

Ref: cua 28-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la posibilidad de implantar un Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado en una nave que forma parte de un edificio industrial regulado por el API 20.09 – Sector II-4 “Las Rosas”**

**Palabras clave:** uso alternativo. edificio exclusivo. Equipamiento deportivo privado. API.

Con fecha 21 junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la viabilidad de implantación de un Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado en una nave que forma parte de un edificio industrial compuesto de 4 naves ubicado en una zona de suelo urbano perteneciente a un Área de Planeamiento Incorporado, regulada por el API 20.09 – Sector II-4 “Las Rosas”.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Plan Parcial del Sector las Rosas, Expediente nº: 520/1987/23944.

### Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 17 de enero de 2012, en contestación a la consulta formulada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, (cua. 2-12).
- Tema nº 142, Sesión de fecha 2 de marzo de 2000, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente las cuestiones que se plantean en una consulta urbanística sobre la posibilidad de implantación de un Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado en una zona de suelo urbano perteneciente a un Área de Planeamiento Incorporado, regulada por el API 20.09 –

Sector II-4 "Las Rosas". La parcela objeto de la consulta se ubica en un área que dentro del Plan Parcial se corresponde con la Unidad TE-1, "Edificación industrial en Mini Polígonos", regulada, de conformidad con las Ordenanzas particulares del PP del Sector las Rosas, por la Ordenanza IV. El artículo 3.4.15 "Compatibilidad y localización de los usos no característicos" de las ordenanzas del Plan Parcial citado admite el uso dotacional en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

El apartado 5 del art. 3.2.7 de las NN.UU establece que las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos VI y VII de las NN.UU, manteniendo el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, aunque, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio.

En virtud de esta determinación el uso que trae causa esta consulta, de conformidad con el régimen de usos definido en el citado art. 3.4.15 de las Ordenanzas Particulares del P.P del Sector las Rosas, tendrá el carácter de uso compatible alternativo. Como tal uso alternativo, a tenor de lo dispuesto en el art. 7.2.8, apartado 2, epígrafe c) de las NN.UU, puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo. Como tal uso a desarrollar en edificio exclusivo, en aplicación de lo dispuesto en el apartado b) del artículo 6.6.18 de las NNUU, se considera que se configura como edificio exclusivo si todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso. No obstante, según se desprende de lo señalado en este mismo artículo, si se permiten varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

La actividad que se presenta en esta consulta se pretende implantar en una nave que forma parte de un edificio industrial compuesto de 4 naves, por lo que en puridad la actividad ocuparía una parte de ese edificio industrial y consecuentemente no tendría la consideración de edificio exclusivo.

En coherencia con lo indicado en la cu 2-12 y con base a las determinaciones de las NN.UU que son, en cualquier caso, aplicables a esta situación, dado que se trata de usos no residenciales y que ambos son admisibles en edificio exclusivo (el industrial como uso cualificado y el Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado como uso alternativo) se entenderá posible la mezcla de dichos usos en un único edificio; teniendo en cuenta, además, que en las Ordenanzas Particulares del P.P del Sector las Rosas, no se establece ninguna condición específica de edificabilidad para la implantación del uso dotacional como uso compatible en edificio exclusivo; es decir no se indica ninguna condición específica de edificabilidad para la implantación del uso dotacional, el cual solo se permite con carácter de uso alternativo.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que es admisible, en una parcela perteneciente a un Área de Planeamiento Incorporado, regulada por el API 20.09 – Sector II-4 “Las Rosas”, la implantación de un Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado en una nave que forma parte de un edificio industrial conformado por un total de cuatro naves, que dará como resultado un edificio con la mezcla de dos usos no residenciales, los cuales son admisibles en edificio exclusivo (el uso industrial como uso cualificado y el Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Deportivo Privado como uso alternativo).

Madrid, a 01 de agosto de 2012