



Ref: CU 25-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Actividades, en relación con los posibles usos a implantar en los locales sitios en la parcela de la calle Velazquez nº 96, anexos al Colegio Jesús y María.

Palabras Clave: Usos urbanísticos

Con fecha 26 de mayo de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Actividades relativa a los posibles usos a implantar en los locales sitios en la parcela de la calle Velazquez nº 96, anexos al Colegio Jesús y María.

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 (NNUU).



Acuerdos:

- Acuerdo nº 171 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2000.

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 4 de agosto de 2011, que resolvió la consulta urbanística CU 30/2011.
- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 24 de marzo de 2011, que resolvió la consulta urbanística CU 16/2011.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La Agencia de Actividades cuestiona los posibles usos que podrían implantarse en los locales sitos en la calle Velazquez, 96 y en concreto la posibilidad de implantar el uso terciario en la clase de recreativo.

Los locales objeto de la consulta pertenecen a un edificio catalogado con nivel 1 de protección, ubicado en una parcela calificada como uso dotacional equipamiento educativo privado, correspondiente al Colegio Jesús y María, estando incluida en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 1, grado 5º.

Conforme los datos que obran en la consulta, los locales objeto de la misma aparecen identificados con la denominación de “tienda” en los planos que forman parte del expediente de licencia de ampliación del edificio (nº 520/1962/22001), de forma que dichos locales conforman una unidad independiente del uso dotacional equipamiento.

La referida licencia de ampliación del edificio se otorgó en el marco de anteriores planeamientos, siendo la actual regulación del régimen de usos de la parcela la establecida por el vigente Plan General para el uso dotacional equipamiento educativo privado, detallada en el artículo 7.10.8 de las NNUU, de manera que admite los usos alternativos de deportivo y zonas verdes y en relación con los usos asociados remite a la regulación establecida en el Capítulo 7.2 de las NNUU.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 7.10.4 de las NNUU, en parcelas calificadas de equipamiento privado, es admisible tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes, previo informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU del PGOUM 97, así como en el Acuerdo de la CSPG nº 171 que la interpreta, resulta permisible el cambio de una actividad amparada en licencia vigente por otra que esté incluida en el mismo uso y clase de uso, aun cuando ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos asignado a la parcela por el vigente Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.)

En relación con la propuesta que recoge la consulta, relativa a la posibilidad de que en aquellos locales que no disponen de licencia de actividad se estaría a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de los años 51 y 72, entendemos que dicha interpretación no es de aplicación al caso concreto que estamos analizando, tal y como se ha puesto de manifiesto en diversas consultas resueltas por la Secretaría Permanente (cu 30/11, cu 16/11), que concluyen de manera que cuando se pretende autorizar la implantación de una actividad, la ordenación urbanística a aplicar será la correspondiente al momento de la solicitud de la misma y no a la del tiempo en que las obras fueron realizadas, admitiéndose como única excepción la autorización de aquellas clases de usos que estaban contemplados en la licencia de construcción de la edificación (siendo necesaria, en su caso, la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio) aun no estando autorizada la actividad solicitada por resultar un uso prohibido o incompatible de acuerdo con el Plan General de 1997, vigente a día de hoy. De tal forma se estarían respetando las determinaciones de la licencia de primera ocupación y funcionamiento de la edificación (conforme la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU del PGOUM), debidamente concedida de acuerdo con el planeamiento anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación a día de hoy, en relación con la licencia de actividad cuya legalización se pretende.

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de la Instrucción relativa al procedimiento de elevación de consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (Resolución de la Coordinadora General de Urbanismo de 29 de julio de 2008), la resolución de la presente consulta no precisa de la adopción de un criterio interpretativo general de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.



CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, entendemos que el régimen de usos aplicable a los locales objeto de la consulta será el establecido por el vigente Plan General para las parcelas calificadas como uso dotacional equipamiento educativo privado, esto es, el uso dotacional deportivo y zonas verdes, ambos como uso alternativo, así como los usos asociados conforme lo establecido en el capítulo 7.2 de las NNUU.

No obstante, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera del PGOUM, en aquellos locales que dispongan de licencia vigente será admisible el cambio de la actividad autorizada por otra que se corresponda con la misma clase de uso, aun cuando ésta sea incompatible por la aplicación del régimen de usos asignado a la parcela por el vigente Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).

En aquellos locales que no dispongan de licencia de actividad específica, se entenderá autorizado el uso que estaba contemplado en la correspondiente licencia de construcción del edificio, que en este caso concreto, y de acuerdo con los datos aportados en la consulta, sería el terciario comercial.

En consecuencia, no sería admisible la implantación del uso terciario recreativo en los locales cuestionados excepto si el local tuviera autorizada la implantación de una actividad incluida en el uso terciario en la clase de recreativo, todo ello sin perjuicio de las posibles restricciones en materia medioambiental que pudieran afectar a la parcela.

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, 28 de Septiembre de 2016