

Ref: cua 02-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la posibilidad de implantar la actividad de “Escuela de Música” en la totalidad del edificio ubicado en la calle Santa Engracia, 179.

Palabras Clave: Usos urbanísticos – PECUAU; Régimen urbanístico – NZ 1

Con fecha, 16 de enero de 2014 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, relativa a la posibilidad de implantar la actividad de escuela de música en un edificio exclusivo con licencia para uso de oficinas que se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 1, nivel C, sin necesidad de la tramitación previa de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU).

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Tema nº 153, de 1 de junio de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Licencias:

- 711/1995/5737, Licencia para instalación de Sucursal Bancaria en el edificio sito en la calle Santa Engracia, 179.

CONSIDERACIONES

El objeto de la consulta es la posibilidad de implantar en la totalidad del edificio de uso terciario ubicado en la calle Santa Engracia, 179, la actividad de “Escuela de música”, como centro de enseñanza no reglada, que estaría incluido, conforme el artículo 7.6.1 de las NNUU, dentro del uso de servicios terciarios en su clase de “otros servicios terciarios”.

Consultados los antecedentes del edificio, se pone de manifiesto la existencia de una licencia decretada con fecha 08/02/96, (exp. 711/95/5737) autorizando la actividad de

Sucursal Bancaria con Centro de Formación en edificio exclusivo. En el documento de licencia figuran como datos del edificio la planta inferior a la baja y cubierta destinada a instalaciones y las plantas baja, 1ª, 2ª y 3ª destinadas al uso de oficinas.

La licencia referida en el párrafo anterior se otorgó de acuerdo con el Plan General de 1985, planeamiento que clasificaba la actividad de “enseñanza no reglada” en el uso dotacional en su clase de educación, por tanto, si la intención hubiese sido la de autorizar dicha actividad en las plantas 2ª y 3ª, tal y como se desprende de las consideraciones contenidas en el texto de la consulta, estaría así expresado en el documento de la licencia.

El hecho de que en la licencia no figuren las plantas 2ª y 3ª como uso dotacional se debe, tal y como se pone de manifiesto en la memoria que sirvió para el otorgamiento de la licencia, a que la formación que se realiza en dichas plantas no es una actividad en si misma dado que está destinada al personal de la propia actividad de oficina, tratándose con el planeamiento actual de un uso asociado a la actividad principal de oficina, figura que no existía en el Plan General de 1985, en vigor en el momento de concesión de la licencia de actividad del edificio.

Por lo expuesto anteriormente, dado que no está autorizada la actividad de formación como tal, no es de aplicación la Disposición transitoria tercera de las NNUU, tal y como se propone en el texto de la consulta formulada.

El citado edificio se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zona 1, Grado 4º, nivel C, siendo el uso cualificado el residencial, admitiéndose el uso terciario en la clase de otros servicios terciarios como uso compatible complementario en situación de planta inferior a la baja, baja y primera (artículo 8.1.30 de las NNUU).

Asimismo, como uso autorizable, previa aprobación de un PECUAU, se permite la implantación de una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50% de su superficie destinada a uso terciario (artículo 8.1.31 de las NNUU)

Al mismo tiempo, en aplicación del artículo 8.1.32 de las NNUU, interpretado por el Acuerdo nº 153 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM a la vista del alcance y contenido de la Modificación Puntual del Plan General de 1997, relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del APE 00.01, cuando en un edificio resulte que los usos complementarios existentes (pueden pertenecer o no a la misma clase de uso) ocupan una superficie cuyo porcentaje supera el 66% del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo, sin que se requiera la previa aprobación de un PECUAU. No así en el supuesto de que los usos existentes en el edificio, bien sean complementarios o autorizables, más los que con tal carácter se puedan implantar y llegar a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere el 66% del edificio, en cuyo caso también será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo, pero esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el artículo 7.2.3.2.c).

De lo anterior podemos deducir que si se permite, sin necesidad de tramitar un PECUAU, destinar un edificio a un uso concreto cuando la superficie existente destinada a

dicho uso supera el 66%, con más motivo cuando dicha superficie existente destinada a dicho uso (en nuestro caso particular el uso terciario) es del 100%

No obstante, de acuerdo con el artículo 7.6.11 de las NNUU, las actividades comprendidas en el uso terciario en la clase de “otros servicios terciarios” para su implantación en los tipos IV, V y VI (esto es, para un aforo de la actividad igual o superior a 300 personas), con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia se formulará un Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título 5 de las NNUU, con objeto de valorar la incidencia de la actividad sobre el medio ambiente urbano, del que derivará la oportunidad de su implantación.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que para la implantación de la actividad de Escuela de Música en el inmueble cuestionado, no es necesaria la aprobación de un PECUAU con carácter previo a la tramitación de la correspondiente licencia, por estar actualmente autorizado el uso terciario en todo el edificio, salvo que el aforo de la actividad previsto sea igual o superior a 300 personas, en cuyo caso si será necesario formular un PECUAU con objeto de valorar la incidencia de la actividad en el entorno urbano.

Madrid, 23 de enero de 2014