

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTIVIDAD DE RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN AYUNTAMIENTO DE MADRID

La creciente demanda de alojamiento temporal para estudiantes ha reactivado la oferta en el mercado de este tipo de residencias, no obstante a la hora de solicitar licencia de actividad, no está clara la calificación urbanística para este uso concreto.

Dentro de la actividad de residencias de estudiante se diferencia entre residencias universitarias y residencias privadas de estudiantes universitarios o no.

Para el caso concreto de las residencias universitarias, en la disposición adicional quinta de la **Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades** («LOU») se regula lo siguiente:

- «1. Los colegios mayores son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria.*
- 2. El funcionamiento de los colegios mayores o residencias se regulará por los estatutos de cada universidad y los propios de cada colegio mayor o residencia y gozarán de los beneficios o exenciones fiscales de la universidad a la que estén adscritos.*
- 3. Las Universidades podrán crear o adscribir residencias universitarias de acuerdo con lo previsto en sus Estatutos».*

De igual forma en el **Decreto 2780/1973**, de 19 de octubre por el que se regulan los Colegios Mayores Universitarios se establece la relación directa e inherente entre los colegios mayores y la universidad:

«Los Colegios Mayores son órganos que participan en la formación y convivencia educativa, se integran en la Universidad y agrupan a este fin tanto a los alumnos residentes como aquellos otros que, sin residir en ellos, se les adscriban voluntariamente».

La diferencia entre colegio mayor y universidad radica en que los primeros participan en la formación y convivencia educativa y los segundos únicamente en hospedaje, no obstante en ambos casos la normativa establece la existencia de vínculo entre estos centros y la universidad, lo cual califica a ambos como centros universitarios.

Lo habitual para vincular la residencia a la universidad será la suscripción de un convenio de colaboración, y para el caso de colegios mayores el trámite será conforme al artículo 6 del ya citado Decreto 2780/1973.

Como se puede ver la actual regulación sobre la actividad de colegios mayores y residencias se ha centrado en su vertiente universitaria, no obstante más allá de las residencias universitarias, con cierta regulación, nos encontramos con RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES con fines de alojamiento temporal a estudiantes, no solo universitarios, si no de cualquier tipo de formación docente y que no solo ofrece servicio de alojamiento temporal a estudiantes, sino también a profesores, investigadores, etc. Quedando este tipo de residencias fuera del marco legal actual no existiendo normativa

especifica que las regule como residencias de estudiantes o establecimientos de hospedaje, hasta el punto de que el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de **Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid**, excluye tácitamente este tipo de actividad, en su artículo 2, ámbito de aplicación:

Quedan excluidos:

c) Albergues, residencias de ancianos, estudiantes u otros colectivos específicos cuyo fin no se ajuste al uso turístico.

En lo que respecta al ordenamiento municipal, para el caso del **Ayuntamiento de Madrid** para el caso de colegios mayores y residencias universitarias sí existe uso signado a la actividad, los califica como sistemas de equipamientos educativos, artículo 7.10.1 del PGOU de Madrid, uso de equipamientos / equipamiento educativo:

«comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales», por lo que esta calificación no serviría para las residencias de estudiantes no vinculadas con enseñanzas regladas la cuales podrían identificarse como residencias comunitarias conforme al artículo 7.3.1.2.b) del PGOU de Madrid: «la que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes»

Lo cual nos lleva a aplicar los criterios, al respecto, de la **Consulta urbanística C.U.A. 60/13**, de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, que plantea el Distrito de Moncloa en relación con la calificación urbanística de la actividad de “residencia de estudiantes”, así como las condiciones de aplicación a una residencia comunitaria, donde se indica:

«Tal y como se señala en el texto de la consulta, el concepto de “colectivo” puede referirse a muy diferentes grupos, y entre ellos al grupo de estudiantes. No obstante, para considerar una residencia de estudiantes como residencia comunitaria, deben existir otros vínculos más allá del hecho circunstancial de ser estudiantes, con el objeto de garantizar un alojamiento continuado en el tiempo.»

Para acreditar la existencia de estos vínculos establecidos entre una residencia de estudiantes y uno o varios de los diferentes centros docentes (universidades, centros de enseñanza profesional, ocupacional, ...) y de esta forma permitir la calificación de la residencia de estudiantes como residencia comunitaria, sería suficiente un acuerdo de adscripción, la suscripción de un convenio de colaboración o cualquier otro tipo de vínculo jurídico que garantice la relación.

En relación con las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria, conforme el artículo 7.3.11 de las NNUU, éstas son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500m² en cuyo caso le serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

No obstante, tal y como se concluye en la consulta el hecho de que se le apliquen de forma complementaria las condiciones correspondientes al uso de hospedaje no implica que se produzca un cambio de uso, dado que la actividad sigue siendo la misma y está excluida expresamente del ámbito de aplicación del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, por tratarse de un alojamiento cuyo fin no se ajusta al uso turístico y en consecuencia no siendo objeto de clasificación turística por la Comunidad de Madrid».

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en caso concreto de Ayuntamiento de Madrid, para poder considerar una residencia de estudiantes, no vinculada a enseñanzas regladas, como una residencia comunitaria dentro del uso residencial, deberá quedar acreditada la existencia de algún vínculo jurídico establecido entre la referida residencia y algún centro docente.

Para el caso de residencias universitarias y colegios mayores conforme al PGOU de Madrid se calificaría como equipamiento educativo.