



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Consulta

Distrito: **Carabanchel**

Identificador: **CT-07-00067**

Consulta:

Cambio uso de local en C/ Sombra nº 13

Fecha 29 de abril de 2008



INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Fecha: **29/04/08**

Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-07-00067	Fecha de recepción: 26 de diciembre de 2007	Formulada por el Distrito de: Carabanchel
Asunto: Cambio de uso de local en C/ Sombra nº 13.		

TEXTO DE LA CONSULTA

A la vista de la consulta urbanística realizada por D. Francisco Hijón Alvez en relación a un local comercial situado en planta semisótano en la C/ Sombra 13 con licencia de primera construcción con local comercial en dicha planta destinado a garaje dotacional de finca y licencia de actividad e instalación para dicho garaje aparcamiento concedida por el Ayuntamiento de Madrid en los extremos indicados en dicha consulta urbanística y observando las alegaciones y la imposibilidad de desarrollar dicha actividad de garaje al existir sentencias judiciales en las que se les hace retirar la chimenea de extracción de ventilación forzada del garaje, pase el expediente al Departamento de Coordinación Territorial a fin de que informen en materia de su competencia sobre lo solicitado exención de Plazas de Garaje y cambio de uso a local comercial.

INFORME

Vista la consulta formulada por la jefa de la Sección de Licencias del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Del detenido estudio de la consulta, a continuación se analizan los antecedentes en los que D. Francisco José Hijón Alvez se basa para solicitar el cambio de uso del local destinado a garaje - aparcamiento:

1º) La licencia de edificación, describe la planta semisótano para 6 plazas de aparcamiento, sin incluir ningún otro uso en dicho semisótano, por lo que hemos de deducir que tal y como figura en la escritura de compraventa cuya copia figura en la consulta la superficie del local es de trescientos cincuenta y seis metros cuadrados 356 m².

2º) Con fecha 5 de junio de 1996, se concede licencia de acondicionamiento al local según expediente 2227/90/00468 que incluye la construcción de una chimenea de extracción de humos y gases del local hasta la cubierta del edificio discurriendo por el patio de la finca. Las características del local para el que se concede la licencia son las siguientes:

Uso:	Garaje aparcamiento.
Superficie:	456,22 m ² .
Nº de plazas:	15

Por distintas sentencias, la última del 14 de enero del 2004 de la sección 12 bis de la Audiencia Provincial, se obliga a que la chimenea sea retirada. Al no disponer de chimenea de evacuación de gases, se incumple con lo prescrito en los números 2 y 4 del artículo 7.5.15 de las vigentes NN.UU, así como el artículo 47.3 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano por lo que la implantación del garaje se hace inviable.

3º) Con base en lo expuesto en el punto anterior, el propietario del garaje solicita al Distrito de Carabanchel que se le señalen los usos admitidos en dicho garaje.

Ante lo expuesto en la consulta, este Servicio de Coordinación de Urbanismo puntualiza lo siguiente:

- a) Según la documentación aportada por el interesado la sentencia no cuestiona la validez del local para la instalación de un garaje sino que obliga a retirar la chimenea, por lo que cabría la posibilidad de que la chimenea no haya sido instalada por el recorrido adecuado o con el acuerdo con el resto de los propietarios del edificio.
- b) Las seis (6) plazas de dotación obligatoria no pueden cambiar de uso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.5.4 de las NN.UU., tampoco, por lo ya expuesto, se presenta en la consulta ningún criterio que excepcionalidad de los establecidos en el artículo 7.5.8 de dichas NN.UU que puedan justificar la exención de dichas plazas dotacionales.

Por lo expuesto, la situación que se presenta es la de un local destinado a garaje – aparcamiento con seis (6) plazas de dotación obligatoria y el resto de la superficie correspondería a plazas de libre disposición, siendo en este caso de aplicación lo dispuesto en el acuerdo 52 de la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión número 7 de 18 de junio de 1998, que permite cambiar el uso de las plazas de libre disposición, por los usos admitidos en el APE 11-07 de aplicación al lugar donde está implantado el edificio.

No obstante también se deberá cumplir con lo dispuesto en el número 2 de dicho acuerdo en el sentido de que para que el cambio de uso sea posible es preciso que el edificio disponga de remanente de edificabilidad suficiente para absorber la que se resta del garaje aparcamiento o bien destinarse a lo previsto en el artículo 6.5.3 de las vigentes NN.UU.

Por todo lo expuesto se efectúa la siguiente **PROPUESTA**:

Se permite el cambio de uso del local destinado a garaje en la calle Sombra 13 por otro de los usos permitidos por la norma zonal de aplicación (APE 11-07)



solamente en el espacio correspondiente a plazas de libre disposición y sin afectar a las 6 plazas de dotación obligatoria, siempre que el edificio no tenga agotada su edificabilidad y la superficie del espacio en que se transforme el uso sea igual o inferior al remanente de edificabilidad del inmueble o bien destinarse a instalaciones que no consuman edificabilidad previstas en el artículo 6.5.3. de las vigentes NN.UU.