



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMARTÍN
FECHA RECEPCIÓN: 4 de octubre de 2007
ASUNTO: Licencia para usos asociados al margen de la Licencia Principal.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En fecha reciente ha sido informada favorablemente por los servicios técnicos de este Distrito la solicitud de licencia presentada por una Fundación para la implantación de sus oficinas administrativas dentro del edificio de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales como un uso asociado a la misma, postura que no se comparte por esta Secretaría por estimar que la misma debería autorizarse como tal dentro de la licencia que ampare la actividad principal.

En relación con el tema de los Usos Asociados, han sido examinadas algunas de las Consultas evacuadas en esta materia por los Servicios de Coordinación de Urbanismo y de Sanidad y Consumo de la Dirección General de Coordinación Territorial, así como los Acuerdos adoptados en esta materia por la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M.; deduciéndose como requisitos comunes a todos ellos los siguientes:

- *Integración funcional con el uso principal.*
- *Integración jurídica con el uso principal.*
- *Superficie máxima no superior al 25% del uso principal.*
- *Acceso a través de la actividad principal.*

No obstante, junto a los caracteres comunes expuestos, existen otros aspectos aparentemente divergentes. Así, mientras alguna Consulta se pronuncia a favor de la posibilidad de otorgar una licencia independiente para el uso asociado al mismo titular de la actividad principal (la de 23 de junio de 2004 sobre uso asociado de cafetería-restaurante en existencia de una única licencia que ampare el uso principal y sus usos asociados (26 de julio de 2004 sobre almacén en edificio exclusivo destinado a oficinas, 21 de enero de 2005 sobre compatibilidad urbanística de las actividades de cafetería, pastelería y/o venta de platos preparados, 2 de marzo de 2005 sobre ampliación de cafetería c/ General Pardiñas, 67 y 1 de agosto de 2006- de Sanidad y Consumo- sobre Gimnasios, peluquerías, salones de belleza u otros servicios de estética debido a la venta en el mismo local de productos relacionados con la actividad principal), en tanto que las Consultas evacuadas el 28 de abril de 2003, sobre



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

posibilidad de implantación de varias actividades en un mismo local, y la emitida por el Servicio de Sanidad y Consumo el 3 de julio de 2007, sobre Compatibilidad de actividades de "sauna con sala de masajes y salón de té", aluden expresamente a esta única licencia con fundamento en los Acuerdos nº 188 y 308 de la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M.

Examinadas todas ellas y la normativa aplicable, quien suscribe considera que resulta más adecuado el otorgamiento de una sola licencia, no sólo porque resulta técnicamente más correcto y ajustado a la letra y espíritu de las Normas Urbanísticas del Plan General, sino también porque contribuye de forma decisiva a asegurar la observancia de los requisitos esenciales característicos de los usos asociados, permitiendo garantizar su integridad funcional y jurídica, al tiempo que impidiendo la superación de la superficie máxima o aforos permitidos.

Por el contrario, los servicios técnicos del Distrito oponen la presunta existencia de casos frecuentes en los que han sido otorgadas licencias independientes para usos asociados a terceras personas distintas del titular de la actividad principal, apuntando, incluso, la existencia de algunos supuestos clamorosos (los locales comerciales existentes en la Estación ferroviaria de Chamartín). No obstante lo anterior, en relación con este último supuesto, quien suscribe considera que no constituye un precedente estrictamente válido, habida cuenta que las condiciones características de los usos asociados en locales no pueden aplicarse directamente a los grandes complejos urbanísticos destinados al uso dotacional para el transporte, cuya naturaleza y finalidad es claramente diversa.

*No obstante, dadas las diferentes posturas existentes, se estima conveniente formular la pertinente **CONSULTA** al Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de la Dirección General de Coordinación Territorial con objeto de que informe si pueden otorgarse licencias para los usos asociados al margen de la licencia de la actividad principal.*

Asimismo, para el caso de que la respuesta sea afirmativa, deberán aclararse las siguientes cuestiones:

- 1. Si es imprescindible otorgarla a favor del mismo titular de la actividad principal.*
- 2. Si su concesión de forma independiente debe realizarse en todo caso o sólo cuando lo solicite el interesado.*
- 3. Si para el caso de que se hubiese otorgado previamente la licencia de la actividad principal debe requerirse la modificación de ésta a su titular con objeto de que excluya los espacios ocupados por los usos asociados previstos (caso, por ejemplo, de la Consulta citada sobre la cafetería-restaurante en edificio exclusivo de oficinas).*



INFORME:

Vista la consulta formulada por el Secretario del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

Todos los actos de uso del suelo para la implantación y el desarrollo de actividades están sujetos a Licencia Urbanística, según art 3 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (BOCM 7.01.2005), considerando que se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a desarrollar determinadas actividades, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

En el caso planteado en la consulta, se hace referencia a la implantación de unas oficinas administrativas pertenecientes a una Fundación, dentro del Edificio de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales, cuya norma zonal es la 1 grado 5, uso Dotacional clase equipamiento nivel de protección 1 grado singular, dentro del APE 00.01, solicitándose en este caso licencia para oficina como uso asociado.

El concepto de uso asociado respecto a un determinado uso viene definido como aquél vinculado directamente al mismo y que contribuye a su desarrollo, por lo que queda integrado funcional y jurídicamente con aquél, según Art. 7.2.3 de las NN.UU. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste. El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo, dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, según art 7.2.8. de las NN.UU. A su vez, **Uso principal** será aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio, según art 7.2.6 de las NN.UU.

Se puede dar el caso que la actuación pretendida no modifique sustancialmente la actividad principal que en la actualidad se desarrolla en la ETSII ni tampoco sus condiciones ambientales y/o de seguridad, al realizarse únicamente trabajos administrativos, no necesitando por tanto modificación de licencia principal en virtud del art 23 de la OMTLU, pero este aspecto no condiciona el hecho de que se esté implantando un uso asociado al amparo del art 7.2.3 de las NN.UU, objeto de control municipal. Por tanto, sería viable la solicitud de licencia para oficina como uso asociado, circunscribiéndose estrictamente a la actuación pretendida así como a la repercusión que pudiera tener en el resto del edificio, según art 10.6 de la OMTLU, reflejando la condición de uso asociado en el cómputo de superficie así como su integración funcional y jurídica con el uso principal. Asimismo, el titular de la licencia de uso asociado sería el mismo titular de la licencia principal, haciendo constar su vinculación intrínseca con la licencia de la actividad principal, manteniendo el criterio de



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

que la titularidad de la licencia de la actividad asociada nunca podrá ser independiente de la actividad principal.

En referencia a la tercera cuestión planteada, se habría de solicitar modificación de la licencia urbanística para la actividad principal cuando las variaciones que se produjeran en las actividades autorizadas que alteran significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el edificio, en virtud de lo establecido en el art 23 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias urbanísticas.

Conclusión:

Para el caso planteado, puede ser viable la Licencia urbanística para oficina como uso asociado al uso principal, circunscribiéndose estrictamente a la actuación pretendida así como a la repercusión que pudiera tener en el resto del edificio, según art 10.6 de la OMTLU, justificando la condición de uso asociado en el cómputo de superficie así como su integración funcional y jurídica con el uso principal. Asimismo, se otorgará la licencia a favor del titular de la actividad principal.

Se solicitará modificación de la licencia urbanística para la actividad principal cuando las variaciones que se produjeran en los usos asociados alteraran significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el edificio, en virtud de lo establecido en el art 23 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias urbanísticas.