

Ref: cua 60-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con el órgano competente para la tramitación de la licencia de instalación de un ascensor en el edificio destinado a residencia de religiosas, sito en la C/ Pintor Moreno Carbonero, 26.

Palabras Clave: Usos urbanísticos – Hospedaje - Residencial

Con fecha 21 de noviembre de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, relativa al órgano competente en la tramitación de la licencia de obras de reestructuración puntual para la instalación de un ascensor en el edificio con una superficie de 1.069,80m² destinado a residencia de religiosas de la Congregación Esclavas de María Inmaculada, sito en la calle Pintor Moreno Carbonero, 26.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA).

CONSIDERACIONES

Conforme la definición establecida en el artículo 7.3.1.b.2 de las vigentes NNUU, una residencia de religiosas está incluida dentro del uso residencial en su clase de residencia comunitaria, entendida como la destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante,

Conforme el artículo 7.3.11 de las NNUU, las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500m², en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Asimismo, conviene señalar que las residencias de ancianos, estudiantes y otros colectivos específicos, están excluidas expresamente del ámbito de aplicación del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, por tratarse de un alojamiento cuyo fin no se ajusta al uso turístico, no siendo por tanto objeto de clasificación turística por la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el ámbito de aplicación de la OGLUA, las solicitudes de licencias urbanísticas y comunicaciones previas cuyo objeto sea la realización de obras en un inmueble de uso residencial se tramitarán conforme a la OMTLU siempre que dichas obras estén vinculadas al normal desarrollo del uso residencial.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que el hecho de que una residencia comunitaria supere los 500m² y le sean de aplicación de forma complementaria las condiciones para uso de hospedaje, no implica que se modifique el uso de la actividad, que permanecerá incluida en el uso residencial, tramitándose la solicitud de licencia de obras para la instalación del ascensor conforme a la OMTLU por tratarse de obras vinculadas al normal desarrollo del uso residencial, que por su naturaleza será competencia del Distrito correspondiente, conforme a los vigentes Acuerdos de delegación de competencias.

Madrid, 27 de noviembre de 2013