.MM. del año 72) locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera, sin sobrepasar el 40% de la superficie total edificada, disponiendo de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, o si habría que aplicar condiciones de comercio de las NN.UU. del Plan General del 97, tales como dársenas de carga y descarga (1 cada 500 m²), o si la superficie de venta de alimentación supera los 400 m² la dotación de plazas sería 4 veces la establecida con carácter general, es decir, 1 plaza cada 25 m²., etc..

INFORME:

Vista la consulta urbanística formulada por el Jefe de la sección de licencias del Distrito de Vicálvaro se informa lo siguiente:

La cuestión que plantea el Distrito, sabiendo que hoy el local está en situación de fuera de ordenación relativa, disconforme con el planeamiento vigente, es **si se puede admitir cualquiera de los usos permitidos por la Ordenanza 2 grado 3 del año 1972**, que le era de aplicación y más concretamente si el uso comercial sólo se permitiría en categoría 4ª (art 233 de la OOMM 1972, locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera), sin sobrepasar el 40% de la superficie total edificada (2,3106) y disponiendo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o si habría que aplicar condiciones de comercio de las NN.UU, en concreto el cumplimiento del art 7.5.35.2.d de las NN.UU.

La **Disposición transitoria tercera** de las NN.UU establece que:

“Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, **no impedirán** a los edificios o locales en construcción o construidos **con licencia ajustada al anterior planeamiento**, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, **la instalación de los mismos respectivamente**, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.)”.



Asimismo el **Tema 171** de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión celebrada el 14 de diciembre en su sesión número 26, interpreta dicha Disposición Transitoria tercera, acordando que resulta permisible el cambio de una actividad amparada en licencia vigente por otra que esté incluida en una categoría de la misma clase de uso, aún cuando ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de la Norma zonal en que se encuentre.

También el **Tema 284** de los ACSPGOUM, contiene aspectos en referencia a las naves o edificios existentes en patios de manzana, regulados por la norma zonal 4 y que se construyeron para usos no residenciales según planeamientos anteriores, encontrándose en situación de fuera de ordenación relativa, en donde sólo podrán cambiar de uso al amparo de la Disposición Transitoria tercera de las NN.UU.

Según se aprecia del enunciado de la consulta, existe licencia de garaje aparcamiento para 42 plazas de aparcamiento según Planeamiento del 1972, (uso garaje aparcamiento y servicios del automóvil), ubicado en el patio de manzana, que no constituyen dotación de las viviendas que componen la manzana.

Posteriormente se amplía la licencia a **compra venta de vehículos** con Decreto de licencia de funcionamiento el 3/02/1994.

Se entiende que la licencia del año 1972 ha caducado por la licencia del año 1994.

Sería permisible la instalación de una actividad comercial si la licencia anterior de compra venta de vehículos contemplara como uso el comercial; si fuera garaje aparcamiento, no se permitiría ya que es un uso distinto.

Conclusión:

1. Podría resultar permisible el cambio de garaje aparcamiento (siempre que estuviera amparada en licencia vigente) a comercial si la licencia vigente contemplara la actividad con el mismo uso que se pretende implantar ahora.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
surbanismo@munimadrid.es

“Visto el anterior informe relativo a cambio de uso de garaje-aparcamiento en local, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 27 de agosto de 2007