

Ref: CU 44-15

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí en relación con el órgano competente para la tramitación de la licencia de funcionamiento de una residencia de estudiantes ubicada en la calle Nicasio Gallego, 12.**

**Palabras Clave: Licencias urbanísticas – licencia de primera ocupación y funcionamiento / Competencias.**

Con fecha 3 de agosto, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí, relativa al órgano competente para la tramitación del expediente de licencia de funcionamiento correspondiente a una licencia de actividad para Residencia de Estudiantes concedida por el referido Distrito, habiéndose tramitado una modificación de dicha licencia en la Agencia de Actividades.

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 1997 (NN.UU).
- Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada por acuerdo del Pleno de 23 de diciembre de 2004, modificada por acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014 (OMTLU).

- Ordenanza de Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid, aprobada por acuerdo del Pleno de 28 de febrero de 2014 (OAAE).
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA)
- Instrucción 2/2014 de la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana y de la Coordinación General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, que determina cómo de considerarse urbanísticamente el uso de Residencia

#### Expedientes:

- 107/2004/5203: Licencia de obras de acondicionamiento puntual para ejercer la actividad de Residencia de Estudiantes, decretada con fecha 11 de febrero de 2005.
- 500/2013/0705: Licencia de modificación de actividad para instalación de equipos de climatización, decretada con fecha 13 de febrero de 2013.

#### Informes:

- Consulta urbanística c.u. 28/14, de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.
- Consulta urbanística c.u.a 60/13, de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

### HECHOS

La Residencia de Estudiantes situada en la calle Nicasio Gallego nº 12, dispone de licencia de obras y actividad, decretada por el Concejal Presidente del Distrito de Chamberí con fecha 11 de febrero de 2011, requiriendo para el inicio de la actividad de la correspondiente licencia de funcionamiento, que fue tramitada con nº de expediente 107/2011/5219 y denegada por decreto de fecha 16 de diciembre de 2011 por no haber subsanado las deficiencias requeridas.

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (actual Agencia de Actividades) tramitó con nº de expediente 500/2013/0705, una modificación de licencia para la instalación de equipos de climatización, licencia concedida el 13 de febrero de 2013.

Con fecha 03 de febrero de 2014, "Obra Social y Cultural Sopeña-Oscus" presenta una nueva solicitud de licencia de funcionamiento para la Residencia de Estudiantes, surgiendo discrepancias entre distintas Dependencias Municipales en cuanto al órgano competente para su tramitación, motivo por el que se eleva la presente consulta a la Secretaría Permanente.

## CONSIDERACIONES

De conformidad con las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, existen dos tipos de alojamientos, por un lado el uso terciario Hospedaje y por otro el Residencial, en su clase de Residencias Comunitarias.

En este sentido, el artículo 7.6.1.2.a) de las NNUU define el uso terciario Hospedaje “Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.”

Teniendo en cuenta que esta clase de uso, a los efectos de las NNUU y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia, podemos entender que una Residencia de Estudiantes no tiene cabida en el uso de Hospedaje dado que esta modalidad de alojamiento no está recogida en ninguno de los distintos tipos de alojamientos que existen, de acuerdo con la Ley de Ordenación del Turismo 1/1999, de 12 de marzo, de la Comunidad de Madrid, máxime cuando el artículo 2 c) del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, excluye expresamente a las residencias de estudiantes por tratarse de un alojamiento cuyo fin no se ajusta al uso turístico.

Por su parte, el Plan General en el artículo 7.3.1, que regula el uso Residencial, distingue dos clases del uso Residencial, la Vivienda y las Residencias Comunitarias, definiendo estas residencias como “la que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes”.

No obstante, tal y como se ha puesto de manifiesto en nuestra consulta cu 28/2014, para poder considerar una residencia de estudiantes como una Residencia Comunitaria dentro del uso Residencial, deberá quedar acreditada la existencia de algún vínculo jurídico establecido entre la referida residencia y algún centro docente, teniendo en cuenta asimismo, que el hecho de que una Residencia Comunitaria supere los 500m<sup>2</sup> no implica que se modifique el uso de la actividad, que seguirá siendo el uso Residencial. Contrariamente, si dicha vinculación no existe no queda garantizado que la actividad esté destinada a proporcionar un alojamiento estable a las personas, y en consecuencia la actividad se encuadraría dentro del uso de servicios terciarios en su clase de Hospedaje, debiéndose incluir en alguno de los tipos de alojamientos establecidos en la normativa sectorial.

Asimismo, hay que tener en cuenta la Instrucción 2/2014 de la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana y de la Coordinación General de Gestión Urbanística y Vivienda, para el caso particular de las Residencias Universitarias, de modo que si ésta se encuentra integrada o tiene algún vínculo directo con un Centro Universitario público o privado se encuadrará, a efectos urbanísticos, en el uso dotacional de Equipamiento Educativo singular o privado, debiendo quedar debidamente acreditada dicha vinculación en el expediente de licencia que se tramite. No obstante, de no existir esta vinculación directa con Centro Universitario, las Residencias Universitarias podrán encuadrarse en el uso Residencial, clase Residencia Comunitaria, siempre que quede acreditado un vínculo formal entre cada estudiante y la correspondiente Universidad.

Al mismo tiempo, y por analogía con el supuesto planteado en la consulta, es apropiado tomar en consideración los criterios adoptados en la Instrucción 6/2011 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a los criterios aplicables para la entrada en vigor de la segunda fase de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de

Gestión y Control de las Licencias de Actividades, según la cual, un único procedimiento administrativo va dirigido a la concesión de una única licencia, pudiendo estar dividido en fases, una para la concesión de la licencia urbanística con la que se autoriza la ejecución de las obras y/o la implantación de una actividad, y otra que desemboca en la licencia de primera ocupación y funcionamiento, dirigida exclusivamente a comprobar que lo realmente ejecutado o la actividad efectivamente implantada se corresponde con el proyecto autorizado, siendo posible que en un único procedimiento se tramiten varios expedientes administrativos que concluyan cada uno con un acto administrativo distinto, actos que se insertarán y formarán parte de un procedimiento global cuyo resultado final incorporará materialmente las resoluciones de los mismos.

En cuanto al órgano competente para la tramitación de la licencia de funcionamiento cuestionada, debemos tener en cuenta que en el momento de su solicitud (03/02/2014), en el Ayuntamiento de Madrid coexistían dos normas que regulaban los procedimientos y medios de intervención en las actuaciones urbanísticas de los particulares, la OMTLU y la OGLUA, cada una de ellas con su propio ámbito competencial, de forma que el uso Residencial estaba incluido en el ámbito de aplicación de la OMTLU, situación que se reproduce en la normativa actual toda vez que dichas normas han sido modificada y derogada respectivamente. En este momento, la normativa que regula los medios de intervención en las actuaciones urbanísticas son la OMTLU modificada y la OAAE, cada una de ellas con su propio ámbito competencial establecido en los artículos 6 y 3 respectivamente, de forma que el uso Residencial se mantiene incluido en el ámbito de aplicación de la OMTLU mientras que el uso terciario Hospedaje, con carácter general, se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de la OAAE,

Asimismo, conviene poner de manifiesto, en la misma línea que nuestra consulta cua 60/13, el hecho de que una residencia comunitaria supere los 500m<sup>2</sup> y le sean de aplicación de forma complementaria las condiciones para uso de hospedaje, no implica que se modifique el uso de la actividad, que permanecerá incluida en el uso Residencial

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que el expediente de solicitud de licencia de funcionamiento para la Residencia de Estudiantes sita en la calle Nicasio Gallego nº12 se trata de una nueva solicitud cuyo resultado final debería incorporar materialmente las resoluciones de todos los expedientes administrativos que formen parte del mismo.

En cuanto al órgano municipal competente para su tramitación, y conforme a los vigentes Acuerdos de delegación de competencias, será el Distrito siempre que se trate de una Residencia de Estudiantes, por haber quedado acreditado la vinculación formal de los estudiantes que se alojan en la residencia con algún centro docente y por tanto pueda considerarse una Residencia de Estudiantes, dentro del uso Residencial, en su clase de Residencia Comunitaria, aspecto que debe quedar recogido expresamente en la licencia y en las normas de acceso a la residencia para su comprobación ante eventuales inspecciones municipales que se pudieran realizar, con la particularidad de que si existiese una vinculación directa con algún Centro Universitario, la actividad se podría encuadrar en el uso Dotacional Equipamiento Educativo Privado, siendo la Agencia de Actividades actualmente el órgano competente para su tramitación.

En el supuesto de que dicho vínculo no quede acreditado, la actividad se encuadraría en el uso terciario Hospedaje, modificación que supondría una variación del objeto de la licencia originariamente concedida y en consecuencia sería necesaria una nueva solicitud de licencia de actividad, cuya tramitación correspondería en el momento actual a la Agencia de Actividades.

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, 9 de septiembre de 2015