



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE ARGANZUELA

FECHA RECEPCIÓN: 10 de marzo de 2005

ASUNTO: Licencia de actividad para zonas comunitarias.

TEXTO DE LA CONSULTA:

ASUNTO: Consulta a la Comisión de Interpretación del Plan General sobre la exigencia de licencia urbanística para el ejercicio de las actividades encuadradas en los usos comunitarios, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio, en locales destinados a usos comunitarios en edificios de viviendas en su categoría de colectiva contemplados en la correspondiente licencia de nueva edificación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.3.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de 1997.

Antecedentes:

En los edificios de viviendas en su categoría colectiva cuya Licencia de Nueva Edificación contempla locales destinados a usos comunitarios, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.3.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de 1997 figurado o no su uso específico, es habitual que sea con carácter posterior a la puesta en uso del edificio, cuando se acuerde por la comunidad de propietarios el uso concreto a que se destinan estos locales y las condiciones para su utilización.

CONSULTA PLANTEADA:

¿Es exigible la licencia urbanística para el ejercicio de las actividades encuadradas en los usos comunitarios, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio, en locales destinados a usos comunitarios en edificios de viviendas, en su categoría de colectiva contemplados en la correspondiente licencia de nueva edificación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.3.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de 1997?



PROPUESTA DE ACUERDO

Los usos específicos a los que se destinen los locales comunitarios en edificios de viviendas en su categoría de colectiva deben ajustarse a las condiciones de correspondiente Licencia de Nueva Edificación y, en todo caso, a lo dispuesto por el art. 7.3.4 de las NN.UU: del P.G.O.U.M., de 1997 en base al que han sido autorizados, debiendo dedicarse a actividades encuadradas en los usos comunitarios, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Asimismo, estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios. No será pues exigible licencia urbanística siempre que se cumplan estas condiciones.

Como ampliación al contenido de este artículo deberá tenerse en cuenta el cumplimiento de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano, así como la Ordenanza de Protección de la Atmósfera frente a la Contaminación por Formas de Energía.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el secretario del Distrito de Arganzuela, se informa lo siguiente:

Por este Servicio de Coordinación de Urbanismo, se considera que el contenido de la consulta formulada por el Distrito de Arganzuela no precisa que sean interpretadas las NN.UU del Plan General, siendo de aplicación directa lo establecido en dichas normas por lo que no procede su remisión a la Comisión de Seguimiento.

Es correcta la propuesta que realiza el Distrito de Arganzuela en el sentido de no considerar necesaria la obtención de una nueva licencia urbanística que ampare la actividad a ejercer en las zonas comunitarias tal y como las define el artículo 7.3.4 de las vigentes NN.UU ya que por una parte estas zonas están incluidas en la licencia de obras de nueva edificación y su control ha sido realizado con carácter previo a la obtención de la licencia de primera ocupación con lo que ya se ha cumplido el objeto de la licencia urbanística expresada en el artículo 2 de la vigente Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.



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
durbanismo@munimadrid.es

Todo ello, sin perjuicio que las autorizaciones concurrentes de otras administraciones que sean necesarias para el funcionamiento de esas zonas comunes.

Madrid, 9 de marzo de 2006