

Ref: CU 41-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Licencias en relación con la posibilidad de coexistir, en una parcela ubicada en la Avenida de la Princesa Juana de Austria nº 1 el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de deportivo privado con el uso dotacional en su clase de equipamiento educativo privado.

Palabras Clave: Usos urbanísticos – Alternativo – Deportivo – Equipamiento educativo

Se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Actividades, relativa a la posibilidad de implantar en una misma parcela ubicada en la Avenida de la Princesa Juana de Austria, 1, el uso dotacional equipamiento educativo, que se corresponde con el cualificado, junto con el uso dotacional deportivo privado.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que “La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (NN.UU).

Acuerdos:

- Acuerdo nº 142 y 236 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente de fecha 25 de enero de 2010, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Villaverde (c.u. 90/2009)
- Informe de la Secretaría Permanente de fecha 17 de enero de 2012, en contestación a la consulta formulada por la Agencia de Licencias (c.u.a. 2/2012).
- Informe de la Secretaría Permanente de fecha 1 de agosto de 2012, en contestación a la consulta formulada por la Agencia de Actividades. (c.u.a. 28/2012).

HECHOS

La Agencia de Actividades eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente en relación con la posibilidad de coexistir, en una misma parcela, el uso dotacional deportivo (como uso alternativo) y el uso dotacional equipamiento educativo privado (como uso cualificado).

La consulta surge a raíz de un Certificado de Conformidad favorable presentado a través de una ECU, para la construcción de unos 16.000m² destinados a ejercer la actividad de gimnasio privado, en una parcela calificada como equipamiento educativo privado en la que se halla el colegio San Viator.

CONSIDERACIONES

Conforme el vigente Plan General, la parcela situada en la Avenida de la Princesa Juana de Austria, número 1, se encuentra incluida en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 3.1^o.a, estando calificada por el planeamiento como uso dotacional equipamiento educativo privado.

La actividad de gimnasio que se pretende implantar en la parcela junto con el colegio existente se engloba dentro del uso dotacional deportivo conforme al Acuerdo 101 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que interpreta el artículo 7.9.1 de las NNUU.

Tanto el uso dotacional en la clase deportivo como el uso dotacional en la clase equipamiento están incluidos en el uso dotacional de servicios colectivos, uso concebido como un sistema flexible conforme al artículo 7.7.4 de las NNUU -relativo al alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos-, de tal forma que dentro de cada nivel (básico, singular o privado) existe una compatibilidad de clases que permite su cambio de manera que, con carácter general, dentro de un mismo nivel y como uso alternativo, en parcelas calificadas de equipamiento, podrá disponerse el uso dotacional deportivo y zona verde. Es decir, tal y como ha sido manifestado en nuestra consulta cu 2/2013, de 11 de marzo de 2013, el referido artículo 7.7.4 *“establece que con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admite que en las parcelas calificadas de equipamiento que pueda disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde”*.

Esta consulta se apoya, entre otros fundamentos, en los Acuerdos nº 236 -de 12 de marzo de 2003- y nº 142 -de 2 de marzo de 2000- de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del

Plan General de Ordenación Urbana, los cuales, en referencia al artículo 7.7.4, admiten la posibilidad de coexistencia de un uso alternativo con el característico en una misma parcela.

Asimismo, la compatibilidad de usos de las parcelas calificadas como dotacional equipamiento queda establecida en el artículo 7.10.8 de las NNUU, pudiendo destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

Por otro lado, el artículo 7.2.3 de las NNUU define los usos alternativos como aquellos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado, no estando expresamente establecido si esta sustitución ha de ser en todo el ámbito o es posible en parte de éste.

El artículo 6.6.18 de las NNUU establece que *“En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio”*, por lo que se permite la mezcla, en un solo edificio, de varios usos distintos al residencial con el único condicionante de que éstos sean admitidos en edificio exclusivo conforme al régimen de usos correspondiente, y tal y como ha sido interpretado en diversas consultas resueltas por esta Secretaría Permanente (cua 2/2012 y cua 28/12, entre otras), cuando en un ámbito se admite un uso alternativo en edificio exclusivo éste se podrá implantar en el mismo edificio que el cualificado siempre que ninguno de ellos se corresponda con el uso residencial, resultando en este caso una sustitución parcial del cualificado por el alternativo.

En relación con la posibilidad de materializar esta mezcla de usos en edificaciones diferenciadas en una unidad parcelaria, destaca la consulta cu 90/2009 resuelta el 25 de enero de 2010 por esta Secretaría Permanente, en la que se señala que *“El Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 142, de 2 de marzo de 2000 nº 142, relativo a la interpretación del artículo 8.9.17.4 de las NNUU en cuanto a la coexistencia en una parcela regulada por la Norma Zonal 9 en el grado 4º, del uso alternativo (terciario clase hospedaje) con el uso cualificado (industrial), implantados cada uno de ellos en edificaciones de uso exclusivo, pone de manifiesto la posibilidad de implantar en la misma parcela ambos usos en sus correspondientes edificios, teniendo en cuenta que en este caso concreto, el coeficiente de edificabilidad aplicable a la totalidad de la parcela sería el del uso alternativo”*.

En definitiva, es clara la vocación del acuerdo nº 142 en cuanto a la posibilidad de permitir la coexistencia del uso alternativo con el uso cualificado, implantado cada uno de ellos en edificaciones de uso exclusivo, teniendo en cuenta que el coeficiente de edificabilidad aplicable a la totalidad de la parcela sería el correspondiente al uso alternativo, cuando difiera del cualificado.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera posible la coexistencia del edificio exclusivo de uso cualificado dotacional equipamiento educativo, existente en la parcela ubicada en la Avenida de la Princesa Juana de Austria, nº 1, junto con un edificio exclusivo de uso alternativo dotacional deportivo, teniendo en cuenta que el uso alternativo es directamente admitido en un determinado ámbito, y que uno y otro se corresponden con el mismo nivel de implantación dado el carácter privado de ambos.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito

en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 4 de agosto de 2015