

Ref: cua 24-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posibilidad de realizar obras de ampliación en la parcela ubicada en la C/ Costa Brava nº 8, calificada de Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado

Palabras clave: Edificabilidad. Equipamiento deportivo privado. Instalación deportiva al aire libre.

Con fecha 07 junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades de relativa a la viabilidad de poder realizar obras de ampliación en la parcela ubicada en la Calle Costa Brava nº 8, que está calificada por el PGOUM/97 como Uso Dotacional Deportivo Privado, y le es de aplicación la NZ 3. Grado 1 Nivel a.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Aprobación inicial de la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: Volumetría Específica, Expediente nº: 711/2011/01991
- Aprobación inicial del Expediente nº: 711/2011/30561 del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo

Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 7 de marzo de 2011, relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de las modificaciones puntuales del PGOUM relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (711/2011/1623) y al capítulo 8.3 de las NN.UU (711/2011/1991).
- Tema nº 334, Sesión de fecha 30 de septiembre de 2009, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 29 de mayo de 2012, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Salamanca, (c.u. 25-12).

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente las cuestiones que se plantean en una consulta urbanística sobre la posibilidad de realizar obras de ampliación en la parcela ubicada en la C/ Costa Brava nº 8, calificada de Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado perteneciente a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a.

Sobre la parcela en el Plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante PGOUM), aunque se adscribe al régimen normativo de la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a, se señala una calificación de uso diferenciada de uso dotacional, correspondiente a un Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado.

Con relación a las cuestiones planteadas en la consulta, en el análisis a realizar se debe tener en cuenta la situación del régimen normativo de aplicación que dimana del PGOUM.

En estos momentos se está tramitando la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: Volumetría Específica aprobada inicialmente por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de febrero de 2011, cuya publicación se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 25 de febrero de 2011, recoge una nueva redacción del art. 8.3.7. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales*, de las NN.UU en los siguientes términos:

“Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales

Se admiten obras de ampliación sometidas a la regulación establecida para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas, con las siguientes precisiones:

- 1 *Las ampliaciones deberán destinarse a la clase de uso dotacional existente en el edificio o a los usos compatibles admitidos para la misma.*
- 2 *En los edificios existentes destinados a la clase de uso de equipamiento o a otras clases de uso dotacional asimiladas a la misma, a los efectos de la aplicación de la regulación establecida en el artículo 7.10.6, se admiten obras de ampliación acomodadas a los parámetros formales de edificación de la Norma Zonal 5 Grado 3º, con las siguientes condiciones particulares:*
 - a. *El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2/3) de la superficie de parcela edificable.*
 - b. *La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2.500)*

metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable.

- c. *Los edificios existentes ubicados en parcelas calificadas en el Plano de Ordenación como dotacionales en su clase de equipamiento o en otras clases asimiladas a la misma, a los efectos de la regulación establecida en el artículo 7.10.6., podrán ampliar su edificabilidad hasta alcanzar el límite establecido en b) o, alternativamente, un máximo del veinte por ciento(20%) por encima de la existente.*
- 3 *En las dotaciones deportivas los parámetros formales de la edificación a los que debe acomodarse la ampliación son los de la Norma Zonal 5, Grado 3º. La ocupación por la edificación y la edificabilidad se encuentran regulados en el artículo 7.9.6-1.*
- 4 *Los edificios existentes en parcelas con calificación dotacional incluidas en el ámbito del APECH, son susceptibles de ampliación en las condiciones establecidas en los artículos 4.3.20-3 y 4.10.6.*
- 5 *No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras se ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.”*

En el referido acuerdo también se acordó suspender el otorgamiento de licencias en los ámbitos afectados de conformidad con el artículo 70.4 de la citada Ley. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2012, acordó ampliar por el plazo de un año la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en los ámbitos afectados. Dicho acuerdo fue publicado en el periódico El Mundo de 20 de febrero de 2012 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 21 de febrero de 2012

Debido a la calificación de la parcela, también procede tener en consideración el Plan Especial formulado y en tramitación sobre la mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo, que por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 15 de diciembre de 2011 se acordó la aprobación inicial. En dicho Acuerdo también se acuerda la suspensión en el otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito comprendido en ese Plan Especial, que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, al amparo del artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Tal y como se ha expresado en el Informe de esta Secretaría Permanente, de fecha 7 de marzo de 2011, relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias urbanísticas, la regulación de la suspensión opera con carácter automático, como consecuencia de la aprobación inicial de la modificación puntual de un instrumento de planeamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley

9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Este precepto regula, no obstante, sólo algunos de los aspectos de la suspensión automática de licencias, por lo que debe ser completado mediante la aplicación de la normativa supletoria estatal, en concreto por los artículos 120 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 junio. Por ello, la delimitación del alcance material del mecanismo de suspensión de licencias urbanísticas, pasa necesariamente por la aplicación de la regla contenida en el último inciso del referido artículo 120.1 RPU, en virtud de la cual *“podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento”*.

De acuerdo con la misma, y considerando la necesaria aplicación restrictiva de la suspensión en cuanto medida cautelar limitativa del ejercicio de las facultades dominicales, lo que impide un aplicación extensiva de la misma, lo determinante de cara a establecer su alcance será el carácter más restrictivo o más permisivo que vayan a tener las determinaciones que se modifican respecto de la ordenación vigente.

Por consiguiente, a la vista de este escenario, y ante la cuestión planteada por el interesado de si es posible solicitar licencia urbanística para obras de ampliación, se indica que si se podrá solicitar la referida licencia, la cual será viable siempre que se observe el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación vigente y se respeten las determinaciones de la nueva ordenación.

Otra cuestión a abordar es la relativa a la posibilidad de autorizar el cubrimiento de *“un comedor de verano”*, el cual se identifica como *“chiringuito de verano y el espacio alrededor, que es el que se pretende ampliar la cubrición”*, con el objeto de *“evitar el sol, mediante una estructura vertical ligera para el apoyo de un cañizo que evite la radiación del sol directa al comedor”*.

La primera consideración sobre la cuestión planteada es delimitar el régimen jurídico de aplicación. De lo descrito en la consulta urbanística formulada por el interesado se desprende que esta zona o instalación se corresponde con un área o instalación anexa y accesorias a un bar-restaurante o cafetería que se configura a modo de quiosco, por lo que, al amparo del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, esta instalación se clasifica dentro de *“Otros establecimientos abiertos al público”*, categoría 10, *“De Hostelería y restauración”*, epígrafe 10.8. *“Terrazas”*, que *“son recintos o instalaciones al aire libre, anexas o accesorias a establecimientos de cafeterías, bares, restaurantes y asimilables; además, “se practican las mismas actividades que en el establecimiento de que dependen”*. En consecuencia, de corresponderse la referida zona o instalación con este tipo de terraza, además del régimen jurídico que deviene de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas, será de aplicación lo dispuesto en la vigente Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería, (en adelante OTV).

De ser esta la situación, toda vez que con los antecedentes que obran en estas dependencias municipales no se ha podido delimitar ni esclarecer las

condiciones del espacio objeto de la consulta, al tratarse de un terreno de titularidad privada, le son de aplicación las condiciones generales establecidas en los artículos 14 a 18 de la OTV así como las particularidades previstas para la instalación de terrazas en suelo privado en el artículo 19, teniendo en cuenta que, como tal terraza de veladores, puede estar formada, entre otros elementos y de conformidad con el art. 2 de OTV, por mesas, sillas, sombrillas y toldos.

En consonancia con lo informado por esta Secretaría Permanente en la c.u. 25-12, «*el toldo se define desde una doble óptica, su utilidad y el material con el que está realizado. En este sentido, la Real Academia de la Lengua Española lo ha definido como “Pabellón o cubierta de tela que se tiende para hacer sombra”*». Las condiciones de instalación de estos elementos se deberán ajustar a las especificaciones del apartado 7 del art. 17, observando que el sistema descrito en la consulta no se corresponde con las especificaciones de toldo referidas en el citado artículo.

Art. 17, apartado 7:

“No podrán instalarse toldos delante de las fachadas de aquellos edificios catalogados con nivel 1 o 2 de protección arquitectónica en el Plan General de Ordenación Urbana sin el previo informe favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio en la ciudad de Madrid.

Los toldos tendrán las características señaladas en los criterios indicados en el apartado 1 de este artículo, estando prohibido el cerramiento de las superficies verticales del perímetro de los mismos, salvo que se lleve a cabo mediante toldos verticales de material translúcido, que podrán sujetarse mediante sistemas que se apoyen sobre el pavimento sin que, en ningún caso, puedan anclarse.

La altura mínima de su estructura será de 2,20 metros y la máxima, 3,50 metros.

Los toldos podrán sujetarse mediante sistemas que se apoyen sobre el pavimento pero en ningún caso podrán anclarse.

En las autorizaciones concedidas para el período estacional, los toldos deberán quedar retirados de la vía pública una vez concluido el periodo autorizado”

Si la ampliación del cubrimiento de la zona de comedor de verano realmente se plantea como ampliación de la ocupación de la superficie destinada a los usos asociados al uso deportivo, tendrá la consideración, en virtud del art. 1.4.10 de las NN.UU, de obras de nueva edificación del tipo obras de ampliación por suponer un incremento de la ocupación y el volumen, aunque, a tenor del acuerdo adoptado en el Tema nº 334 de la CSPG, si conforma una zona diáfana ubicada en planta baja carentes de cerramiento, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, se excluye del cómputo de edificabilidad.

En este supuesto se debería estar a lo dispuesto en la regulación vigente de las NN.UU sobre las condiciones particulares de la Norma Zonal 3, grado 1º y régimen de usos compatibles asociados establecidos para el uso dotacional

deportivo, art. 7.9.8 de las NN.UU, y a su vez, teniendo presente las determinaciones de la nueva ordenación que se encuentra en fase de modificación o mejora. Todo ello en el contexto de los efectos de la suspensión de licencias referidos anteriormente.

Como cuestión final formulada en la consulta, se pide que se aclare si las instalaciones deportivas descubiertas computan dentro de las cuantías de superficie edificada.

De conformidad con el art. 6.5.4 de las NN.UU, la superficie edificada es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.5.3 de las NN.UU. Es en este art. 6.5.3 donde se define que se considera superficie edificada por planta, que es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que se enumeran en el propio artículo y en las condiciones particulares de las normas zonales o de los usos. De la lectura de estos artículos se desprende que la primera condición a efectos de edificabilidad es que el espacio a considerar responda a una superficie construida cubierta y definida por una línea de edificación, con independencia de que se corresponda o no con las zonas o cuantías, que en aplicación del art. 6.5.3 de las NN.UU, se excluyan del cómputo de edificabilidad.

Con base a esta premisa, se considera, (y así se recoge en la nueva propuesta normativa del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo formulado), que las superficies destinadas al uso deportivo en su configuración “al aire libre” no han de considerarse a los efectos del cómputo de la superficie edificada.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- La parcela ubicada en la C/ Costa Brava nº 8, sobre la que se formula la consulta pertenece a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a y está calificada de Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado.
- En estos momentos se está tramitando la modificación del Capítulo 8.3 de las NN.UU y un Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo. En los Acuerdos de aprobación inicial también se incluye la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en los ámbitos afectados, al amparo del artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. No obstante es posible solicitar licencia urbanística para obras de ampliación siempre que se observe el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación vigente y se respeten las determinaciones de la nueva ordenación en tramitación.

- El cubrimiento de la zona identificada en la consulta y referida en las consideraciones, de corresponderse como una terraza de veladores, además del régimen jurídico que deviene de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas, será de aplicación lo dispuesto en la vigente Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería; es decir, le serán de aplicación las condiciones generales establecidas en los artículos 14 a 18 de la OTV así como las particularidades previstas para la instalación de terrazas en suelo privado en el artículo 19.
- Si la ampliación del cubrimiento de la referida zona realmente se corresponde con una ampliación de la ocupación de la superficie destinada a los usos asociados al uso deportivo, tendrá la consideración, en virtud del art. 1.4.10 de las NN.UU, de obras de nueva edificación del tipo obras de ampliación, por suponer un incremento de la ocupación y el volumen; pero, si esta ampliación conforma una zona diáfana ubicada en planta baja carente de cerramiento, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, se excluya del cómputo de edificabilidad.
- Las superficies destinadas al uso deportivo, (superficie ocupada por las instalaciones deportivas), en su configuración “al aire libre” no han de considerarse a los efectos del cómputo de la superficie edificada.

Madrid, a 28 de junio de 2012