

Ref.: c.u. 71 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa a la implantación de actividad en un local con infracción urbanística prescrita.

Con fecha 16 de septiembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a la implantación de actividad en un local con infracción urbanística prescrita.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4

Acuerdos:

- Acuerdo nº 87 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Informes:

- Consulta Urbanística 44/2005 de la Dirección General de Coordinación Territorial.
- Consulta Urbanística 54/2009 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 19348.
- Licencia de actividad nº 113/96/04601.
- Solicitudes de licencia de actividad nº 113/89/1440, 113/2006/6696 y 113/2009/73.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística de expediente nº 113/2009/03172, referente a la implantación de la actividad de restaurante en el local situado en el número 33 de la calle Jesús del Gran Poder, dentro del ámbito de la Norma Zonal 4, el Distrito de Usera, teniendo en cuenta que parte de los volúmenes construidos del local son infracciones urbanísticas prescritas, formula consulta sobre la viabilidad de la implantación.

La edificación actual en la que se emplaza el local está constituida por tres plantas sobre rasante y una planta de sótano. El local interesado se distribuye entre la planta baja y la primera de la edificación, que con una superficie por planta de 242 m² ocupan todo el fondo del solar, e incorpora la pequeña planta de sótano de 25,60 m².



Esta edificación, destinada inicialmente a sala de fiestas, se construyó al amparo de la licencia de expediente nº 19348 del año 1954, que autorizó la construcción de dos plantas, una baja que ocupaba todo el fondo del solar y una primera, de reducidas dimensiones, en el frente a calle. La transformación de la edificación originaría en la actual se ha realizado, en fecha indeterminada, sin licencia, por lo que los volúmenes adicionales constituyen una infracción urbanística, tanto para el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976 (artículo 225) como para la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículo 201). Aunque el momento de la comisión de la infracción es desconocido, la solicitud de licencia de actividad de expediente nº 113/89/1440 del año 1989, que fue denegada por el Distrito de Usera por no corresponderse con la licencia de nueva planta, ya recogía la edificación en su nueva situación, por lo que el tiempo transcurrido desde la ejecución de las obras sin licencia es, con mucho, superior a cuatro años, por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 236 y 237 de la Ley 9/2001, la infracción urbanística está prescrita.

Respecto de las licencias de actividad del local, todas las solicitudes que se han formulado contemplando sus volúmenes reales han sido denegadas por el Distrito de Usera. La única licencia de actividad concedida es la de expediente nº 113/96/4601, que autorizó la implantación de un autoservicio de alimentación que ocupaba, exclusivamente, la planta baja.

Según el criterio jurisprudencial, el régimen jurídico aplicable a las obras ilegales con infracción prescrita se corresponde al de la situación de fuera de ordenación contenido en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976. Siguiendo ese criterio y teniendo en cuenta la graduación de la situación de fuera de ordenación hecha por el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el Acuerdo nº 87 de la Comisión de Seguimiento del Plan General y el artículo 25 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, equiparan la situación de infracción urbanística prescrita a la de fuera de ordenación absoluta, autorizando, exclusivamente, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes a mantener las condiciones de seguridad. Respecto a la implantación de actividades, se permiten las que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas anteriormente. La concesión de estas licencias, que describirán la situación de infracción prescrita y se otorgarán bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad, no incrementará el valor del justiprecio de expropiación.

En el caso concreto planteado, la actividad de restaurante se encuadra dentro del uso terciario, clase terciario recreativo, en su categoría de establecimiento para el consumo de bebidas y comidas, cuya implantación, en el ámbito de la Norma Zonal 4, está permitida, como uso complementario, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, según lo establecido en el artículo 8.4.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Consiguientemente, conforme con lo expuesto anteriormente, sería admisible la implantación de la actividad pretendida, siempre que las obras necesarias para ello fueran reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendientes a mantener las condiciones de seguridad. En el supuesto de que las obras excediesen de las indicadas, no sería admisible la implantación de la actividad, salvo que, de acuerdo con lo previsto para edificios en situación de fuera de ordenación absoluta en el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se eliminasen las causas originarias de la situación de fuera de ordenación, adaptando los volúmenes no legalizados a las condiciones de nueva edificación del Capítulo 8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

En un local con infracción urbanística prescrita es admisible la implantación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean permitidos por el Plan General en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras necesarias para ello fueran reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendientes a mantener las condiciones de seguridad. En el supuesto de que las obras excediesen de las indicadas, no sería admisible la implantación de la actividad, salvo que se adaptasen los volúmenes construidos ilegales a las condiciones de nueva edificación establecidos en la Norma Zonal o Normativa particular correspondiente.

Madrid, 4 de diciembre de 2009