

Ref: cua 36-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias en relación con la posibilidad de implantar un gimnasio como uso compatible en un edificio terciario de hospedaje sito en la Pz. Francisco Morano, 3.

Palabras Clave: Licencias urbanísticas-Licencias de primera ocupación y funcionamiento

Con fecha 14 de mayo de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en relación con la posibilidad de instalar un gimnasio como uso complementario en el lugar donde está autorizado el gimnasio como uso asociado al principal del edificio terciario hospedaje sito en la Pz. Francisco Morano,3, edificio que dispone de licencia de primera ocupación pero carece de la licencia de funcionamiento.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- A.P.I.02.14 “Pasillo Verde Ferroviario”
- M.P.G.2.102,2 “Modificación 2ª del PGOUM en los ámbitos afectados por la operación P.V.F”.

Informes:

- Consulta Urbanística 7/2010 resuelta por la Secretaría Permanente.
- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, nº 101.

Expedientes:

- 711/98/00358- Licencia de primera ocupación de obras de nueva planta descritas en la licencia 711/97/14569 de fecha 23.02.98, que modifica a la licencia nº 711/96/01684 de fecha 26.06.96, que a su vez modifica a la licencia original nº 711/95/12249 de fecha 28.12.95.

CONSIDERACIONES

En la Agencia de Gestión de Licencias se está tramitando un expediente de solicitud de licencia para la implantación de la actividad de gimnasio en el edificio sito en la Plaza Francisco Morano,3.

El edificio en el que se sitúa el local para el que se solicita licencia, se encuentra en el ámbito del A.P.I.02.14 "Pasillo verde Ferroviario", que incorpora las condiciones señaladas en la 2ª Modificación del Plan General, que asigna a la parcela en cuestión el uso terciario como uso característico y como uso compatible el dotacional en todas sus clases en situación de planta baja y primera o en edificio exclusivo.

Tal y como consta en el contenido de la presente consulta, el edificio dispone de licencia de obras y actividad, expediente 711/95/12249, decretada con fecha 28/12/1995, y sus posteriores modificaciones, expedientes 711/1996/01684 y 711/97/14569, que autorizan en el edificio el uso exclusivo de servicios terciarios, en su clase de hospedaje (hotel-apartamentos), con una cafetería de 272m² y un gimnasio de 444,5m² en la planta sótano-semisótano y 5 locales comerciales en planta baja. Esta licencia manifiesta expresamente que no ampara las actividades que se desarrollen en los locales comerciales proyectados, así como la cafetería y gimnasio, entre otras, que deberán ser legalizadas oportunamente.

En consecuencia, se tramita con número de expediente 711/96/21851, la licencia que autoriza las actividades e instalaciones correspondientes a la cafetería y el gimnasio en planta semisótano-sótano, como usos asociados a la actividad principal, con acceso desde la vía pública (Pz.Francisco Morano) y desde el interior de la edificación. Conjuntamente, se autoriza la instalación de piscina privada para uso exclusivo del edificio de uso terciario, instalaciones generales de calefacción, ventilación, climatización, agua caliente sanitaria, grupo electrógeno,...

Asimismo, el edificio dispone de Licencia de Primera Ocupación con fecha 16/03/98, expediente 711/98/00358, para un edificio de nueva planta con 1 local de uso principal terciario hospedaje (90 apartamentos), 5 locales de uso terciario comercial complementarios del principal, de acuerdo con la rectificación de error material de la licencia, y 120 plazas de garaje-aparcamiento.

No obstante, tal y como figura en la prescripción de la referida licencia, ésta no autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad, debiendo solicitar Licencia de Funcionamiento correspondiente, licencia que ha sido denegada con fecha 04/10/2002 en expediente 711/1999/07424, confirmado en reposición por resolución de fecha 25/04/2003 sobre el que recae sentencia firme en el recurso contencioso-administrativo, exp.715/2003/1233, cuyo fallo es confirmatorio del acto administrativo recurrido.

Conforme lo anterior, nos encontramos con un local que tiene licencia de actividad para gimnasio como uso asociado al principal del edificio que es terciario hospedaje, edificio que dispone de licencia de primera ocupación pero no de funcionamiento.

Previo a la valoración de si sería o no viable la concesión de la licencia de actividad de gimnasio en un local sito en un edificio que carece de licencia de funcionamiento, habrá que analizar si el uso es admisible.

En este sentido, un gimnasio, conforme el ACS nº 101, de 29 de abril de 1999, debe considerarse incluido dentro del uso dotacional deportivo, independientemente de su titularidad pública y privada. De esta forma, se disipan las dudas que pudieran existir a la hora de incluir la actividad en el uso terciario. No es el caso de otras actividades, como las sanitarias, que según el ACS nº 71, aquellos servicios sanitarios que se incluyen en el uso terciario, clase otros servicios terciarios, también podrán ser incluidos en el uso dotacional, equipamiento, salud, cuando se trate de prestación de servicios médicos.

El mismo criterio de considerar un gimnasio incluido en el uso dotacional es el del Plan General del 85, planeamiento en vigor en el momento de la aprobación de la MPG que regula los usos de la parcela en cuestión.

Por tanto, dado que la parcela tiene como uso característico el terciario y como compatible el dotacional en todas sus clases en situación de planta baja y primera, no es viable la implantación pretendida de un gimnasio en la planta sótano-semisótano del edificio.

No obstante, y para completar la respuesta a la consulta planteada, entendemos que en el supuesto de que la actividad fuese admisible de acuerdo con la regulación de usos del ámbito en el que se encuentra, de acuerdo con la Instrucción 2/2012 y la consulta urbanística 7/2010 resuelta por la Secretaría Permanente, sería viable la concesión de la licencia de funcionamiento parcial del edificio siempre que quede acreditado que la parte a la que se refiere, en este caso el local destinado a gimnasio, es susceptible de un uso autónomo (capaz de funcionar por cuenta propia), independiente (no depender de nada para su propio funcionamiento ni condicionar el funcionamiento del resto) y diferenciado (distinto o separado del todo en el que se integra) respecto de la edificación de la que forma parte.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en relación con las cuestiones planteadas en la consulta, esta Secretaría Permanente considera lo siguiente:

- No sería viable la implantación de la actividad de gimnasio, incluida en el uso dotacional deportivo, como uso compatible en la planta sótano-semisótano del edificio terciario de hospedaje sito en la Pz. Francisco Morano, 3, dado que el régimen de usos compatibles de la parcela admite exclusivamente el uso dotacional en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
- En el supuesto de que la implantación de la actividad en el emplazamiento propuesto fuera viable como uso complementario conforme al régimen de usos del ámbito en el que se encuentra, a pesar de no contar el edificio con licencia de funcionamiento, sería posible implantar la actividad siempre que ésta no se sirva de las instalaciones generales del edificio, y se acredite que la actividad es capaz

de funcionar de forma autónoma, independiente y diferenciada respecto de la edificación de la que forma parte.

- Por otra parte, si el espacio del edificio donde se pretende implantar la actividad está destinado a un uso asociado a la actividad principal del edificio, el hecho de modificar el uso de dicho espacio, de asociado a complementario, conllevaría una modificación de la licencia principal del edificio.

Madrid, 24 de mayo de 2013