

Ref: cua 31-12

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA QUE PLANTEA LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES SOBRE LA POSIBILIDAD DE IMPLANTAR UN GIMNASIO CON UN COMERCIO Y BAR DENTRO DEL MISMO ESTABLECIMIENTO UBICADO EN LA PLANTA 1ª DE UN EDIFICIO SITO EN C/ CABEZA DE MESADA, 18 DEL UZP 1.03 ENSANCHE DE VALLECAS.

Con fecha 8 de agosto de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre viabilidad urbanística de implantar un gimnasio con un comercio y bar asociado dentro del mismo establecimiento en la 1ª planta de un edificio sito en C/ Cabeza de Mesada, 18 perteneciente a una zona de suelo urbanizable programado, regulada por el UZP 1.03 Ensanche de Vallecas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- Plan Parcial Sector UZP.1.03 Ensanche de Vallecas, PP.18.201.
- Modificación del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas, MPP.18.201.
- Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada Plan Parcial del Sector UZP.1.03 "Ensanche de Vallecas", exclusivamente para la zona TC, edificación de uso terciario comercial, grados TC-1 Y TC-2, PE. 18.324.

Informes

- Tema 101, sesión de 29 de abril de 1999 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Tema 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 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 la consulta planteada por una entidad de colaboración (ECLU) en la que se consulta sobre la viabilidad urbanística de implantar un gimnasio con un comercio y bar asociado dentro del mismo establecimiento en la 1ª planta de un edificio sito en C/ Cabeza de Mesada, 18 ubicado en la parcela de 1.26 del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas.

La primera consideración con relación a la actividad consultada es que se trata de un claro ejemplo de una actividad compuesta por diferentes usos o clases de usos, por lo que, en consonancia con el acuerdo adoptado en el Tema 308 por la Comisión de Seguimiento del PGOUM, (en adelante CSPG), se puede implantar la actividad, siempre que sea ejercida por el mismo titular, compuesta por diferentes usos o clases de usos con la condición de que todos ellos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal o área de planeamiento del lugar de la implantación, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa general y específica de aplicación y no manifiesten incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas.

El gimnasio se corresponde, de acuerdo con el criterio adoptado en el Tema 101 de la CSPG, con un uso dotacional de servicios colectivos en la clase de uso deportivo conforme a la clasificación definida en el art. 7.7.1, apartado 2. b) y 7.9.1, apartado 1.a) de las NN.UU. El comercio se corresponde con un uso de servicios terciarios clase comercial, (art. 7.6.1, apartado 2.b) de las NN.UU), que a falta de mayor concreción en la consulta, no se puede pormenorizar la categoría. El bar se encuadra dentro del uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo, categoría establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, (art. 7.6.1, apartado 2.d), epígrafe ii) de de las NN.UU).

De conformidad con el plano de calificación del PP.18.201, la parcela se corresponde con la zona TC, grado TC-2 o mediano comercio, que en aplicación del art. 3.9.1 de las Ordenanzas reguladoras se refiere a áreas destinadas a uso cualificado característico comercial y uso cualificado no característico recreativo ambos en coexistencia con terciario oficinas.

El régimen de usos compatibles definido en el art. 3.9.9 contempla entre los usos complementarios, en el apartado b) epígrafe 2):

“(…)

2) Dotacional

Servicios colectivos y públicos en coexistencia con los usos cualificados sin superar el veinticinco (25%) por ciento de la edificabilidad de la parcela.

“(…)”

Por la redacción dada al uso complementario dotacional, al AGLA se les suscita la duda de *“si el uso permitido es dotacional de servicios colectivos, en cualquiera de sus clases (incluido el deportivo y servicios publico) o debe ser solo dotacional de servicios colectivos en la clase de servicios público”*. Aunque la redacción no es muy afortunada, hay que entender que la compatibilidad del uso dotacional para esta zona se refiere al uso dotacional de servicios colectivos en todas sus clases, puesto que según se desprende de la memoria del Plan Parcial, no se pretende una calificación tan exhaustiva y pormenorizada, salvo para aquellas parcelas calificadas de forma expresa para usos dotacionales.

En la consulta se indica que el establecimiento en su conjunto supera el 25% de la edificabilidad de la parcela, pero su actividad se divide por un lado como uso principal en gimnasio cuya superficie no supera el 25% y como usos secundarios y vinculados a él un comercio y un bar.

Con los datos aportados *a priori*, desde el punto de vista urbanístico y a la vista de las consideraciones realizadas, la actividad si estaría permitida toda vez que el comercio y el bar se corresponden con el uso cualificado característico y cualificado no característico respectivamente y el gimnasio con un uso compatible complementario , pero será necesario acotar y constatar que:

- 1º. La actividad es ejercida por el mismo titular.
- 2º. Cada zona del establecimiento donde se desarrolle cada uso o clase de uso esté claramente diferenciada y que no manifiesten incompatibilidades entre ellos, en especial incompatibilidad por horario, dada la libertad de horarios que opera para el comercio minorista, art. 26 de la Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid y art. 6 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid
- 3º. La parte destinada a comercio, por superficie, se encuadre, como máximo, dentro de la categoría de mediano comercio, art. 7.6.1, apartado 2.b) epígrafe i) e ii) de las NN.UU.
- 4º. El bar, por la pormenorización urbanística del uso, no requiera la formulación y aprobación previa de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que es admisible desde el punto de vista urbanístico, en establecimiento desarrollado en la 1ª planta de un edificio sito en C/ Cabeza de Mesada, 18 ubicado en la parcela de 1.26 del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas, la implantación de un gimnasio como uso principal en gimnasio con un comercio y un bar como usos secundarios y vinculados a él; debiendo observar que:

- La actividad será ejercida por el mismo titular.
- Cada zona del establecimiento donde se desarrolle cada uso o clase de uso esté claramente diferenciada y que no manifiesten incompatibilidades entre ellos, en especial incompatibilidad por horario.
- La zona diferenciada de gimnasio, uso compatible complementario, no supere el 25% de la edificabilidad de la parcela.
- La parte destinada a comercio, en la pormenorización de la clasificación del uso, se encuadre, como máximo, dentro de la categoría de mediano comercio, art. 7.6.1, apartado 2.b) epígrafe i) e ii) de las NN.UU.
- El bar no requiera la formulación y aprobación previa de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.6.11 de las NN.UU.

Madrid, a 14 de agosto de 2012