



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** Distrito de Villaverde  
**FECHA RECEPCIÓN:** 27 de abril de 2006  
**ASUNTO:** Implantación de túnel de lavado de automóviles en API 17.05  
(C.C. Carrefour)

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se ha remitido a este Distrito de Villaverde solicitud de licencia implantación túnel de lavado en espacio libre de parcela en API 17.05 (incluido dentro de la parcela que ocupa C.C. Carrefour), por parte del Departamento de Iniciativa Privada III en aplicación del punto 25 del Decreto Competencias, al no constituir una ampliación por incremento de ocupación o volumen construido art. 1.4.10 P.G.O.U.M., al entender que el túnel de lavado no es una construcción estable, sino una instalación desmontable al término de la actividad.*

*La citada solicitud consta de túnel de lavado de 26 m x 5,5 m x 4 m para 60 vehículos/hora, cinco cabinas individuales de lavado a presión de 30 m<sup>2</sup> c/unidad, seis máquinas aspiradoras para limpieza interiores de 23 m<sup>2</sup> c/unidad, canalizaciones, aljibe enterrado de almacenamiento de agua y cuatro aljibes de hormigón enterrados y estancos para el proceso de recuperación, compresor y canalizaciones eléctricas para una potencia de 65 KW aproximadamente, ocupando el total de maquinaria, instalaciones y construcciones prefabricadas una superficie de 1.011 m<sup>2</sup>.*

*Ante lo expuesto se solicita:*

*1º.- Se defina si la mencionada implantación constituye un incremento de:*

*a.- OCUPACIÓN DE PARCELA*

*b.- EDIFICABILIDAD*

*2º.- Afecta a RETRANQUEOS que imponga el API 17.05 (PPI-10 EL ESPINILLO).*

*3º.- Entenderse que el uso solicitado se considere como Ampliación en ESPACIO LIBRE PARCELA como ASOCIADO al Servicio Terciario clase Comercial (característico de la parcela).*

*Nota.- Se adjuntan fotografías al respecto como complemento.*



## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe de Sección de Licencias del Distrito de Villaverde, se informa lo siguiente:

### **a) Ocupación y retranqueos:**

De las fotografías que complementan a la consulta, se deduce que la construcción del túnel de lavado y sus instalaciones anejas constituye un volumen determinado por sus cerramientos y cubierta, con independencia de que dichos cerramientos sean ligeros, prefabricados, desmontables o translúcidos y las instalaciones que en su interior se alojan sean también desmontables. Este volumen adicional al ya existente se sitúa en el espacio libre de parcela debiendo cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos que determine el API 17.05, de acuerdo con lo establecido en los artículos 6.3.9 y 6.4.2 de las vigentes NN.UU.

Como consecuencia de lo expuesto, la instalación del túnel de lavado e instalaciones anejas, tendrían la consideración de obras de ampliación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.4.10 de las NN.UU lo que determinará que, de acuerdo con el vigente reparto de competencias contenido en los decretos de 24 de junio de 2004, la competencia para la concesión de la licencia urbanística corresponderá al Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura.

### **b) Edificabilidad:**

El artículo 6.5.3 de las NN.UU del vigente Plan General de Ordenación Urbana, establece las zonas que se excluyen del cómputo de la superficie edificada por planta.

De entre las posibles causas de exención del cómputo de edificabilidad establecidas en dicho artículo, la que se adapta al caso que nos ocupa son las que contiene el apartado a) de dicho artículo y más concretamente: *las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable.*

El concepto de construcción auxiliar, ha sido objeto de interpretación por la Comisión de Seguimiento del Plan General (acuerdo 166), en su sesión núm. 25 de 2 de noviembre de 2000, que se adjunta, interpretando que, para que una construcción tenga el carácter de auxiliar y pueda quedar integrada dentro del apartado a) del artículo 6.5.3 sin computar edificabilidad, la misma no puede implicar lucro comercial, lo cual no se cumple en el caso de las instalaciones de lavado de vehículos cuya implantación se solicita por lo que la superficie ocupada por el túnel de lavado e instalaciones anejas, debe ser incluida en la superficie edificada de la parcela.



**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  
urbanismo@munimadrid.es

**c) Consideración del uso de lavado de vehículos:**

El lavado de vehículos puede admitirse bien como uso asociado al comercial, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por el apartado i) de la letra b, número 2 del artículo 7.2.3 y por la letra a del número 2 del artículo 7.2.8, en ambos casos de las vigentes NN.UU.

Entendiendo que se trata de un aparcamiento de una gran superficie comercial, se aplica la regulación de la clase de aparcamiento público (número 2 del art. 7.5.19 de las NN.UU.). Esta clase de aparcamiento, admite con carácter general, la instalación de la actividad de lavado de vehículos (art. 7.5.26 de las NN.UU), por lo que la actividad objeto de la consulta puede admitirse directamente dentro del uso del aparcamiento al que pertenece, todo ello, en el supuesto que el aparcamiento disponga de la correspondiente licencia que puede estar incluida en la única del centro comercial.

Madrid, 19 de mayo de 2006



TEMA 166

**INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 6.5.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS:  
CONSTRUCCIÓN DESMONTABLE TRANSLÚCIDA EN NORMA ZONAL 3**

**Primero.** Con carácter general, se entiende que las "construcciones auxiliares" a que se refieren las Normas Urbanísticas del Plan General en su Artículo 6.5.3 deben cumplir las siguiente condiciones:

a) Función auxiliar vinculada al servicio del edificio (p.ej.: casetas de seguridad del edificio, casetas de útiles de jardinería), impidiéndose la utilización privativa de las mismas, y sin que pueda implicar lucro comercial.

b) El término de construcción "auxiliar" lleva implícito una medida de proporcionalidad y accesoriedad respecto al edificio.

c) En el supuesto de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad horizontal, la construcción auxiliar tendrá el carácter de elemento común del edificio debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad. La licencia que autorice la construcción exigirá que su acceso sea a través de elementos comunes.

**Segundo.** En el caso concreto de la solicitud de licencia para la cubrición acristalada de un espacio libre perteneciente a unas oficinas en la planta baja de la calle Serrano, número 139, para invernadero climatizado, se concluye conforme a lo anteriormente expuesto que no puede ser incluida dentro del Artículo 6.5.3 de las NN.UU., porque ni la construcción, ni su destino, son auxiliares del edificio y actividad principal, tratándose claramente de una ampliación de superficie del edificio.