

Ref: cu 44-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina con relación a la viabilidad de implantación de la actividad de vivero, venta de plantas y árboles ornamentales dentro de la parcela del Instituto San José calificada como Equipamiento privado, situada en la Ctra. Del Barrio de la Fortuna, 21

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Usos urbanísticos. Uso asociado. Equipamiento bienestar social y comercial.

Con fecha 15 de julio de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina sobre la viabilidad de la legalización de la actividad de vivero, venta de plantas y árboles ornamentales dentro de la parcela del Instituto San José calificada para Uso dotacional de Equipamiento Privado, situada en la Ctra. Del Barrio de la Fortuna, 21.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante PGOUM/97).
- Modificación del Plan General MPG.10.303.
- Estudio de Detalle ED. 10.307

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).

Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 6 de marzo de 2009, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas, CU 3/2009.
- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente, con la conformidad de la Coordinadora General de Urbanismo, de fecha 13 de mayo de 2008, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas.

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 5 de mayo de 2004, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas.

CONSIDERACIONES

El Distrito de Latina interesa el criterio de esta Secretaría Permanente respecto a la posibilidad de legalización de la actividad de vivero, venta de plantas y árboles ornamentales dentro de la parcela del Instituto San José calificada para Uso dotacional de Equipamiento Privado, situada en la Ctra. Del Barrio de la Fortuna, 21.

La cuestión principal que se plantea en la consulta es que si la actividad identificada anteriormente «podría encajar dentro del concepto de uso asociado y ser admitido como tal.»

La parcela sobre la que se desarrolla la actividad esta calificada como uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento para el nivel de implantación territorial privado. Las actividades llevadas a cabo por el Instituto San José, se corresponden con uso hospitalario y asistencial, con atención especial a enfermos neurológicos.

El objeto principal de la actividad presentada en la consulta parece ser el de la venta de venta de plantas y árboles ornamentales, por lo que se enmarcaría dentro del uso de servicios terciarios en su clase de comercial, en virtud de la definición dada en el art. 7.6.1.2.b) de las NN.UU y consecuentemente, su implantación estará sujeta a las condiciones de compatibilidad de usos contempladas en las NN. UU para parcelas calificadas de uso de equipamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 7.10.8 de las NN. UU, este tipo de parcelas podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes, y con relación a los usos asociados remite a la regulación establecida en el Capítulo 7.2 de las NN. UU.

Atendiendo a la definición que el art. 7.2.3.2.b) de las NN.UU proporciona del uso asociado, "*Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquéllos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél*". Por consiguiente, se puede entender que la actividad de vivero, venta de plantas y árboles ornamentales sólo se podría implantar en la ubicación referenciada como uso asociado; por lo que estará sujeta a las reglas y determinaciones señaladas en el art. 7.2.3.2.b) y 7.2.8 de las NN.UU; teniendo en cuenta las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta c.u. 03/2009 resuelta por esta Secretaria Permanente relativa a la vinculación jurídica y técnica de los usos asociados.

En la descripción del ámbito contenido tanto en la MPG.10.303, como en el ED. 10.307, en el apartado de descripción de edificios existentes se recoge la existencia de unos viveros como «edificaciones de carácter semiprovisional compuestas de cobertizos e invernaderos en los que se desarrollan

complementariamente actividades educativas y ocupacionales para algunos ingresados...».

A la vista de lo que antecede, y dada la naturaleza de las actividades desarrolladas por el Instituto San José, la actividad de vivero, en el contexto de lo descrito en la MPG.10.303 y en el ED. 10.307, complementada con la venta de la producción generada en los viveros es razonable considerar que es susceptible de contribuir a un correcto funcionamiento o completar la actividad del Instituto y por tanto es procedente estimar que podría implantarse dentro del régimen de usos asociados, conforme a las reglas o criterios apuntados en la consulta 03/2009.

Del contenido de citada consulta, junto con lo indicado en los otros informes referenciados en los antecedentes, se pueden extraer para este caso las siguientes consideraciones:

- La superficie máxima del conjunto de usos asociados es el 25% del uso o usos al que se asocia.
- Vinculación funcional con el uso principal, de modo que esté vinculado directamente con éste y contribuya a su desarrollo.
- Vinculación jurídica con el uso principal, persiguiendo, de una manera efectiva, que se encuentren interrelacionados. Por lo que, consecuentemente, para acreditar la vinculación jurídica exigida, podrá constituirse en la oportuna figura jurídica admitida en Derecho que garantice la integración funcional y jurídica de la actividad de vivero, venta de plantas y árboles ornamentales con el uso principal.

Como cuestión adicional, al tratarse de una parcela calificada para Uso Dotacional de Equipamiento Privado, es hacer mención al régimen que es de aplicación a la posible legalización de la actividad analizada en la consulta.

En este sentido, el artículo 1 de la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades (en adelante OGLUA) ha previsto que, *«La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas, de las comunicaciones previas y de las declaraciones responsables para la implantación, desarrollo, modificación o cambio de las actividades incluidas en su artículo 9.2, impliquen o no la realización de obras»*.

Por su parte, el artículo 9.2 referido, en su apartado 3), contempla, entre las diferentes clases de uso dotacional de servicios colectivos, la de Equipamiento y en su apartado 2) todas las clases del uso de servicios terciarios. Esto supone que la actividad que trae causa la presente consulta, queda sometida al régimen de la OGLUA, salvo que concurra alguno de los supuestos de exclusión del art. 4 de la propia OGLUA.

CONCLUSIÓN

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

- La actividad de vivero, como desarrollo de actividades educativas y ocupacionales para algunos ingresados en el Instituto San José, complementada con la venta de la producción generada en los viveros es susceptible de contribuir a un correcto funcionamiento o completar la actividad del Instituto y por tanto es procedente estimar que podría implantarse dentro del régimen de usos compatibles asociados.
- La implantación de esta actividad con el carácter de uso asociado estará sujeta a las reglas y determinaciones señaladas en el art. 7.2.3.2.b) y 7.2.8 de las NN.UU; teniendo en cuenta las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta c.u. 03/2009 resuelta por esta Secretaría Permanente relativa a la vinculación funcional y jurídica de los usos asociados, y concretadas para este caso en las siguientes:
 - o Vinculación funcional con el uso principal, de modo que esté vinculado directamente con éste y contribuya a su desarrollo.
 - o Acreditación de la vinculación jurídica, pudiéndose articular en la oportuna figura jurídica admitida en Derecho que garantice la integración funcional y jurídica de la actividad de vivero, venta de plantas y árboles ornamentales con la actividad principal desarrollada por el Instituto San José.

Madrid, 26 de julio de 2013