

Ref: **cu 24-12**

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera en relación con la posibilidad de conceder licencia para la actividad de Discoteca, en un local situado en la calle Olvido, nº 15.

Con fecha 14 de mayo de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a la posibilidad de conceder licencia para Discoteca en un local situado en la calle Olvido, nº 15, que dispone de licencia para Bar especial con actuaciones en directo, así como la necesidad de disponer la actividad de dotación de plazas de aparcamiento.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

Informes:

- Acuerdo nº 159 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)

CONSIDERACIONES

En la J.M.D. Usera se está tramitando con nº expediente 113/2005/03920 un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) con el objeto de implantar la actividad de Discoteca en un local ubicado en la calle Olvido, nº 15, que actualmente dispone de licencia para Bar especial con actuaciones musicales en directo.

La actividad de Discoteca se encuentra incluida en el uso Terciario, clase Recreativo en la categoría de Salas de reunión, conforme el artículo 7.6.1 de las NNUU.

Asimismo, el local objeto de la consulta se encuentra incluido en el ámbito de ordenación de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial, admitiéndose como uso compatible complementario el uso Terciario Recreativo en la categoría de salas de reunión, de acuerdo con el artículo 8.4.15 de las NNUU.

De acuerdo con lo anterior, la actividad de Discoteca es admisible en el situado de referencia como uso compatible complementario, y no como uso autorizable en edificio exclusivo como se indica en la consulta.

No obstante, con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, el artículo 7.6.11 así como el 5.2.7 de las NNUU, establecen la necesidad de la aprobación de un Plan Especial para la implantación de las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo en la categoría de Salas de reunión, con un aforo previsto mayor o igual a 100 personas, en locales situados en edificios con otros usos.

La licencia de construcción del edificio al que pertenece el local, de fecha 27/07/1951, contempla una nave y una vivienda en planta baja así como varias viviendas en las plantas 1ª y 2ª. De la documentación aportada en la consulta se desprende que el aforo previsto es de 172 personas, y que el local en cuestión actualmente ocupa la nave y el resto de la planta baja del edificio, exceptuando el portal de acceso a las viviendas de las plantas superiores, así como que, siendo por tanto preciso la formulación de un PECUAU, según el procedimiento regulado en el Título 5 de las NNUU, del que se derivará la oportunidad de su implantación.

En este sentido, los PECUAU se regulan en las NNUU como instrumentos de planeamiento urbanístico, previos por tanto a la licencia urbanística, dirigidos a valorar la incidencia que una determinada actividad puede tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito en el que ésta se localice. Esta valoración, a diferencia de la concesión o denegación de las licencias urbanísticas, es un acto discrecional que como tal, exigen la motivación que es la garantía de que se ha actuado racionalmente, no arbitrariamente, de forma que esta motivación permita conocer cuáles han sido los criterios esenciales fundamentales de la decisión.

En relación con la cuestión planteada acerca de la necesidad de disponer de dotación de plazas de aparcamiento para la implantación de la actividad de Discoteca en el local referenciado, conforme el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 159, de 13 de julio de 2000, esta dotación deberá ser exigida cuando se construyan edificios de nueva planta o surjan de obras de reestructuración general, de forma que las plazas se constituyen como dotación al servicio de los usos del edificio, de forma global. De esta forma, la ocupación por actividades compatibles de un local o edificio construido carece de trascendencia sobre la dotación de aparcamiento, sin que pueda exigirse la creación, vinculación o disponibilidad de plazas de aparcamiento a una actividad que se implante en un edificio existente, salvo que sea exigible conforme a lo establecido en el artículo 7.5.4.2 de las NNUU porque se trate de una actividad susceptible de generar gran afluencia de vehículos (cuestión a valorar en el PECUAU), que se encuentre el local incluido en una Zona Ambientalmente Protegida cuyas disposiciones exijan dicha dotación (que no es el caso), o bien que el propio PECUAU contemple dicha dotación al valorar la incidencia sobre el entorno.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, y en relación con las tres cuestiones planteadas por la J.M.D. Usera, esta Secretaría Permanente considera que:

- La actividad de Discoteca es admisible en el local de la planta baja del edificio ubicado en la calle Olvido, nº 15 como uso complementario, siendo preceptivo la aprobación de un PECUAU con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, por

estar incluida la actividad entre los supuestos contemplados en los artículos 5.2.7 y 7.6.11 de las NNUU del vigente Plan General que requieren la aprobación de un PECUAU para su implantación como consecuencia del aforo.

- No podrá exigirse la creación, vinculación o disponibilidad de plazas de aparcamiento a la implantación de la actividad de Discoteca en el local en cuestión, salvo que en la valoración de la incidencia de la actividad sobre el medio ambiente, esto es a través del PECUAU, se considere necesario su disposición por la incidencia del ejercicio de la actividad en el tráfico o en la demanda de plazas de aparcamiento de la zona.
- En cuanto a la posibilidad de condicionar su implantación a razón de la existencia de la gran cantidad de establecimientos de uso terciario recreativo existentes en su entorno próximo, éste es uno de los aspectos a valorar en el PECUAU, pudiendo ser ésta una cuestión determinante en la decisión de la aprobación o no del referido Plan, siendo preciso quedar debidamente motivada dicha decisión.

Madrid, 14 de junio de 2012