

Ref: CU 12.2022

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el Distrito de Puente de Vallecas referente a la admisibilidad de la transformación de la actividad de una galería de alimentación de comercio minorista situada en la C/ Ascension Bielsa 13, 15, 17 y 19, así como C/ Venancio Martín 14 y 16 para uso residencial colectivo en el ámbito de la Norma Zonal 4.

Palabra Clave: Residencial (transformación de local a vivienda), Comercial (mediano comercio), NZ 4, fondo máximo.

Con fecha 12 de agosto de 2022, se eleva consulta (transcrita a continuación) por parte de los Servicios Técnicos del Distrito de Puente de Vallecas, la cual es referida a la posibilidad de sustituir la actividad de galería de alimentación de comercio minorista en la planta baja de la edificación por el uso residencial colectivo vivienda en los siguientes términos:

“El Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Puente de Vallecas, 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 un cambio de uso a residencial, que está ubicada en un área de suelo urbano regulada en por la Norma Zonal 4.

En la consulta formulada se indica que la actividad de Galería de Alimentación en cuestión, de aproximadamente 1.298,05 m², dispone de licencia de construcción con Referencia V-526/69 N°302353 de fecha 3/11/1969, no se ha localizado autorización para la instalación de la Galería Alimentación.

Lo que sí se ha localizado un expediente en esa dirección a nombre de Galería de Alimentación Santa Ana Comunidad de Bienes, relativo a un permiso de paso de vehículos en esa dirección, y se han localizado varios expedientes con Licencia de instalación, apertura y funcionamiento para diversas actividades en los puestos de la galería concedidas con posterioridad a la terminación de la construcción.

Las Galerías de Alimentación se regían por el último Reglamento de Galerías de Alimentación de fecha 31 de marzo de 1976, que quedó derogado por

acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de marzo de 1981, en los siguientes términos:

“Visto el expediente de derogación del Reglamento de Galerías de Alimentación de 31 de marzo de 1976 y previa deliberación de los asistentes, la Comisión acordó por unanimidad elevar al Excmo. Ayuntamiento Pleno, para su aprobación, si procede, el siguiente dictamen:

- 1. Derogar el Reglamento de Galerías de Alimentación en vigor aprobado por Acuerdo Plenario de 31 de marzo de 1.976.*
- 2. Las Galerías de Alimentación cuyos expedientes se encuentran en tramitación o que estén ya en funcionamiento se registrarán respectivamente por los Reglamentos vigentes en la fecha de iniciación del expediente o que sirvieron de base para concederles la autorización de funcionamiento”.*

A partir de ese momento las Galerías de Alimentación además de registrarse por el Reglamento que les fueran de aplicación, han de observar las prescripciones contenidas en la Ordenanza de Comercio Minorista de Alimentación (B.O.C.M. 28.04.03), por considerarse en función de su naturaleza comercial comercios agrupados o colectivos según la siguiente definición incorporada en el artículo 4.3 b): “Se entenderá por establecimientos comerciales minoristas agrupados o colectivos aquellos integrados por un conjunto de edificaciones ubicadas en una misma área o recinto, así como, los centros comerciales integrados por un colectivo de locales en los que se desarrollen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente, cuando, en ambos puestos, se hubiesen proyectado conjuntamente y compartan la utilización de elementos comunes.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran establecimientos agrupados: Mercados de Distrito, Centros Comerciales de Barrio, Galerías de Alimentación y, en general, las Agrupaciones Comerciales”.

El último Reglamento de Galerías de Alimentación ya citado y hoy derogado establece las condiciones para la instalación de Galerías de Alimentación y la obligatoriedad de que los puestos dispongan de la preceptiva licencia urbanística con cierta prescripción, según lo establecido en los artículos 38 y 39.

El Reglamento de Galerías de Alimentación de fecha 31 de mayo de 1967 era el vigente en el momento en el que se concedió la Licencia de construcción de dicha Galería de Alimentación.

Indicamos que la Ordenanza de Comercio Minorista de Alimentación, en la actualidad, está Derogada por la Ordenanza de dinamización de actividades comerciales en dominio público, excepto el artículo 40.

A la vista de los antecedentes expuestos, desde el Distrito, no se interesa conocer si dicha Ordenanza es de aplicación para este caso, en cuanto al régimen de usos y de compatibilidad de estos atendiendo a los siguientes criterios:

Artículo 6.2. A los efectos de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en lo relativo al título 7 de sus Normas Urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Uso cualificado servicio público de mercado: Comprende todas las actividades que posibilitan la prestación del servicio público de*

mercado municipal, incluyendo las actividades que se desarrollan en las áreas a que hacen referencia los párrafos a), b), c) y d) del apartado 1.

b) Usos alternativos: Comprende los destinados al uso dotacional de servicios colectivos dentro de su mismo nivel de implantación, incluyéndose las actividades identificadas en el párrafo g) del apartado 1.

c) Usos compatibles (asociados): Comprende los susceptibles de implantarse según la definición y porcentajes señalados en el Capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas, incluidos en los párrafos e) y f) del apartado 1".

Según este artículo, en los usos compatibles (asociados) no se permitiría la transformación de la totalidad de la planta baja de galería comercial a uso residencial.

Por el contrario, si se atiende al régimen de usos definido para la Norma Zonal 4, por el que se indica que el uso cualificado es residencial vivienda colectiva, y que contempla el uso de servicios terciarios en su clase comercial para mediano comercio (500-2500 m²), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera si fuera admisible dicho cambio de uso.

Indicamos que la manzana consta de 6 edificios con 62 viviendas y 30 plazas de aparcamiento, y que todas ellas son dotacionales. Para la concesión de la Licencia de construcción del edificio, fueron aplicadas las determinaciones anteriores al Plan General de 1972 (Ordenanzas Urbanísticas del año 1950).

En la Licencia concedida, este espacio computaba edificabilidad. Por lo que se interpreta que todas estas plazas de garaje son de uso dotacional según el artículo 6.8.3 de las Normas Urbanísticas.

CONSULTA

La compatibilidad de usos en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4, nos permitiría implantar el uso residencial en planta baja por ser el cualificado, por lo que se plantea «la viabilidad de sustituir el actual uso Terciario Comercial de Galería de Alimentación con la Dirección General de Control de la Edificación Comisión Técnica Seguimiento e Interpretación OMTLU Secretaria Permanente, por el uso Residencial Vivienda, con las superficies disponibles en la actualidad de tal forma, que se necesita conocer que régimen de usos se aplica a esta galería comercial privada sin actividad desde hace varios años. Se interesa también por si es competencia del Distrito la concesión de dicho cambio de uso en el caso de que este fuera viable o si es necesario solicitar informes sectoriales para la desafectación de la galería. NOTA - Se adjunta consulta urbanística especial. - Plano estado actual: planta baja y sótano. - Plano estado reformado: planta baja y sótano. - Licencia de construcción del edificio (Referencia V-526/69 N°302353 de fecha 3/11/1969)

ANTECEDENTES

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- Acuerdo tema nº 284 “Transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana regulada por la NZ 4”.
- Disposición Transitoria Tercera del PGOUM-97.

HECHOS

Durante la tramitación de la Consulta Urbanística se han suscitado una serie de dudas sobre las cuestiones planteadas, las cuales son referidas fundamentalmente a la transformación de la galería de alimentación situada en la planta baja de la edificación por viviendas, donde la mayoría de ellas se ven afectadas por el fondo máximo de 12,00 m establecido por la Norma Zonal 4.

CONSIDERACIONES

- La edificación en cuestión fue licenciada en 1969 con nº de expediente 523/1969/02353, disponiendo una galería de alimentación de comercio minorista en la planta baja de la edificación.
- El uso de galería de alimentación de carácter privado no es un Uso Dotacional de Servicio Público en su clase de Abastecimiento alimentario definido en el Art.7.11.1 apdo.1.e de las Normas Urbanísticas del Plan General, ya que el aprovisionamiento de artículos de primera necesidad corresponde a la administración para tener este carácter. Según lo estipulado en el Art.7.6.1 apdo. 2.b.ii se encuadra dentro de los servicios terciarios en su clase de comercial y categoría de mediano comercio por estar comprendido entre valores de 500 y 2500 m² según lo señalado en el art. 7.6.1 apdo. 2.b.ii de las NN.UU del PGOUM-97.
- La edificación de referencia pertenece al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4 de las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana vigente, no encontrándose por otra parte en ninguno de sus Catálogos de protección histórico-artística y medioambiental.
- La edificación existente se encuentra en situación de “fuera de ordenación relativa” puesto que la disconformidad con la ordenación vigente es distinta a la ocupación de suelo afectado por dotaciones públicas de carácter general o local; señalándose por otro lado que uno de dichos aspectos no conformes es el referido a la superación del fondo máximo de 12,00 m señalado por la normativa vigente; el cual afecta parcialmente al local donde se pretende hacer el cambio de uso.
- Por otra parte, las plazas de garaje-aparcamiento son dotacionales de la finca, debiendo justificarse que la transformación del uso no crea nuevas

necesidades según lo señalado en el punto 2 de la Parte Dispositiva de la Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dicha dotación.

- El Acuerdo nº 284 de fecha 01/03/2006 (“Transformación de vivienda de una nave situada en patio de manzana que está regulada por la Norma Zonal 4_C/ Prudencio Alvaro 4-) de la Comisión de Seguimiento del Plan General señala lo siguiente:

“En naves o edificios existentes en el interior de parcela o en patios de manzana, incluida la posible prolongación de alguna de sus plantas, regulados por la Norma Zonal 4 y construidas para usos no residenciales, según la regulación de anteriores planeamientos que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación relativa, solo podrán cambiar su uso al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas”

- La disposición transitoria tercera del PGOUM-97 nos señala lo siguiente:

“Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento que vinculara la edificación o local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art.8.0.2)”

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente señalado se manifiesta que la finca de referencia se encuentra ubicada en la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial según el Art.8.1.4 apdo.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid; pudiendo disponerse viviendas en la planta baja de la edificación con el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y sectoriales que les sean de aplicación, atendiendo al régimen de usos admisibles para el local de planta baja originalmente licenciado (galería de alimentación) definido en los Artículos 8.4.14, 8.4.15 y 8.4.16 de dichas Normas.

En este sentido se señala que la sustitución del uso del local existente con viviendas afectadas por el fondo máximo de 12,00 m establecido para la Norma Zonal 4, no se encuentra dentro de las situaciones amparadas por la Disposición Transitoria Tercera del Plan General.

En el caso de llevarse a cabo dicha transformación, se deberá liberar de edificación la superficie situada más allá del fondo máximo, o establecer en ella una nueva actividad conforme a dicha disposición transitoria, en el supuesto de que fuera posible según las condiciones urbanísticas y sectoriales de aplicación.

Respecto a la dotación de garaje-aparcamiento, únicamente señalar que se estará a lo dispuesto en la Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de aparcamiento, hecha pública mediante resolución de 19 de enero de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras.(BOAM nº 6611 de fecha 9 de febrero de 2012).

Las obras posibles a plantear corresponden a “obras en los edificios” en NZ 4, por lo que el órgano municipal competente para la tramitación y resolución de los medios de intervención que correspondan sería la Junta Municipal del Distrito de Puente de Vallecas en la figura de su Concejal Presidente, no siendo necesario por otra parte ningún tipo de informe sectorial respecto a la galería de alimentación al tratarse de un uso terciario comercial en su categoría de “mediano comercio”, según lo especificado en el Apdo. 4 del Anexo II del Acuerdo de 25 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias de los distritos.