

Ref: cua 21-2012

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posibilidad de implantar un centro de bienestar social en un local de un edificio situado en la c/ Alba de Tormes, nº 10 B, perteneciente al APE 11.09 Colonia de la Prensa.

Con fecha 18 de mayo de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la admisibilidad de implantación de un centro de bienestar social como cambio de actividad existente de guardería, que ocupa un local desarrollado en un cuerpo de edificación anexo a un edificio de viviendas colectivas situado en la c/ Alba de Tormes, nº 10 B, perteneciente al APE 11.09 Colonia de la Prensa.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Área de Planeamiento Específico 11.09 "Colonia de la Prensa", (en adelante APE 11.09).
- MPG .0.319 en el ámbito de las colonias históricas para regular la compatibilidad del uso de equipamiento privado, (en adelante MPG .0.319)

Licencias

- Licencia de actividad de guardería con número de expediente 111/1989/00682.

Informes

- Tema nº 171, Sesión de fecha 14 de diciembre de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la posibilidad de implantar un centro de Bienestar Social, cuyo uso urbanístico se corresponde con un uso dotacional de servicios colectivos, clase equipamiento, categoría bienestar social, en un

establecimiento formado por planta baja (264,12 m²) y planta inferior a la baja (312,08 m²), desarrollado en un cuerpo de edificación anexo a un edificio residencial de viviendas colectivas.

En el referido establecimiento existe reconocido un uso dotacional de servicios colectivos, clase equipamiento, categoría educativo; está situado en la c/ Alba de Tormes, nº 10 B perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa incluida en el Área de Planeamiento Específico 11.09 "Colonia de la Prensa", (APE 11.09).

En el plano de Calificación y Regulación de los Usos del APE, plano P-05, se señala en ese emplazamiento una dotación compatible sobre una configuración CE, configuración que se asigna a las zonas o parcelas remitidas a la norma zonal 3.1ª, por lo que se estará a lo dispuesto en el art. 19, apartado 2 de las Normas del APE 11.09.

En el citado artículo y tras la modificación introducida por la MPG .0.319 se dispone que estas dotaciones compatibles existentes deberán revertir al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

Con relación a la Configuraciones de usos compatibles determinadas en el art. 19, apartado 4, para la configuración CE, (subapartado b)), se establece el siguiente sistema de usos compatibles:

"(...)

i) USO ASOCIADO

Terciario

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2 de las NN UU.

ii) USO COMPLEMENTARIO

Terciario

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.

Comercial, en situación de plantas inferior a la baja y baja, de tipo I y II con una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Dotacional

En situación de plantas inferior a la baja y baja, en sus clases de equipamiento y deportivo.

iii) USO ALTERNATIVO

Hospedaje

En edificio exclusivo"

En la consulta se hace referencia a si sería necesario considerar los efectos que se derivan de lo dispuesto en el apartado 2 del art. 19 citado de las Normas del APE 11.09.

Centrando el análisis en esta cuestión, se puede entender que, a la vista del objetivo de la MPG .0.319 y de la regulación de los usos dominantes y puntuales recogidos en las Normas del APE 11.09, se persigue admitir el mantenimiento de las actividades existentes encuadradas en el uso dotacional privado de servicios colectivos, clase equipamiento, en sus categorías de salud, bienestar social o Educativo Reglado implantados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General 1997; pero el cese de una de esas actividades concretas implica la reversión al uso cualificado residencial. Igual tratamiento se pretende dar a los cambios de estas actividades, ya que dicho cambio también debería ser a uso residencial.

No obstante, en concordancia con lo indicado en el Acuerdo relativo al Tema nº 171 de la CSPG, si el cambio pretendido fuera a un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de las Normas del APE 11.09, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de las NN.UU, resultaría permisible el cambio de esa actividad amparada en licencia vigente por otra que estuviera incluida en una categoría de la misma clase de uso.

En cualquier caso, para el supuesto planteado en la presente consulta, dado que al emplazamiento donde se sitúa el establecimiento se le asigna la configuración CE definida en el referido plano P-05, le sería de aplicación la configuración de usos compatible previstos en el apartado 4 del citado art. 19 de las Normas del APE 11.09. Por consiguiente, como ya se ha identificado anteriormente, un centro de Bienestar Social se corresponde con un uso dotacional de servicios colectivos, clase equipamiento, categoría bienestar social y en aplicación de la referida configuración de usos compatibles, se permite en situación de plantas inferior a la baja y baja; luego, como el local o establecimiento donde se pretende implantar está formado por planta baja y planta inferior a la baja, la actividad que trae causa esta consulta es admisible, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la ordenación urbanística aplicable y demás normativa sectorial de aplicación.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que es admisible la implantación de un centro de bienestar social como cambio de actividad existente de guardería en el emplazamiento referenciado en esta consulta, bajo la condición del deber de cumplimiento de lo establecido en la ordenación urbanística aplicable y demás normativa sectorial de aplicación cuyo control se lleve a cabo a través de la licencia urbanística.

Madrid, a 14 de junio de 2012