

Ref: CU 10-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral-El Pardo sobre el cambio de actividad de una galería de alimentación a otra actividad comercial sin transformación de uso en el APE 08.07 del Casco Histórico de Fuencarral.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Régimen urbanístico. Usos urbanísticos. APE. Comercial.

Con fecha 6 de marzo de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Fuencarral-El Pardo relativa a la admisibilidad de destinar una galería de alimentación compuesta por un conjunto de puestos de comercio minorista de alimentación a otra actividad comercial en el APE 08.07 del Casco Histórico de Fuencarral.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa y planeamiento:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Área de Planeamiento Específico APE 08.07 del Casco Histórico de Fuencarral.

CONSIDERACIONES

El Departamento de Servicios Técnicos del Distrito Fuencarral-El Pardo interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de destinar una galería de alimentación compuesta por un conjunto de puestos de comercio minorista de alimentación a otra actividad comercial, que está ubicada en un área de suelo urbano regulada en por el APE 08.07 del Casco Histórico de Fuencarral

En la consulta formulada se indica que la actividad de Galería de Alimentación en cuestión, de aproximadamente 1.800 m², «dispone de autorización para su implantación concedida por el Área de Consumo y Abastos del Ayuntamiento de Madrid con anterioridad al PGOUM de 1985. Los puestos en los que se divide dicho establecimiento disponen de sus correspondiente licencias para el ejercicio de la actividad tanto de actividades Inocuas como Calificadas.»

En el régimen de usos definido para el APE 08.07, art. 17 de sus Normas Urbanísticas, solo contempla el uso de servicios terciarios en su clase comercial para pequeño y mediano comercio como uso complementario en los dos niveles en los que se divide el ámbito, conforme se señala en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación (nivel a y nivel b); permitiéndose en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de 250 m², en el nivel a, y con una superficie máxima de 500 m², en plantas inferior a la baja, baja y primera, en el nivel b.

A la vista de este régimen de compatibilidad de usos, en la consulta se plantea «la viabilidad de sustituir el actual uso Terciario Comercial de Galería de Alimentación con la

actual superficie, por otro uso Terciario Comercial con actividad distinta, o en otro régimen de venta, con las superficies disponibles en la actualidad.»

En aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de las NN. UU, teniendo presente el criterio interpretativo recogido en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 171, «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, aun cuando ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de la Norma Zonal [del Área] en que se encuentre»; por lo que en el supuesto planteado resultaría permisible, aun presentando una situación de incompatibilidad, toda vez que no habría transformación de uso, esto es cambio de uso o clase.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que, en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de las NN. UU, resultaría permisible el cambio de la actividad de galería de alimentación por otra que estuviera incluida dentro de la misma clase de uso (comercial) en la categoría de pequeño o mediano comercio, aun cuando ésta presente una situación de incompatibilidad por aplicación del régimen de usos del APE 08.07, puesto que no habría transformación de uso, esto es cambio de uso o clase.

Madrid, a 12 de marzo de 2014