



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE VILLAVERDE

FECHA: 11 de julio de 2003

ASUNTO: PLURALIDAD DE ACTIVIDADES DEL MISMO USO PERO DISTINTA CLASE CATEGORÍA Y TIPO EN UN MISMO LOCAL.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Durante los últimos meses en esta Junta Municipal se han presentado diversas solicitudes de una licencia para dos actividades (industriales en norma zonal 9.5) en un mismo local que aún siendo del mismo uso son de diferente clase o categoría.

Aunque dichas solicitudes respetan el uso cualificado atendiendo a lo señalado en el tema 188 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (sesión celebrada el 26 de julio de 2001) no es posible ejercer dos actividades distintas en el mismo local salvo que estén amparadas por una única licencia de apertura en el supuesto de usos asociados de acuerdo con lo establecido en el Art. 6.7.4.2 de las Normas Urbanísticas.

No obstante en un primer momento podría pensarse que por la propia definición y condiciones generales de usos asociados, además de por lo mencionado en la memoria del PGOUM lo normal es que se asocien usos de distinta naturaleza o de diferente clase pero no usos comprendidos en la misma categoría, toda vez que ese será un supuesto de pluralidad de actividades en un mismo local que habrá de resolverse conforme a la normativa sectorial.

En el caso del uso industrial no hay en principio una específica normativa sectorial que resuelve este tema como ocurre por ejemplo en el caso de las actividades recreativas o de algunos servicios públicos y la diferenciación urbanística en clases y en categoría atiende a la naturaleza diferenciada de las actividades tal y como se desprende de la consulta 11/99 de ese Departamento.

Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado se consulta si las solicitudes de una licencia para dos actividades industriales en un solo local del mismo uso pero de distinta clase o categoría pueden tramitarse considerando una de ellas como asociada si cumple con lo requisitos de no superar el 25% de la superficie edificada del uso al que se asocia y la vinculación funcional y en el caso de que no cumpla con alguno de los citados requisitos deben considerarse como actividades independientes que por tanto han de realizarse también en locales perfectamente diferenciados y separados sustanciándose la tramitación de dos licencias.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Villaverde, se informa lo siguiente:



En el ámbito de aplicación de la norma zonal 9 en cualquiera de sus grados, no puede considerarse como uso asociado a una actividad industrial, un almacén ya que ambas actividades coinciden con el uso cualificado de la norma zonal 9. En este caso, según la naturaleza del almacén se pueden dar dos supuestos:

1. Que se trate de uno o varios almacenes necesarios para el desenvolvimiento de la actividad industrial, por ejemplo un almacén de materias primas, productos terminados, de accesorios o maquinaria necesaria para el desarrollo de la actividad, etc. En este caso, el almacén por formar parte de la propia actividad industrial, no puede nunca tener la consideración de uso asociado.
2. Si se trata de un almacén de productos que en nada están relacionados con la actividad industrial, aunque su titular sea el mismo, nos encontramos con dos actividades distintas, que en virtud del número 2 del artículo 6.7.4 de las NN.UU cada una de ellas precisarían de dos locales distintos

Madrid, 11 de noviembre de 2003
EL ASESOR DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade