

Ref: c.u. 23/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Arganzuela, referente a la implantación de un centro de educación infantil, en un local de planta baja de un edificio de viviendas, dentro del ámbito de la Norma Zonal 9 grado 1º

Con fecha 24 de marzo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Arganzuela, relativa a la implantación, con obras de acondicionamiento puntual, de un centro de educación infantil de primer ciclo, en un local de uso industrial situado en la planta baja de un edificio de viviendas construido, dentro del ámbito de la Norma Zonal 9 grado 1º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 9 grado 1º del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Licencias

- Licencia única de edificio de viviendas, con un local de uso industrial situado en planta baja, tramitada en expediente nº 714/2004/1477, concedida mediante Decreto de la Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 27 de diciembre de 2004.
- Eficacia jurídica de la Licencia de Primera Ocupación tramitada en expediente nº 711/2007/18397, concedida mediante Resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación de fecha 25 de abril de 2008.
- Licencia de nueva implantación de actividad con obras de acondicionamiento puntual, tramitada en expediente nº 102/2008/5490, denegada mediante Resolución del Concejal Presidente de la Junta de Distrito de fecha 22 de enero de 2009.

Informes

- Consulta Urbanística 06/2003 de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Distrito de Arganzuela, dado que fue presentada en el mismo, una solicitud de licencia de implantación de Centro de Educación Infantil, tramitada en expediente nº 102/2008/5490, procediendo a su denegación mediante Resolución del Concejal Presidente de la Junta de Distrito de fecha 22 de enero de 2009, solicitándose de esta dependencia confirmación o no de la inviabilidad de dicha actividad en la ubicación pretendida.

La actuación consiste en la implantación mediante obras de acondicionamiento puntual de un Centro de Educación Infantil de Primer Ciclo, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.10.1 apartado a), se clasifica como Uso Dotacional Equipamiento Educativo.

Consultados tanto la licencia única como la eficacia jurídica de la primera ocupación del edificio en el que se pretende implantar la citada actividad, la edificación amparada en las mismas consiste en un edificio de viviendas desarrollado en cuatro plantas sobre rasante con un fondo de 12 metros en todas ellas, excepto en planta baja, en la que con un fondo de 18 metros se dispone un local de uso industrial.

La citada edificación se encuentra construida de acuerdo con los parámetros establecidos en dicha licencia, en una parcela ubicada dentro del ámbito de la Norma Zonal 9 grado 1º, admitiéndose en la misma, de acuerdo con el artículo 8.9.17. apartado c) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., el uso residencial, en obras de nueva planta, como uso alternativo, remitiendo en este caso a las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 .

Dicha Norma Zonal, en el artículo 8.4.7., establece el fondo máximo edificable en 12 metros, regulando una serie de excepciones en las que se permite superar dicho fondo, respetando en todo caso la separación mínima al lindero testero. Entre estos casos, en el apartado d) admite superar el fondo máximo en el siguiente supuesto:

“En planta baja, para el **uso complementario industrial**, con las condiciones que se señalan en el art. 8.4.15, respetando en cualquier caso la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que no se exige esta separación.”

Por su parte el artículo 8.4.15 de las Normas Urbanísticas al que hace referencia, regula los usos compatibles admisibles, y en particular en su apartado b) i) admite el uso industrial con las siguientes consideraciones:

“En situación de planta inferior a la baja y baja. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta dieciocho (18) metros de fondo, dedicado a una **actividad industrial**, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.”

“El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.”

En la citada licencia se permitió superar en fondo de 12 metros en la planta baja del edificio, en los términos establecidos anteriormente, quedando condicionada la viabilidad de este local, tanto en la superación del fondo máximo, como en el no computo como superficie edificada, a efectos de edificabilidad, de la superficie generada por dicho incremento del fondo máximo, al uso industrial del mismo.

En los mismos términos se pronunció la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, en su consulta 06/2003, de fecha 18 de febrero de 2003, formulada por la Junta Municipal de Puente de Vallecas, en la que se solicitaba informe sobre el posible cambio de uso de locales de planta baja en Norma Zonal 4 que superaban el fondo de 12 metros, incluso en el caso de existir discrepancias con el uso de dicho local inscrito en el Registro de la Propiedad.

Únicamente sería admisible un cambio de uso, cuando éste se incluyese entre los complementarios citados en el artículo 8.4.15 de las Normas Urbanísticas, siempre y cuando el local no superase el fondo máximo establecido con carácter general en 12 metros en el artículo 8.4.7. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, para lo que serían necesarias obras de demolición de la superficie que excede del citado fondo máximo y que por lo tanto no computó como superficie edificada a efectos de edificabilidad.

En la documentación presentada por el solicitante, que obra en el expediente de licencia, las únicas obras a realizar son de acondicionamiento puntual manteniendo las dimensiones del local originarias de la licencia, superando el fondo máximo.

De todo lo anteriormente especificado se desprende que no es viable el cambio de uso del local de planta baja con uso industrial, con las dimensiones y configuración actuales, a un uso distinto a éste, como es el de equipamiento educativo, siendo admitidas exclusivamente actividades incluidas dentro del uso industrial, de acuerdo con la definición del mismo del artículo 7.4.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

Todo ello independientemente, de que, al tratarse de la implantación de un uso dotacional de equipamiento, en el caso de que se garantice que la instalación a implantar cumple las condiciones exigibles a un equipamiento básico educativo en su categoría de Centro Docente de Educación Infantil, definido en la LOGSE, se entiende que dicha implantación constituye una instalación al servicio de los ciudadanos, que cumple una función social para el Distrito.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Un local de uso complementario industrial con fondo superior a 12 metros, ubicado en planta baja de un edificio de viviendas, que se encuentra sometido a las condiciones de la Norma Zonal 4, amparado por una licencia urbanística concedida con el vigente Plan General, no podrá cambiar el uso del mismo, dado que su viabilidad al superar el fondo máximo establecido y no computar dicho exceso de superficie a efectos de edificabilidad, viene condicionada por el uso industrial del mismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.4.7 y 8.4.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Madrid, 25 de Mayo de 2010