



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE VILLAVERDE

FECHA RECEPCIÓN: 1 de junio de 2005

ASUNTO: Implantación de actividad en un local que ocupa el garaje de la finca.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En este Distrito, ha sido presentada una solicitud de licencia de actividad para la implantación del uso de oficina a desarrollar por la Asociación Marroquí Convivencia Sin Fronteras en la planta baja de un edificio cuya licencia de construcción se otorgó en 1968. Según consta en dicha licencia, toda la planta baja es destinada a aparcamiento y al parecer nunca se ha implantado el uso de garaje.

Por otro lado, si bien la actividad solicitada es la de oficina, en dicho local también pretende ejercerse actividades de culto religioso, enseñanza de árabe y español y programas de integración social del colectivo árabe.

Las cuestiones que se plantean son las siguientes:

- 1- ¿La regla contenida en el Art. 7.5.4.3º de las N.U. del PGOUM impide aplicar los criterios de excepcionalidad previstos en el Art. 7.5.8?.*
- 2- Teniendo en cuenta la fecha de otorgamiento de la licencia de edificación posterior a 1966, las consultas de ese departamento números 6/200, 30/2001 y 10/2002 y que si bien no han sido alegadas condiciones constructivas que impidieran la implantación del uso de garaje, éste, al parecer, nunca llegó a establecerse, ¿sería posible la implantación del nuevo uso en aplicación de las condiciones de uso dispuestas en la norma zonal correspondiente?.*
- 3- Atendiendo a las actividades que la solicitante pretende desarrollar en el local, no sólo terciario oficina, sino dotacional religioso y otros servicios terciarios y educativos no reglados y/o ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el recreativo ¿qué tipo de licencia debería otorgarse? ¿podría otorgarse una única licencia para todas estas actividades por cuanto que según la solicitante, en las denominadas comúnmente "mezquitas" no sólo se desarrollan actividades de culto sino todas las descritas anteriormente? o por el contrario ¿sería necesario que cada una de estas actividades fuese objeto de implantación en locales independientes mediante las correspondientes licencias respectivas?.*



INFORME:

Vista la consulta formulada por la Jefa del Departamento Jurídico del Distrito de Villaverde, se informa lo siguiente:

1º- Aparente contradicción entre los artículos 7.5.8 y 7.5.4 de las NN.UU.

Lo dispuesto en el capítulo 7.5 de las NN.UU., es aplicable desde la entrada en vigor del Plan General de 1997 a las siguientes obras:

- A las obras de nueva edificación.
- A los edificios y locales resultantes de obras de reestructuración.
- Al resto de las obras que impliquen cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Para las obras mencionadas, las NN.UU. vigentes en su artículo 7.5.35 establece el estándar de plazas de aparcamiento mínimo exigible en función de los usos a los que se destine el edificio.

Por otra parte, el artículo 7.5.8 establece los criterios de excepcionalidad bajo los cuales el Ayuntamiento puede autorizar las mencionadas obras eximiendo total o parcialmente la implantación de plazas de aparcamiento. Generalmente la exención figura en la propia licencia urbanística o en documento aparte, pero será previa al otorgamiento de la licencia urbanística de las obras indicadas al principio del presente apartado.

El número 3 del artículo 7.5.4 de las NN.UU., tiene su aplicación a los casos en que ya se ha construido el edificio, dispone de las licencias urbanísticas de obras y en su caso de primera ocupación y funcionamiento y establece la imposibilidad de cambio de uso de los espacios autorizados por dichas licencias a dotación de plazas de aparcamiento y que no computaron como superficie edificada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.5.3 de las NN.UU.

2º Exención de la dotación de aparcamiento de un edificio con base en el Acuerdo Plenario de 20 de mayo de 1966.

La cuestión planteada es semejante a la recogida en la consulta 10/2002 en la que ya se mostraba el criterio de este Servicio para poder realizar el cambio de uso que supone la transformación de las plazas dotacionales de aparcamiento obligatorio, por aplicación del mencionado Acuerdo Plenario, en otra actividad compatible por el régimen de usos de la norma zonal u ordenanzas del planeamiento de desarrollo de aplicación. En el caso planteado por el Distrito de Villaverde por un centro de culto.



Hay que tener en cuenta que las Ordenanzas Municipales de la Edificación en Madrid aprobadas definitivamente el 29 de noviembre de 1950, vigente en el momento de construcción del edificio, consideraba el uso de garaje aparcamiento incluido dentro del uso industrial sin que estableciera condiciones de acceso, circulación interior o maniobrabilidad como en las ordenanzas o normas urbanísticas posteriores, por lo que es posible encontrar locales sin uso destinados por la licencia de construcción del edificio a garaje – aparcamiento por aplicación del Acuerdo Plenario de 20 de mayo de 1966 y que no cumplen las condiciones exigibles por las vigentes NN.UU. para la implantación en el local de un garaje aparcamiento, por otra parte en las citadas Ordenanzas Municipales, la edificación se regía por parámetros formales, computando los aparcamientos en la edificabilidad de la parcela.

En este caso, en primer lugar, deberán aplicarse algunos criterios de excepcionalidad semejantes a los establecidos en el artículo 7.5.8 de las NN.UU mediante informe de los servicios técnicos del Distrito que determinará de forma expresa las causas que imposibiliten la adecuación del local para su utilización total o parcial como aparcamiento y que aconsejen el cambio de uso del local por otro compatible con la norma zonal o planeamiento de desarrollo de aplicación.

Una vez obtenido, el cambio de uso, las plazas de aparcamiento precisas para la nueva actividad a implantar serán las determinadas por el artículo 7.5.35 de las NN.UU. que para un centro de culto se fijará generalizando lo dispuesto en el acuerdo 198 correspondiente a la sesión 32ª de la Comisión de Seguimiento del PGOUM que se acompaña.

Dada la previsible afluencia de personas y con objeto de no incrementar la demanda de aparcamiento que pueda generarse en la zona, será necesario disponer de las plazas de aparcamiento en aparcamientos públicos o de libre disposición en aparcamientos privados. La disponibilidad de estas plazas, deberá quedar demostrada documental y de forma fehaciente, implicando en caso contrario la denegación de la licencia.

3º Naturaleza de las actividades encuadrables dentro del uso dotacional de equipamiento en su clase religioso.

De acuerdo con los artículos 7.10.1 y 7.10.3 de las NN.UU, en un equipamiento religioso, se incluye con carácter general cualquier servicio anejo ligado a la actividad pastoral, enumerando explícitamente los siguientes:

- Prestación de servicios sociales.
- Servicios culturales
- Servicios educativos.



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

En el caso de que se pretenda el ejercicio de actividades no ligadas a la actividad pastoral, deberán tratarse bien como uso asociado o como un uso independiente del equipamiento religioso, contabilizándose además las plazas de aparcamiento que sean precisas conforme a lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NN.UU del vigente PGOUM, sumándose a las que resulten necesarias para el uso religioso situándose en las mismas condiciones indicadas en el punto 2º anterior.

Madrid, 14 de julio de 2005



SESION 32ª

TEMA Nº 198

INTERPRETACION DEL ARTICULO 7.5.35 DE LAS NORMAS URBANISTICAS: COMPUTO DE LA DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LOS CENTROS PARROQUIALES.

ACUERDO:

1º. Los Centros Parroquiales deberán considerarse destinados, en el conjunto formado por todas sus dependencias, al uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento, y en consecuencia su dotación mínima de plazas de aparcamiento será la establecida por el Artículo 7.5.35 2-g i) en función del nivel de implantación asignado por el Plan General.

2º. No obstante, la dotación de plazas de aparcamiento podrá modificarse a través de un Plan Especial redactado al efecto, tal y como se contempla en el Artículo 7.5.35.1 de las Normas Urbanísticas.

3º. Se recomienda a la Dirección de Servicios del Plan General que acometa el estudio de una posible actualización de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento a través del instrumento de ordenación adecuado.