

Ref: c.u.a. 19/2011

**ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA QUE PLANTEA LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES SOBRE LA POSIBILIDAD DE IMPLANTAR UN SUPERMERCADO EN UN EDIFICIO DE UNA PLANTA CON FONDO DE 52,85 METROS, EL CUAL SOBREPASA EL FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN UBICADO EN LA C/ GAZTAMBIDE, 14.**

Con fecha 25 de agosto de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posibilidad de implantar un supermercado en un edificio de una sola planta con fondo de 52,85 metros, el cual sobrepasa el fondo máximo de edificación ubicado en la c/ Gatzambide, 14, perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa incluida en Área de Planeamiento Especial del Centro Histórico APE.00.01 regulada por la Norma Zonal 1, grado 3º, nivel B.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Modificación puntual del Plan General sobre patios de manzana, MPG 00.325 (aprobación definitiva 08.05.2008, BOCM de 17.06.08).

## CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la consulta urbanística sobre la posibilidad de implantar un supermercado en un edificio de una sola planta con fondo de 52,85 metros ubicado en la c/ Gaztambide, 14, perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa incluida en Área de Planeamiento Especial del Centro Histórico APE.00.01 regulada por la Norma Zonal 1, grado 3º, nivel B. Dicho edificio sobrepasa, de conformidad con el Plano de Condiciones de la Edificación del APE.00.01, el fondo máximo de edificación. A su vez las actividades existentes cuentan con licencia, número 370-2-64 M concedida por Decreto de 14 de septiembre de 1968, la cual autorizaba la actividad “Garaje de 631 m<sup>2</sup>, talleres de reparación, lavado y engrase, carga de baterías y venta de lubricantes, en la calle Gaztambide, 14, a favor de Antonio Jimenez Manchón”. Posteriormente a esta licencia, según consta en el informe de fecha 13 de mayo de 1986 que obra en el expediente nº 523/86/2340 de cambio de titularidad de la licencia nº 370-2-64 M , se autorizó la actividad de *“venta menor de automóviles...mediante licencia concedida por Decreto de fecha 9 de marzo de 1969, según expediente nº 8591, de inocua, como ampliación de la concedida anteriormente para la actividad principal”*

En los planos que se acompañan a la consulta como antecedentes se refleja en la parte anterior del local, dentro del área de movimiento de la edificación, una zona de exposición, correspondiente, presumiblemente, a la zona de venta menor de automóviles.

Toda vez que la edificabilidad de la edificación existente se desarrolla parte en la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo de edificación, y parte fuera de estos límites, es decir, en el interior del patio de manzana, serán de aplicación las condiciones que se especifican en la Sección Quinta, *Recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres*, del Capítulo 8.1 de las NN.UU.

De conformidad con el art. 8.1.22, apartado 1 de la referida Sección, se corresponde con el supuesto de edificación principal a efectos de aplicar las condiciones que se especifican en ella.

El caso planteado de implantación de un supermercado, que se corresponde urbanísticamente con un uso de servicios terciarios clase comercial, supone, en virtud de lo dispuesto en el art. 8.1.6 de las NN, una transformación del uso principal existente, que fue implantado de acuerdo con licencia ajustada a anteriores planeamientos. El hecho que en el local exista como uso secundario un uso de la misma naturaleza y clase no puede considerarse intensificación de uso, puesto que una condición indispensable es que esta sólo se puede producir con mantenimiento de la superficie existente de ese uso, art. 8.1.6, apartado 2.a) de las NN.UU.

Ante esta situación es de aplicación lo dispuesto en el art. 8.1.23 de las NN.UU, por lo que no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existentes que podrán ser mantenidas en tanto no se produzca su demolición.

Ahora bien en aplicación de lo dispuesto en el apartado 4 del art. 8.1.28 de las NN.UU, la actuación planteada es autorizable mediante la aprobación de un Plan Especial por el que se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las condiciones especificadas en ese apartado para cada uno de los supuestos definidos en el art. 8.1.22 de las NN.UU, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana. En concreto para el supuesto de edificación principal se deberán observar las siguientes condiciones del apartado 4 del citado art. 8.1.28:

“(…)

**4.1. Condiciones relativas a la edificación cuyo uso se pretende transformar:** *la edificación que se pretenda transformar debe encontrarse en posesión de las correspondientes licencias urbanísticas*

*que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.*

**4.2. Condiciones aplicables a las edificaciones principales:** *en la parte de las edificaciones incluidas en el apartado a) del Art. 8.1.22/1, que ocupen el patio de manzana se autorizará el cambio de su clase de uso con sujeción a las siguientes condiciones:*

*a) La modificación de la clase de uso afectará a la totalidad del edificio situado por encima de la planta baja, no admitiéndose modificaciones parciales.*

*b) Los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.*

*c) Si la propuesta de cambio de uso llevara implícito el mantenimiento total o parcial de la edificación situada fuera del área de movimiento de la manzana (que se encuentra fuera de la situación de fuera de ordenación) se tramitará conjuntamente con el Plan Especial un Convenio Urbanístico que justifique y regule el reparto de las plusvalías generadas por el cambio de uso y, en su caso, las compensaciones susceptibles de acordarse en virtud de la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística, que mantendrán los límites de edificabilidad prevista por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01.”*

Siguiendo con lo especificado en el art. 8.1.28 para este tipo de situaciones es necesario indicar que, según el apartado 5, la Comisión Institucional para la Protección de Patrimonio Histórico Artístico y Natural, (en adelante CPPHAN), cuyo informe, según el citado apartado, tiene el carácter de preceptivo y vinculante, será el órgano que dictaminará sobre la oportunidad de la tramitación del instrumento de planeamiento adecuado, el cumplimiento de los requisitos exigidos y las posibles excepciones a ellos en base a la singularidad de sus condiciones. Es decir, la

CPPHAN podrá eximir de la tramitación del Plan Especial; aunque para el supuesto que se eximiese del trámite de Plan Especial, corresponderá a la Comisión la recomendación de aportar soluciones para mejorar la habitabilidad e higiene del patio de manzana. En este caso, se velará por el desarrollo de cubiertas ajardinadas con criterios de sostenibilidad, optándose, en lo posible, por una elección de especies tapizantes de baja demanda hídrica y escaso mantenimiento.

También deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos solicitados o la conveniencia de mantener los actuales, siempre que las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana, pudiendo recomendar en su caso soluciones para mejorar tales condiciones.

A tenor de lo expuesto y toda vez que el pronunciamiento de la Comisión de Patrimonio será determinante sobre el supuesto planteado, parece conveniente, en aplicación de lo dispuesto en el art. 13 de la OMTLU, que el interesado complete el contenido de la consulta urbanística especial formulada con la documentación, tanto gráfica como explicativa, suscrita por técnico competente necesaria para conocer y valorar la propuesta acompañada de una descripción fotográfica en color de la totalidad del edificio, (fachadas, espacios interiores, revestimientos, techos, etc), con la correspondiente identificación en planos para su valoración por la CPPHAN, a la cual se debería elevar a los efectos oportunos.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera:

- El supuesto planteado, *a priori*, es autorizable mediante la aprobación de un Plan Especial por el que se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, pero la CPPHAN, cuyo informe tiene el carácter de preceptivo y vinculante, art. 8.1.28.5 de las NN.UU, será el órgano que dictaminará sobre la oportunidad de la tramitación del instrumento

de planeamiento adecuado, el cumplimiento de los requisitos exigidos y las posibles excepciones a ellos en base a la singularidad de sus condiciones; sabiendo que dicha Comisión también deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos solicitados o la conveniencia de mantener los actuales, siempre que las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana, pudiendo recomendar en su caso soluciones para mejorar tales condiciones.

- Toda vez que el pronunciamiento de la Comisión de Patrimonio será determinante sobre el supuesto planteado, parece oportuno, en aplicación de lo dispuesto en el art. 13 de la OMTLU, instar al interesado a que complete el contenido de la consulta urbanística especial formulada con la documentación, tanto gráfica como explicativa, suscrita por técnico competente necesaria para conocer y valorar la propuesta acompañada de una descripción fotográfica en color de la totalidad del edificio, (fachadas, espacios interiores, revestimientos, techos, etc), con la correspondiente identificación en planos para su valoración por la CPPHAN.

Madrid, a 26 de agosto de 2011