

Ref: c.u.a. 01-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la posibilidad de implantar la actividad de formación profesional no reglada relacionada con aspectos industriales en una nave de uso industrial situada en la calle Ciudad de Frías, número 18.

Con fecha 13 de enero 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en la que se cuestiona la posibilidad de implantar la actividad de formación profesional no reglada destinada a impartir materias relacionadas con procesos e instalaciones industriales, en una nave de uso industrial situada en la calle Ciudad de Frías, número 18 que se encuentra dentro del ámbito de ordenación API 17.07, Camino de Getafe.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Modificación puntual del Plan General, MPG 17.301 (aprobación definitiva 27.04.2000).

Informes:

- Acuerdos nº 169, nº 208 y nº 269 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)

CONSIDERACIONES:

De acuerdo con los datos aportados en la consulta, la actividad que se pretende implantar consiste en impartir formación no reglada relacionada con procesos e instalaciones industriales en aulas ubicadas en la planta baja de una nave industrial, así como la demostración del funcionamiento de dichos procesos e instalaciones industriales en una zona de taller ubicada en la planta primera de la referida nave.

Con el objeto de determinar la naturaleza del uso y clase en que se puede encuadrar la actividad, podemos considerar a priori, que la misma estaría incluida en el uso terciario, en su clase de otros servicios terciarios conforme el artículo 7.6.1 de las NNUU, dado que la actividad tiene por objeto proporcionar al ciudadano un servicio educativo no reglado.

No obstante, la zona de taller que se corresponde con la parte práctica de la formación, encajaría más en el uso industrial que, de acuerdo con la definición que de este uso hace las NNUU en su artículo. 7.4.1, tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación y manipulación de productos materiales, sin especificar el fin de estos productos.

De acuerdo con la trayectoria marcada por diversos acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General, (Acuerdos nº 169, nº 208 y nº 269, entre otros), teniendo en cuenta que en el desarrollo de la actividad confluyen tanto características de uso industrial como de uso terciario en su clase de otros servicios terciarios, parece razonable que se pueda admitir la inclusión de ésta indistintamente dentro de ambos usos, destacando que por la propia naturaleza de la actividad, sus instalaciones y maquinaria, sus exigencias morfológicas y de seguridad así como por la repercusión medioambiental que puede tener su implantación en el entorno, parece más adecuado que la actividad se incluya en el uso industrial y consecuentemente se admita su implantación en aquellas situaciones en las que se permiten el resto de actividades industriales con similares características.

La nave industrial donde se pretende implantar la actividad se encuentra dentro del ámbito de ordenación del API.17.07 Camino de Getafe, afectada por la Modificación del Plan General M.P.G.17.301 que establece como régimen de usos compatibles de aplicación, el correspondiente a la Norma Zonal 9, Grado 5º del vigente Plan General, siendo el uso cualificado el industrial y admitiéndose como uso complementario el terciario en su clase de otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del 10% de la superficie total edificada.

La opción planteada en la consulta de considerar la actuación como 2 actividades distintas que se desarrollan en un mismo local y de esta forma admitir la actividad de formación en planta baja como uso complementario y la actividad de taller en la planta primera como uso cualificado, no parece procedente dado que ambas forman parte de una única actividad.

Además conviene resaltar que en el caso de admitir la referida opción, por tratarse de un edificio con distintos propietarios, el hecho de que sólo uno de ellos consuma toda la superficie susceptible de destinar a usos compatibles, conculca el criterio general establecido en diversas consultas de asignar el porcentaje correspondiente a cada propietario con el objeto de mantener el principio de equidad.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera admisible la implantación de la actividad de “escuela de formación profesional no reglada” en la planta baja y primera de un edificio industrial regulado por la Norma Zonal 9, Grado 5º cuyo uso cualificado es el industrial por estimar razonable la posibilidad de encuadrar dicha actividad indistintamente tanto en el citado uso como en el terciario en su clase de otros servicios terciarios, dado que en el desarrollo de la misma confluyen características de ambos usos.

Madrid, 19 de enero de 2012.