

Ref: c.u. 43-10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Arganzuela en relación con la solicitud de licencia de implantación de actividad con obras de acondicionamiento puntual en el local de la c/ Cáceres nº 10.

Con fecha 23 de junio 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Arganzuela en relación con la solicitud de licencia de implantación de actividad con obras de acondicionamiento puntual en el local de la c/ Cáceres nº 10.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 1 Grado 3º

Acuerdos:

- Acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid tomado en Sesión de 17 de diciembre de 1998.

Licencias:

- Solicitud de licencia de implantación de actividad de expediente nº 102/2006/05452, denegada por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Arganzuela de 27 de septiembre de 2006.

Sentencias:

- Sentencia nº 208, producida en el Recurso de Apelación nº 1741/2008, de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 29 de enero de 2009.

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Arganzuela se tramita, en expediente nº 102/2006/05452, la solicitud de licencia para implantación de actividad de "exposición y venta al menor de muebles de cocina" con obras de acondicionamiento puntual, para el local de planta baja del edificio situado en la c/ Cáceres nº 10, dentro del ámbito de la

Norma Zonal 1 Grado 3º y catalogado con nivel 3, grado ambiental. La solicitud de licencia se deniega por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de 27 de septiembre de 2006. La causa de la denegación es que la actuación, tal como se solicita, es inviable urbanísticamente puesto que parte del local se encuentra fuera del área de movimiento de la manzana y resulta afectado por lo establecido en la Sección 5ª del Capítulo 8.1 “Recuperación de los patios de manzana y espacios libres” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.) y el Acuerdo nº 84, tomado en la Sesión de 17 de diciembre de 1998, de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Por Decreto de 2 de febrero de 2007, se desestima el recurso de reposición interpuesto por el solicitante contra la denegación de la licencia.

En Sentencia nº 208, producida en el Recurso de Apelación nº 1741/2008, de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 29 de enero de 2009, se revoca la previa sentencia desestimatoria dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 24 de Madrid, se estima el recurso contencioso administrativo presentado contra el Decreto de 27 de septiembre de 2006 por el que se denegó la licencia, se anula el acto y se ordena que se retrotraigan las actuaciones para que el Ayuntamiento se pronuncie sobre la licencia solicitada, que no podrá ser denegada por la misma causa.

En cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Arganzuela de fecha de 8 de enero de 2010, se retrotraen las actuaciones del expediente a la fase de informe técnico, en el cual se requiere al solicitante en el sentido de que debe limitar su actuación a la parte del local de planta baja situado bajo el resto de las plantas del edificio. En contestación al requerimiento, el solicitante alega que éste no se corresponde con el contenido de la Sentencia, según la cual, a su entender, la actividad podría implantarse en la totalidad del local, incluso en la que ocupa el patio de manzana sin edificación por encima. Ante esta discrepancia en la interpretación de la Sentencia, el Distrito de Arganzuela interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto.

En primer lugar, debe recordarse la regulación de la Sección 5ª del Capítulo 8.1 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., en particular la limitación establecida en su artículo 8.1.23, según el cual en las construcciones y edificaciones con usos no residenciales que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de las manzanas en los grados 1º y 3º, no se admite la transformación o cambio de las actividades existentes, que podrán mantenerse en tanto no se produzca la demolición del edificio. Este artículo fue interpretado en el Acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el cual, entre otras conclusiones, se estima que sus limitaciones no deben aplicarse en los locales, edificios o parte de los mismos que formen una unidad

constructiva con otras propiedades, de forma que no sea factible su demolición sin afectar a terceros. Asimismo, se considera que en estos casos será de aplicación el régimen general de usos de la Norma Zonal correspondiente.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su fundamento de Derecho tercero expone que: "...Los únicos puntos de hecho importantes resultan de la escritura pública de compra-venta aportada por la parte, de la que se desprende que nos encontramos ante un edificio en régimen de propiedad horizontal, en que el recurrente tiene asignada una cuota de participación del 21%, y que su propiedad linda por arriba con el piso primero y cubierta del edificio..."; más adelante recoge que el artículo 6.1.23 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. debe aplicarse según la interpretación del Acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, y termina concluyendo que: "... El edificio en cuestión forma parte de una unidad constructiva, un edificio en régimen de propiedad horizontal, por lo que es imposible su demolición parcial sin afectar a terceros, motivo por el que procede estimar el presente recurso de apelación."

De la lectura de los párrafos de la Sentencia reproducidos, sólo se puede concluir que el Tribunal ha considerado que el hecho de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad horizontal lo convierte en una unidad constructiva, ya que los propietarios del local no podrían realizar ningún tipo de demolición parcial sin afectar los derechos del resto de copropietarios del edificio. Asumido lo cual, en cumplimiento de la Sentencia, la aplicación del artículo 6.1.23 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., según la interpretación dada por el Acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, lleva a que tenga que autorizarse la implantación de actividad, siempre que esté admitida en el correspondiente régimen de usos de la Norma Zonal de aplicación, en la totalidad del local y no sólo en la zona situada bajo el resto de las plantas del edificio. Ahora bien, la Sentencia se ha producido en el caso concreto sometido al conocimiento del Tribunal, con sus circunstancias y condicionantes propios y específicos, por lo que el criterio jurisprudencial no puede ser generalizado ni extrapolado a otros supuestos en los que no concurren idénticas circunstancias.

Por último, el fallo de la Sentencia, una vez anulada la denegación de la licencia, ordena al Ayuntamiento que se pronuncie sobre la solicitud de licencia, pero no excluye la posibilidad de una nueva denegación si de los informes técnicos y dictámenes preceptivos se desprenden infracciones de la normativa urbanística, siempre que sean distintas a las que motivaron la primera denegación.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

En la solicitud de licencia de expediente nº 102/2006/05452, para implantación de actividad de "exposición y venta al menor de muebles de cocina" con obras de

acondicionamiento puntual para el local de planta baja del edificio situado en la c/ Cáceres nº 10, según los criterios y en cumplimiento de la Sentencia nº 208, producida en el Recurso de Apelación nº 1741/2008, de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, debe autorizarse la implantación de actividad en la totalidad del local y no sólo en la zona situada bajo el resto de las plantas del edificio, salvo que por causa distinta a las limitaciones del artículo 6.1.23 de de las NN.UU. del P.G.O.U.M., dicha implantación fuera inadmisibile.

Madrid, 10 de septiembre de 2010