



contra la resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la ciudad y Vivienda, de 19 de noviembre de 2015 por el que se vino a denegar la legalización de las obras solicitada y consistentes en acondicionamiento del local para gimnasio situado en el [REDACTED] de Majadahonda, en la [REDACTED], de acuerdo con lo dispuesto en el informe propuesta de 18 de noviembre de 2015,

Interesa la recurrente, la nulidad de la resolución impugnada, exponiendo en apoyo de sus pretensiones, en síntesis, la falta de motivación de la resolución impugnada y error de la misma, con apoyo en el informe técnico pericial que aportaba con la demanda y que concluye: *“PRIMERA.- El Plan Parcial “Los Negrillos”, aprobado definitivamente, con fecha 26 de noviembre de 1997, donde se ubica el Centro Comercial “El Mirador” es un área remitida a planeamiento posterior de la RPGOUM 1998, por lo que las condiciones de su desarrollo son las establecidas en dicho Plan Parcial, y, concretamente, en la ficha 16 “Condiciones de Desarrollo del Área”. 18 SEGUNDA.- Los usos pormenorizados del Plan Parcial “Los Negrillos” son el residencial, terciario y dotacional, excluyendo el industrial, y prohíbe expresamente como incompatible el de hostelería, remitiendo la incompatibilidad para resto de usos a la “Ordenanza Municipal” correspondiente TERCERA.- En las Normas Urbanísticas de la RPGOUM 1998, no existe norma zonal para el suelo urbanizable –tal y como estaba clasificado el suelo del Plan Parcial “Los Negrillos”-, si no solamente la regulación del “Uso de Servicios Terciarios” en su Sección 22ª, que no contempla los usos incompatibles, por lo que la remisión hecha a la misma por la ficha 16 de “Condiciones de Desarrollo del Área” para la incompatibilidad del resto de usos carece de contenido, e incluso llega ésta a exceptuar el uso hostelero, que, sin embargo, sí se incluiría –dentro del hospedaje- en el artículo 151 y siguientes de dichas Normas Urbanísticas de la RPGOUM 1998. CUARTA.- En términos técnico-urbanísticos debe atribuirse a la citada ficha 16 de “Condiciones de Desarrollo del Área” la regulación completa de los usos posibles, entre los que permite el residencial, terciario y dotacional, excluyendo el industrial. QUINTA.- Por no existir en la citada Sección 22ª la regulación de los usos incompatibles, quiere decirse que al no prohibirse ninguno en la citada ficha 16 de “Condiciones de Desarrollo del Área” –a excepción del hostelero (que expresamente se prohíbe)-, estableciendo los usos posibles, se permite a los demás su implantación, si bien dentro de cada parcela de uso pormenorizado con carácter compatible, coexistiendo con él. SEXTA.- La afirmación que se hace por el Jefe de Planeamiento, en su informe de 5 de noviembre de 2015, de que “el Plan Parcial de aplicación establece que los usos permitidos son terciario-comercial exclusivamente ...”, no es correcta en términos técnico-urbanísticos, pues en el “Plan Parcial Los Negrillos” y en la ficha 16 de “Condiciones de Desarrollo del Área”, no se establece que el uso terciario sea exclusivo en la parcela donde se ubica el Centro Comercial “El Mirador”, ya que ni siquiera hace referencia a un uso característico de todo el sector de ordenación, sino a los usos pormenorizados: residencial, terciario y dotacional, que se permiten como compatibles entre ellos. SEPTIMA.- Los gimnasios son uso deportivo-recreativo, conforme al Anexo “Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas*



establecimientos, locales e instalaciones” de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, que en su apartado III Locales e instalaciones”, subapartado 2 “De uso deportivo recreativo”, incluye los “Gimnasios”. OCTAVA.- Lo gimnasios son uso dotacional deportivo, tanto sean públicos como privados, y pueden implantarse en edificios exclusivos destinados a uso comercial, conforme a los Acuerdos interpretativos en los Temas 101 y 257 de la Comisión Técnica de Seguimiento del PGOUM 1997, respectivamente. NOVENA.- La actividad de gimnasio en el Centro Comercial [REDACTED] es un uso permitido por el Plan Parcial “Los Negrillos” en su ficha 16 de “Condiciones de Desarrollo del Área” en conexión con las Normas Urbanísticas de la RPGOUM 1998”

**SEGUNDO.-** Como opone la administración demandada, AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, en su contestación, lo que no puede perderse de vista en este supuesto, y a ello responde la resolución impugnada, es que la recurrente emprendió unas obras de acondicionamiento en el local situado en el [REDACTED] sin obtener las previas licencias y autorizaciones precisas para ello.

La demanda sostiene, con apoyo en el informe técnico que aporta, la adecuación de tales obras a la normativa urbanística del municipio demandado, por lo que no ofrece duda que la recurrente ha tomado conocimiento de los motivos por los que se deniega la legalización, si bien discrepa de los mismos, y en concreto de los criterios de interpretación que ha realizado el técnico municipal.

Debe precisarse asimismo que, con independencia del informe favorable condicionado emitido en el expediente y las conversaciones mantenidas por la recurrente con dicho técnico y con el Concejal responsable del Area de Urbanismo, no se ha acreditado que se haya cursado formalmente ninguna consulta previa sobre los usos que la interesada deseaba implantar, lo que está en consonancia con el emprendimiento de obras careciendo de la preceptiva autorización.

**TERCERO.-** La cuestión central planteada en la demanda es por tanto, una cuestión eminentemente técnica y el criterio sostenido por la Administración se encuentra plasmado en los informes municipales, que como es sabido gozan de presunción de objetividad e imparcialidad. Criterio que en el presente caso, como se dirá, no ha sido desvirtuado por prueba plena y fehaciente por la actora, que demuestre lo erróneo de la actuación municipal



El recurrente se limita a mantener una postura diferente mostrando su discrepancia, en base a un informe de parte que considera que no es razonable la interpretación realizada por el técnico municipal, en concreto por el técnico responsable de planeamiento, a quien se solicitó expresamente informe sobre los usos permitidos.

Como se destaca en las conclusiones de la actora, no cabe duda que con la Ley Procesal Civil vigente los dictámenes técnicos de parte tienen el carácter de prueba pericial y que como tales deben ser valorados sin posicionamientos apriorísticos negativos, sin duda contrarios a la regla general que rige la valoración de la prueba pericial, a saber, la de la sana crítica. Pero tampoco puede dejar de destacarse el cambio de postura experimentado por la recurrente. La actora, con apoyo en el informe aportado con su demanda, lo que viene a sostener en esta sede es que el uso de gimnasio es un uso dotacional, admitiendo que el Plan Parcial es el instrumento urbanístico de aplicación en la parcela. Extremos ambos que en realidad el Ayuntamiento no niega en la resolución impugnada. Ocurre que la actora, lo que sostenía en vía administrativa, -y en tal sentido se pronunciaba el informe favorable, pero condicionado, emitido por la señora [REDACTED] (folio 68 y 69)- era que lo pretendido se encontraba amparado en el uso terciario-comercial. Esto era lo sostenido por el técnico informante del proyecto de legalización.

Como argumenta la Administración en su escrito de conclusiones, el cambio de postura del administrado, se fundamenta exclusivamente en el informe técnico realizado a sus instancias y que, ha de convenirse, incurre al menos en los siguientes errores que se estiman suficientes para hacer prevalecer el criterio municipal:

1.- Para poder llegar a la conclusión de que el uso dotacional está permitido en la parcela del centro comercial, en vez de recurrir a lo dispuesto en el Plan Parcial, que establece que únicamente el uso comercial terciario se puede implantar en la parcela, (excepto Hostelero), y que no establece usos compatibles, recurre a lo establecido en la ficha de determinaciones del Plan General, siendo que dicha ficha es anterior al Plan Parcial porque forma parte del PGOU y el contenido de dicha ficha en cuanto a la definición de usos se limita a la definición de los usos generales o globales. Es el Plan Parcial el que define y concreta sobre el terreno las especificaciones de la ficha, que como es habitual, establece los criterios



generales de la ordenación, formando parte del contenido propio de los instrumentos de desarrollo del Plan General, como es el Plan Parcial para los suelos urbanizables.

2.- No puede admitirse la conclusión de la demandante: al no existir regulación de los usos incompatibles, y al no prohibirse ninguno en la ficha 16 de "Condiciones de Desarrollo del Área", se permite a los demás usos su implantación. Lo pretendido por el recurrente implica que la práctica totalidad de la superficie del centro comercial se dedicaría a gimnasio, con lo que, en realidad, se cambiaría en su totalidad el uso, de manera que si se aceptase la transformación total del uso comercial en otros usos dotacionales diferentes, se podría llegar a eliminar del ámbito el uso comercial, necesario como complemento del uso residencial.

No discutiéndose en la demanda que el uso pretendido de gimnasio se encuadra dentro de los usos dotacionales, y debiendo afirmarse que la figura de planeamiento de aplicación en la parcela es el Plan parcial de ordenación de "Los Negrillos", y que tal uso dotacional no está permitido por dicho Plan Parcial no puede tildarse de disconforme a Derecho el acuerdo impugnado que deniega la legalización pretendida. Todo ello con independencia, como destacaba el informe del [REDACTED]

técnico de fecha 5 de noviembre de 2015 (folios 96 a 98 del expediente administrativo), que no era factible la legalización de las obras en zonas comunes) (exp 44/14 DU.), tal y como ya se indicó en el informe técnico emitido en fecha 29 de octubre de 2015 pues: *"El espacio existente en planta sótano se destina a un uso de gimnasio (aseos, duchas, taquillas y vestuarios), diferente al del almacén que figura en la autorización concedida por este Ayuntamiento (...) en la documentación técnica que figura en el expediente y que fue la que sirvió de base para la autorización de las obras que se citan en la resolución nº 49612015 de fecha 16 de marzo (...) definen la geometría de los espacios destinados a zonas comunes del Centro Comercial y los espacios restantes. Por lo que las modificaciones que se están realizando en la distribución de los mismos no están amparados por licencia.. ."*

**CUARTO** - Procede por lo razonado la desestimación de este recurso contencioso administrativo y sobre costas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la L.J.C.A., no se hace especial pronunciamiento.



## FALLO

**Primero.-** Desestimar el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por [REDACTED] contra las resoluciones del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA impugnadas y referenciadas en el F.D. 1º.

**Segundo.-** Sin hacer imposición de las costas causadas en este recurso

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN, que se interpondrá ante este Juzgado en el plazo de QUINCE DÍAS, siguientes al de su notificación.

Así por esta mi Sentencia, lo acuerdo, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Iltna. Sra. Magistrada Jueza que la firma. Doy fe.

