

Ref: Cua 11-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la existencia de actividades con licencia concedida con anteriores planeamientos y disconformes con el planeamiento actual.

Con fecha 22/03/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la posibilidad de aumentar el aforo y/o la superficie de actividades con licencia en vigor concedida con anteriores planeamientos y que por diferentes motivos no serían admisibles con el planeamiento vigente.

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:

- Tema 171, Sesión de 14 de diciembre de 2000 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CONSIDERACIONES

La Disposición Transitoria Tercera de las NNUU del vigente PGOUM determina que "Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculara la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).

Esta Disposición Transitoria ha sido interpretada en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento nº 171, de 14 de diciembre de 2000, en concordancia con lo establecido en el punto primero del Acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en su sesión de fecha 17 de diciembre de 1998, donde se dice que "los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que se mantenga la clase de uso", interpretándose que resulta permisible el cambio de una actividad amparada en licencia vigente por otra que esté incluida en una categoría de la misma clase de uso, aun cuando

ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de la Norma Zonal en que se encuentre.

En este mismo sentido, cuando el artículo 8.0.2 de las NNUU hace referencia a los usos existentes incompatibles con el vigente plan general, que no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona, se entiende que no podrán transformar su uso, esto es cambiar de uso o clase, salvo por otro admisible en la citada norma.

La primera cuestión planteada en la consulta se refiere a la posibilidad de aumentar la superficie de actividades que fueron implantadas de acuerdo con una licencia ajustada a un planeamiento anterior y que en la actualidad no se podrían admitir por carecer del preceptivo acceso independiente desde la vía pública que determina el vigente PGOUM. En este sentido, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera antes mencionada, el anterior planeamiento ha vinculado el local a un uso o clase de uso determinado, y en consecuencia si no se trata del mismo local porque ha variado su superficie, esa vinculación desaparece y no sería de aplicación la citada Disposición.

Asimismo, conforme el artículo 2.3.1 de las NNUU, la situación planteada en la consulta podría calificarse como fuera de ordenación por tratarse de una actividad existente con licencia concedida con anterioridad a la aprobación definitiva del vigente PGOUM y que resulta disconforme con el mismo por tratarse de un uso incompatible, siendo el régimen de obras admisibles el establecido en el artículo 2.3.3 de las NNUU para edificios existentes en situación de fuera de ordenación.

La segunda cuestión que se plantea se refiere a la posibilidad, sin necesidad de tramitar un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), de aumentar el aforo de una actividad incluida en el uso terciario en su clase recreativo con licencia concedida con un planeamiento anterior que en su día no requirió la tramitación del PECUAU pero que a día de hoy, con el vigente Plan General, es preceptivo por estar la actividad comprendida entre los supuestos contemplados en los artículos 5.2.7 y 7.6.11 de las NNUU que precisan la tramitación de un PECUAU del que derivará la oportunidad de su implantación. Estos supuestos vienen determinados por el tipo urbanístico en el que se encuentra la actividad, que está directamente relacionado con su aforo según se establece en el artículo 7.6.1 de las NNUU, donde se determinan los distintos tipos urbanísticos por su diferente impacto urbano, fijando para cada uno de ellos el aforo máximo, entendiendo como tal a estos efectos el máximo número de personas que teóricamente puede contener un edificio o local.

Teniendo en cuenta la naturaleza de esta clase de planes especiales como instrumentos de control cuyo objeto es la valoración de la incidencia que tendrá sobre el medio ambiente urbano la implantación de un determinado uso en un espacio físico concreto, se entiende que mientras estemos dentro del mismo tipo, de los referidos en el artículo 7.6.1 de las NNUU, la incidencia de la actividad sobre el medio ambiente urbano es similar y consecuentemente el aumento del aforo de una actividad dentro del mismo tipo urbanístico con licencia concedida no requeriría una nueva valoración y consecuentemente no procedería la tramitación del referido plan especial previo a la tramitación de la modificación de la licencia, procurando la simplificación procedimental convenida.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con las dos cuestiones planteadas, esta Secretaría Permanente considera:

- En el supuesto de una actividad con licencia ajustada a un planeamiento anterior pero disconforme con el actual, que vincula la actividad a un local en concreto, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del vigente PGOUM, se podría sustituir por otra actividad dentro de la misma clase de uso siempre que se trate del mismo local, por lo tanto no sería admisible la ampliación de superficie porque daría lugar a un local distinto, admitiéndose el régimen de obras establecido en el artículo 2.3.3 de las NNUU por tratarse de una situación de fuera de ordenación.
- En el supuesto de una actividad incluida en el uso terciario recreativo, con licencia concedida con anteriores planeamientos, que se encuentra incluida en los supuestos contemplados en los artículos 5.2.7 y 7.6.11 de las NNUU del vigente Plan General que necesitan de la aprobación de un PECUAU para su implantación, el aumento de aforo de esta actividad no implicaría la tramitación de un PECUAU previo a la modificación de la licencia, siempre que la actividad se mantenga en el tipo urbanístico que le correspondería en función del aforo de la licencia inicial.

Madrid, 29 de marzo de 2012