



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA: 15 de junio de 2004

ASUNTO: Ampliación de cafetería c/ General Pardiñas, 67.

TEXTO DE LA CONSULTA:

El solicitante Cafetería La Flecha, S. L., solicita se eleve la consulta que detallamos a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.-97) con motivo de la tramitación de expediente de modificación de licencia vigente.

CONSULTA:

Se parte de un local conformado por planta sótano, baja y entreplanta de 881 m² y aforo de 296 personas que dispone de licencia de actividad para Cafetería-Restaurante y Venta de Repostería ubicado en el ámbito del APE.001.01.

Presentan la solicitud de modificación de licencia con la posibilidad de agregar a este local, otro con una superficie de 144 m² y aforo de 86 personas en planta baja para el ejercicio de actividad consistente en Sala de Conferencias, con acceso independiente desde la vía pública; pero con instalaciones comunes de servicios higiénicos y comunicaciones interiores mediante vestíbulo, etc.



Obviamente el aforo correspondiente del local resultante tras la agregación sería el sumatorio de 296 más 86 personas, es decir, 382 personas.

Por otra parte, el artículo 8.130 y siguientes concordantes de las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (P.G.O.U.M.- 97) de aplicación al caso, no compatibiliza aforos superiores de 300 personas en el APE.00.01.

A la vista de lo expuesto, solicitamos aclaren:

1º) Si para la determinación del tipo de función del aforo, hay que considerar el aforo total resultante del local o no, teniendo en cuenta que la sala de conferencias no se encuentra adscrita a las categorías de Sala de Reunión o Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas o Espectáculos, conforme las NN.UU. y sí a los locales Culturales, Artísticos, siguiendo el Anexo I del Catálogo de Actividades Recreativas....

2º) En caso afirmativo, ¿se tendría que denegar el incremento de actividad solicitada en la licencia vigente y tramitar otra licencia independientemente de la primera para el local objeto de agregación?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Secretaria de la Junta Municipal del Distrito de Salamanca, se informa lo siguiente:

1. Determinación del Tipo de una actividad de uso terciario recreativo:

El tipo aplicable a una determinada actividad incluida dentro del uso terciario recreativo está en relación directa con su aforo según se establece en la clasificación del apartado e) correspondiente al número 2 del artículo 7.6.1 de las NN.UU del Plan General.



Dado que en un local solamente cabe el ejercicio de una sola actividad (artículo 6.7.4 de las NN.UU del vigente Plan General), únicamente será posible la coexistencia de dos o más actividades en un mismo local cuando la que ocupa mayor superficie sea el uso principal y el resto de los usos sean asociados de aquel debiendo cumplirse las condiciones que el propio Plan General establece el artículo 7.2.8 de sus Normas Urbanísticas para dichos usos asociados entre las que figura la condición de que la superficie máxima del conjunto de usos asociados no supere el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocian.

También los usos asociados, quedarán vinculados jurídica y funcionalmente al principal, conforme a la definición que de dichos usos establece el apartado e) correspondiente al número 2 del artículo 7.2.3 de las NN.UU del vigente PGOUM, esto hace que el aforo del local sea el correspondiente a la suma del aforo del uso principal y del que corresponda a cada uso que se asocia.

En el caso consultado por la Junta de Distrito de Salamanca el aforo total del local será de 296 personas que tenía antes de la incorporación como uso asociado de la sala de conferencias mas las 86 personas resultantes de la ampliación propuesta, en total 382 personas, quedando la actividad una vez ampliada encuadrada dentro del uso terciario, clase recreativo, categoría de establecimientos para el consumo de comidas y bebidas, y de acuerdo con el apartado e) correspondiente al número 2 del artículo 7.6.1 de las NN.UU del vigente Plan general, dentro del Tipo IV (aforo entre 300 y 700 personas).

2. Viabilidad de la concesión de licencia con el incremento de superficie solicitada.

Definida la actividad en el apartado anterior del presente informe como perteneciente a un uso terciario, clase recreativo categoría de establecimiento para el consumo de comidas y bebidas, hay que tener en cuenta que ya antes de la ampliación las 296 personas que tenía de aforo implica que su inclusión en el tipo III.

El régimen de usos aplicable al emplazamiento de la actividad es el A de la norma zonal 1 según la ficha de condiciones urbanísticas. Dicho régimen de usos admite como complementario el Tipo II (aforo hasta 99 personas) para el uso terciario recreativo categoría ii (establecimientos para el consumo de comidas y bebidas), por lo que en principio, la cafetería restaurante en las condiciones iniciales con aforo de 296 personas (Tipo III) no es compatible ni autorizable según los artículos 8.1.30 y 8.1.31 de las NN.UU del vigente Plan



General, sin perjuicio de que pueda continuar ejerciéndose la misma al amparo de la disposición transitoria tercera por tratarse de un uso existente anterior a la aprobación del vigente PGOUM.

No obstante, en la consulta de la Junta de Distrito de Salamanca no se especifica la situación de la actividad inicial ni de la superficie que se desea ampliar, ya que utilizando el *visualizador del NPG* se comprueba lo siguiente:

- a) La manzana definida por las calles Juan Bravo, General Pardiñas, Maldonado y Príncipe de Vergara, consta de ocho edificios independientes sobre rasante correspondiendo a tres bloques de uso cualificado residencial de 11 plantas sobre rasante cuyas direcciones son: General Pardiñas 67, 69 y 71 respectivamente y cinco edificios con carácter exclusivo terciario de aparentemente 2 plantas sobre rasante que reciben la denominación genérica de locales comerciales ocupados por diversas actividades de carácter terciario cuya dirección es la calle Juan Bravo 29, 31, 33, 35, y 37 respectivamente.
- b) De acuerdo con lo manifestado telefónicamente por la Junta de Distrito la cafetería restaurante La Flecha a que se refiere la consulta ocupa los locales que anteriormente eran ocupados por Cafeterías Manila S.A.; con dicha denominación, el visualizador del NPG establece que dicha cafetería Manila, ocupa el edificio exclusivo terciario cuya dirección es Juan Bravo, 37, sin que se pueda precisar si también ocupa todo o parte el edificio exclusivo terciario del número 35 de la citada calle.

Por consiguiente, si la superficie que se pretende ampliar se encuentra ubicada en el mismo edificio exclusivo terciario situado en el número 37 de la calle Juan Bravo, a que se ha hecho referencia en el apartado b) anterior, le sería de aplicación el artículo 8.1.32 de las Normas Urbanísticas permitiéndose la ampliación de dicha superficie.

Si la ampliación se pretendiera llevar a cabo en un local perteneciente a uno de los tres bloques destinados a vivienda sitos en la C/ General Pardiñas 67, 69 y 71, según el apartado a) anterior, la actividad se alejaría aún mas de las condiciones de compatibilidad de usos al pasar a ser de Tipo III a Tipo IV, no siendo posible conceder la licencia para la ampliación solicitada.

3. Tramitación de la sala de conferencias como licencia independiente.

La sala de conferencias como actividad independiente se encuadra dentro del uso terciario de otros servicios terciarios, admitiéndose su implantación en el nivel de usos A en situación de planta baja e inferiores a la baja sin limitación de aforo de



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1.30 de las Normas Urbanísticas no existiendo ningún obstáculo para admitir su implantación.

Madrid, 2 de marzo de 2005
EL JEFE DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Mª. 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 DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade