

Ref: CU 08-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca, referente a la posibilidad de implantar, como actividad complementaria, un albergue juvenil en la Residencia Universitaria situada en el Paseo de Juan XXIII, n.º 13 perteneciente al ámbito de la AOE.00.07 de la Ciudad Universitaria.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Usos urbanísticos. Equipamiento Educativo. Residencia Universitaria. Complementario. Albergue.

Con fecha 22 de febrero de 2016, desde la Sección de Licencias y Autorizaciones, Departamento Jurídico, del Distrito de Moncloa-Aravaca se formula a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, consulta relativa a la posibilidad de implantar, como actividad complementaria, un albergue juvenil en la Residencia Universitaria (Colegio Mayor Santa María del Estudiante) situada en el Paseo de Juan XXIII, n.º 13 perteneciente al ámbito de la AOE.00.07 de la Ciudad Universitaria. Esta actividad complementaria de “albergue juvenil” se plantea para los periodos de vacaciones de los cursos universitarios y también como actividad compartida con el colegio mayor, durante el resto del año, según disponibilidad de plazas de residentes universitarios.

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 Madrid de 1997, (en adelante NN. UU).

- Normas Particulares del Plan Especial PE.09.202-Ciudad Universitaria (en adelante Normas del PE.09.202).
- Instrucción de servicio relativa al protocolo de tramitación de las comunicaciones, resolución de 13 de noviembre de 2014 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras (en adelante Protocolo de CP).

Expedientes:

- Licencia urbanística, expediente n.º 711/2013/18012 que ampara la rehabilitación del edificio y la implantación de la residencia universitaria, otorgada por resolución del Director General de Control de la Edificación de 17 de marzo del 2014, y su posterior modificación, expediente n.º 711/2014/11073, concedida por Resolución de fecha 29 de julio de 2014.
- Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento de Residencia Comunitaria (colegio mayor) en edificio sin catalogar, el cual ha sido objeto de obras de acondicionamiento general y reestructuración puntual, concedida por resolución del Director General de Control de la Edificación de 16 de enero de 2015.

HECHOS

El titular de la actividad y titular de la vigente licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento que ampara la actividad de Residencia Universitaria, presenta una comunicación previa en el Distrito por lo que pretende legitimar la *“Inclusión de la actividad complementaria de “albergue juvenil”, en un colegio mayor, con licencia en vigor, durante los periodos de vacaciones de los cursos universitarios y también como actividad compartida con el colegio mayor, durante el resto del año, según disponibilidad de plazas de residentes universitarios. No precisa realizar obras de ningún tipo para la implantación de la actividad complementaria de “albergue juvenil”.*

Ante ello, la Sección de Licencias y Autorizaciones, Departamento Jurídico, del Distrito de Moncloa-Aravaca interesa el criterio de la Secretaría Permanente relativo a la posibilidad de implantar, como actividad complementaria, un albergue juvenil en la Residencia Universitaria (Colegio Mayor Santa María del Estudiante) situada en el Paseo de Juan XXIII, n.º 13 perteneciente al ámbito de la AOE.00.07 de la Ciudad Universitaria. Esta actividad complementaria de “albergue juvenil” se plantea para los periodos de vacaciones de los cursos universitarios y también como actividad compartida con el colegio mayor, durante el resto del año, según disponibilidad de plazas de residentes universitarios.

En la consulta formulada se hace referencia al *«órgano competente para la tramitación de la solicitud de comunicación previa, y en el caso de que sea el Distrito, tipo de procedimiento a aplicar»*.

CONSIDERACIONES

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

La parcela donde se ubica la Residencia Universitaria pertenece al Área de Ordenación Especial, AOE.00.07 Ciudad Universitaria, desarrollada por el Plan Especial PE.09.202-Ciudad Universitaria, se identifica como Área de Desarrollo y Ordenación Específica- DOE-112/01 (DOE 112/01). El uso cualificado asignado es el de uso Dotacional de Servicios

Colectivos de Equipamiento en la categoría de Residencia Universitaria. En la ficha 1.2 del DOE 112/01 el uso pormenorizado que se refleja es el de Centro Universitario, Residencia.

En el artículo 4.4.1 de las Normas del PE.09.202, donde se especifica la pormenorización de las categorías del equipamiento, para la Residencia Universitaria se indica que por extensión se estará a lo dispuesto para la residencia comunitaria en el artículo 7.3.11 de las NN. UU. Esta remisión es coherente, puesto que la Residencia Universitaria definida en el citado artículo 4.4.1 y la residencia comunitaria definida en la letra b) del apartado 2 del artículo 7.3.1 de las NN. UU, comparten el mismo destino del uso, que no es otro que el alojamiento estable de colectivos (universitarios) que no constituyan núcleos familiares.

Desde el punto de vista urbanístico, un albergue juvenil, se corresponde con un uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje (*«/C/ cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas»*, letra a) del apartado 2 del artículo 7.6.1 de las NN. UU).

Dentro del régimen de usos compatibles previsto en el artículo 4.8 de las Normas del PE.09.202 no se contempla el uso terciario de hospedaje. Es por ello, que, en aplicación de lo dispuesto en la letra e) del apartado 2 del artículo 7.2.3 de las NN. UU, la consecuencia directa relativa a la pretendida implantación de la actividad de albergue en la Residencia Universitaria objeto de la consulta, es que ésta sea considerada una actividad prohibida por corresponderse con un uso prohibido; toda vez que no está admitido de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares del PE.09.202-Ciudad Universitaria.

Sin perjuicio de cuanto antecede, teniendo en cuenta que se trata de una residencia comunitaria, propia del uso residencial, se considera que el régimen jurídico aplicable a la actuación que se pretende será el previsto en la OMTLU, conforme a su artículo 6.2.

Llegados hasta este punto y dado que se ha presentado la oportuna comunicación previa, la cual se encuentra en la fase de verificación y comprobación, será el Distrito el competente para llevarla a cabo, de acuerdo con la actual distribución de competencias contenida en los Acuerdos de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, de 29 de octubre de 2015. Para ello se debería proceder de conformidad con las reglas contenidas en el Protocolo de CP.

Al tratarse de un supuesto claro de inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, el informe de valoración técnica debería producirse en el sentido indicado en la letra c) del apartado B del Protocolo de CP, con los efectos y actuaciones indicadas en los n.º v y vi. Es decir, el informe técnico debería justificar que, de la documentación presentada, se deduce que la actuación pretendida es claramente contraria al ordenamiento urbanístico, proponiendo la paralización inmediata, para que seguidamente se proceda a comunicar esta circunstancia al interesado, señalándole que su comunicación no ha surtido efectos.

CONCLUSIÓN

Con base en lo anteriormente expuesto, respecto a la posibilidad de implantar, como actividad complementaria, un albergue juvenil en la Residencia Universitaria (Colegio Mayor Santa María del Estudiante) situada en el Paseo de Juan XXIII, n.º 13 perteneciente al ámbito de la AOE.00.07 de la Ciudad Universitaria., se estima que:

- La actividad de albergue juvenil se corresponde con un uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, el cual es un uso prohibido en el Área de Desarrollo y Ordenación Específica- DOE- 112/01 (DOE 112/01) correspondiente a la Residencia

Universitaria objeto de la consulta toda vez que no está admitido de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares del PE.09.202-Ciudad Universitaria (dentro del régimen de usos compatibles presentado en el artículo 4.8 de las Normas del PE.09.202, no se contempla el uso terciario de hospedaje).

- Dado que se ha presentado una comunicación previa para legitimar la implantación de un albergue en la residencia universitaria, se debería proceder de conformidad con las reglas dictadas en el Protocolo de CP. Para ello se debería emitir un informe técnico que justificara que la actuación pretendida es claramente contraria al ordenamiento urbanístico, proponiendo la paralización inmediata, para que seguidamente se pudiera comunicar esta circunstancia al interesado, señalándole que su comunicación no habría surtido efectos.

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, a 2 de marzo de 2016