

Ref.: c.u. 54 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas relativa a la posibilidad de concesión de licencia de actividad en un edificio con infracción prescrita.

Con fecha 17 de junio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas, relativa a la posibilidad de conceder licencia para la implantación de la actividad de almacén, sin obras, en una nave construida sin licencia en un espacio libre de parcela que incumple las reglas de distancia a linderos, tratándose de una infracción urbanística prescrita.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Informes

- Tema 87, Sesión del 17 de diciembre de 1998, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 13 de septiembre de 2005, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Carabanchel.

CONSIDERACIONES

De los datos aportados en la consulta se desprende que se trata de una nave industrial construida sin licencia y superando el fondo edificable, por lo que se trataría de una infracción urbanística (art.201 Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)), al ser una acción que contraviene el Plan General de Ordenación

Urbana, y que se trata de una infracción urbanística prescrita por haber transcurrido más de cuatro años desde su ejecución, conforme el art. 236 Ley 9/2001 LSCM.

Por lo tanto, al tratarse de una infracción urbanística prescrita le es de aplicación el art. 2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el art.25 de la vigente Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión ordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2004, que recoge el mismo contenido que el Acuerdo 87 adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General, donde se establecen las actuaciones permitidas en edificios con infracción urbanística prescrita, pudiéndose conceder licencias para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado 1 del mismo artículo, esto es: pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

La actividad de “Almacén” está incluida dentro del uso Industrial y el régimen de usos aplicable al situado de referencia es la Norma Zonal 4, siendo admisible como uso compatible complementario el uso industrial en planta baja e inferior a la baja de acuerdo con el art. 8.4.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, entendiéndose como planta baja la definida en el art. 6.6.15.1 de las citadas normas urbanísticas, sin tener en cuenta si esta planta se encuentra dentro o fuera del fondo máximo edificable.

Por otra parte hay que considerar lo establecido en el Acuerdo nº 213 de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada en fecha 7 de marzo de 2002, en el que se establece que en los edificios existentes situados en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4, podrán implantarse usos complementarios en las situaciones determinadas por las condiciones de uso establecidas en dicha Norma Zonal, es decir, en planta inferior a la baja, planta baja y primera, aunque de ello se genere la condición de edificio exclusivo.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

La actividad de “almacén de materiales de construcción” que se pretende implantar en la nave cuestionada, sería admisible siempre que quede demostrada la prescripción de la infracción urbanística, y que las obras necesarias para la implantación de la actividad

consistan en pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, así como las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, debiendo describir la infracción prescrita en la licencia, la cual será otorgada bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 23 de octubre de 2009