

Ref: CU 45-14

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel sobre el cambio de uso en un local del Palacio de Vista Alegre**

**Palabras Clave:** Urbanismo e infraestructuras. Régimen urbanístico. Parámetros de la edificación. Usos urbanísticos. API. Cambio de uso. Edificio existente. Local. Competencias.

Con fecha 19 de septiembre de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a la implantación de un gimnasio en un local anexo al Palacio Vistalegre y perteneciente al Centro Integrado definido para la plaza Vista Alegre.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Planeamiento y Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN. UU).
- Modificación Puntual del Plan General de 1985 en el ámbito de la Plaza de Vista Alegre y APD 11/5.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1985, (en adelante NN. UU del PGOUM/85)
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo Pleno de fecha 29 de abril de 2014 (en adelante OMTLU).
- Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 24/01/2013 por el que se establece la Organización y estructura de los Distritos y delegación de competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos.

Informes y convenios

- Tema n.º 101, Sesión 16.ª de 29 de abril de 1999, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Convenio urbanístico de fecha 20/6/1994 entre el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y PALUMI, S.A. para ejecución del Centro Integrado "Vista Alegre" y acciones asociadas (exp. n.º 711/1994/10113)

**CONSIDERACIONES**

El Distrito de Carabanchel, ante una solicitud de licencia urbanística para la implantación de un gimnasio en un local anexo a Palacio Vistalegre formulada por Ifitnes Instalaciones Deportivas, SL, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la viabilidad urbanística de dicha implantación en un local perteneciente al Centro Integrado definido para la plaza Vista Alegre en la Modificación puntual del PGOUM/85.

El local en cuestión se desarrolla en planta primera en la zona de equipamiento y en planta baja en la zona de uso comercial.

La edificación referida se ubica en una zona de suelo urbano perteneciente a un Área de Planeamiento Incorporado, regulada por el API 11.11 – "Plaza de Vista Alegre" que incorpora al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General de 1985 en el ámbito de la Plaza de Vista Alegre y

APD 11/5. La parcela en cuestión en el vigente Plan General está calificada como dotacional de equipamiento singular.

El alcance y características de la citada modificación contemplaron, entre otras, la construcción de un nuevo edificio multifuncional (centro integrado) para distintos tipos de espectáculos complementarios al taurino, conviviendo con el uso comercial propuesto localizar en los bajos de la edificación.

Consecuentemente, las NN. UU de la modificación especificaron, con relación a la compatibilidad y localización de usos (art. 3), que los usos característicos previstos para el centro integrado eran el equipamiento alternativo y el terciario comercial, conforme al cuadro de superficies recogido en la memoria de esa modificación (6.000 y 10.200 m<sup>2</sup> respectivamente). También se indicó que para el resto de condiciones urbanísticas se debía estar a lo dispuesto por las NN. UU del PGOUM/85.

El uso equipamiento alternativo implicaba, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10.5.6 de las NN. UU del PGOUM/85, que se podía disponer cualquier uso de los comprendidos en la clase equipamiento, grupo A del apartado 2 del art. 10.5.1 (educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte, religioso).

Al amparo de esta modificación, mediante el convenio de 20/6/1994 el Ayuntamiento expropia a PALUMI S.A. la plaza de toros de vista alegre con la finalidad de reordenar todo el ámbito, derribando la plaza de toros antigua y construyendo una nueva que tendrá carácter de equipamiento público multifuncional (centro integrado), además de recalificar parte de otro suelo en el ámbito para uso residencial.

El pago de la expropiación se hace en especie con una concesión administrativa a PALUMI S.A. sobre la nueva plaza para construir y explotar el nuevo centro integrado (6.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad de equipamiento y 10.200 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial), además de un aparcamiento bajo rasante de cuatro plantas.

De conformidad con el art. 17 del Pliego de Condiciones Técnicas que regula la citada concesión, cuyo literal recoge que:

*«PALUMI S.A. podrá en el transcurso de la concesión realizar obras que supongan reducción, mejora o ampliación de las instalaciones iniciales, previa autorización del Órgano Municipal competente.*

*Así mismo requerirán aprobación del Órgano Municipal competente las modificaciones y cambios de uso que se quieran introducir en el Centro Integrado Vista Alegre.*

*La solicitud de modificación deberá ser acompañada del proyecto correspondiente así como de aquellos datos que se le soliciten».*

La actividad de gimnasio en ese contexto se correspondía con el uso dotacional para la clase de equipamiento para deporte y, por tanto se permitiría su implantación por corresponderse con el uso característico en las zonas y espacios de equipamiento del Centro Integrado, así como en las zonas de comercial, previa aprobación del Órgano Municipal competente en atención al convenio, con la previsión, en razón de las determinaciones que operan para los centros integrados, que no se desvirtúe la naturaleza de éste, de modo que se garantice la integración de zonas para comercio (principalmente comercio básico) y dotaciones de equipamiento.

Esta cautela, con relación a la parte comercial, parece estar garantizada, según se desprende del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 23/12/1998 por el que se modifica la concesión administrativa otorgada a PALUMI por el Convenio de 20/6/94, en el sentido de reducir la edificabilidad originariamente concedida (16.200 m<sup>2</sup>: 6.000 m<sup>2</sup> de equipamiento y 10.200 m<sup>2</sup> de comercial) en un total de 4.642 m<sup>2</sup>. Esta reducción de

edificabilidad obedeció al convenio firmado el 30/12/97 para la implantación de los comerciantes del Mercado Puerta Bonita aprobado por pleno el 30/7/98, lo que obligaba a implantar a los citados comerciantes en parte de la superficie del centro integrado cedido.

El resto de la superficie comercial, en virtud del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 27/10/1998 se autorizó a PALUMI S.A la cesión a la empresa Hipercor S.A. de los derechos de concesión de esa edificabilidad de uso comercial una vez descontada la superficie prevista en el Convenio firmado con la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Puerta Bonita.

Se hace necesario indicar que la actividad de gimnasio en el marco del PGOUM/85 se correspondía, como ya se ha apuntado anteriormente, con el uso dotacional para la clase de equipamiento para deporte. Esta definición ha desaparecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, que, a tenor del acuerdo adoptado en el tema n.º 101 de la CSPG, esta actividad debe considerarse incluida dentro del Uso Dotacional Deportivo. Por ello, una vez hecha la necesaria integración de usos, según los criterios de apartado 5 del artículo 3.2.7 de las NN. UU, ha de entenderse que la actividad de gimnasio, tanto para el anterior como para el vigente Plan, tiene la misma consideración en cuanto a la naturaleza del uso, Uso Dotacional Deportivo, y con ello se estima que no existe incompatibilidad, toda vez que en la parcela, al estar calificada para Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento, puede destinarse al uso alternativo de Deportivo, y como tal uso a desarrollar en edificio exclusivo, en aplicación de lo dispuesto en el apartado b) del artículo 6.6.18 de las NNUU, se admite, al permitirse varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, mezclado con los usos permitidos en un único edificio.

Toda vez que el supuesto que trae causa la presente consulta afecta a la concesión referida anteriormente, habrá que estar a lo dispuesto en los correspondientes Pliegos de Condiciones.

El apartado 16.º del art. 11.2 del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas obliga al concesionario no ceder, traspasar, arrendar o subarrendar, parcial o totalmente ninguna de las instalaciones sin la aprobación del Ayuntamiento, y según las reglas expresadas en el referido apartado.

En consecuencia y con base a los Pliegos de Condiciones que regulan la concesión, tanto el cambio de uso de una parte de la zona de uso comercial, como la cesión del uso y explotación de una parte de las instalaciones del Centro integrado a un sujeto distinto al concesionario (PALUMI, S.A) o distinto al que se haya autorizado alguna cesión anterior (Hipercor, S.A.), deberá ser autorizado por el Ayuntamiento observando los trámites oportunos, sin perjuicio de la obligación de disponer de las correspondientes licencias urbanísticas.

Adicionalmente al tema de la viabilidad, se pregunta sobre el órgano competente autorizar el mismo.

El apartado 3 del art. 5 (*Delegaciones específicas en determinados Concejales Presidentes*) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de delegación de competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los gerentes, atribuye al Concejal Presidente del Distrito de Carabanchel «todas las competencias de dirección, planificación y gestión referidas al Palacio Vistalegre, incluidas todas las facultades en materia de gastos, contratación, patrimonio, potestad sancionadora y cualesquiera otras materias de la competencia de esta Junta de Gobierno que incidan en el ámbito de la gestión del Palacio Vistalegre, exceptuadas las relativas al planeamiento urbanístico delegadas en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. En particular, corresponden al Concejal Presidente las competencias relativas a la fiscalización y control de todos los aspectos relacionados con el objeto y desarrollo de la concesión administrativa otorgada sobre las citadas instalaciones.»

Por tanto corresponderá al Concejal presidente del distrito de Carabanchel autorizar, conforme al Pliego de Condiciones Económico-administrativas y al Pliego de Condiciones Técnicas, la implantación del gimnasio así como la cesión de su uso y explotación a un tercero. Asimismo le corresponderá el otorgamiento de las licencias urbanísticas que sean precisas por tratarse de una materia competencia de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 k) de la Ley 22/2006 de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, en los términos de la delegación específica.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la implantación de un gimnasio en un local que ocupa una zona de equipamiento y una zona de uso comercial perteneciente al Centro Integrado "Vista Alegre" y su explotación por parte de un sujeto distinto al concesionario y que no disfruta de cesión autorizada alguna, es viable previa autorización en los términos de los pliegos que regulan la concesión y la normativa específica de aplicación, sin perjuicio de la obligación de disponer de la correspondiente licencia urbanística.

De conformidad con el Acuerdo de la Junta de Gobierno de delegación de competencias en las Juntas Municipales en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, y en especial a las delegaciones específicas en determinados Concejales Presidentes, corresponde al Concejal Presidente del Distrito de Carabanchel autorizar la implantación del gimnasio y la cesión de su uso y explotación a un tercero así como el otorgamiento de las licencias urbanísticas precisas para dicha implantación.

Madrid, 15 de octubre de 2014