



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMBERÍ

FECHA RECEPCIÓN: 14 de junio de 2005

ASUNTO: Viabilidad urbanística de tres licencias para la implantación de tres actividades distintas.

TEXTO DE LA CONSULTA:

*Se tramita en esta Junta Municipal de Chamberí, tres solicitudes de **licencia urbanística** en un **mismo local** de la Calle José Abascal, 56. Las tres solicitudes formuladas por el interesado **KIMBERLEY DEVELOPS, S.L.**, se presentan y tramitan de forma independiente por el procedimiento Ordinario Abreviado conforme a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.*

El local que nos ocupa se halla situado en la planta baja de un edificio de uso exclusivo de oficinas, ocupando patio de manzana y sometido parte del local a la recuperación del patio de manzana conforme al Art. 8.128 de la NN.UU. del P.G.O.U.M. Las actividades para las que se pretende obtener licencia urbanística son Restaurante-Espectáculo, Cafetería y Restaurante, con aforos y horarios de apertura y cierres distintos.

Las tres actividades tendrían un acceso común, así como las zonas de cocina, office, almacén, oficina, vestuarios de personal, etc. que también serían comunes a las tres actividades. (Ver planos aportados).

De conformidad con los planos aportados, el local se encontraría sectorizado en cuatro sectores de incendio: tres para las tres actividades y la cuarta para los servicios comunes.

*La definición de **local** del Art. 6.7.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., como conjunto de piezas contiguas en el espacio intercomunicado, dedicadas al desarrollo o ejercicio de la **misma actividad**, sugiere las dudas suscitadas en la tramitación de estos tres expedientes.*

Estando el edificio de la C/ José Abascal 56 dentro de la zona de aplicación de la Norma Zonal 1-3º-C y en aplicación de toda la normativa que le corresponde y la que se pueda aplicar por analogía y antecedentes, se consulta a la Comisión Técnica lo siguiente:

¿Es viable urbanísticamente conceder tres licencias urbanísticas para la implantación de tres actividades distintas en un mismo local, a la vista de la definición del Art. 6.7.4 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.?



En su caso, ¿pueden estas actividades distintas compartir zonas comunes para el ejercicio de sus respectivas actividades?

¿Todas las obras e instalaciones (climatización) que se acometan en cada sector de incendio de cada actividad, deben estar sectorizadas con respecto a los otros?

Se aportan un ejemplar de proyecto de cada actividad que se pretende implantar en el mismo local, para mayor aclaración de lo pretendido.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el secretario del Distrito de Chamberí, se informa lo siguiente:

1º- Posibilidad de conceder tres licencias urbanísticas para la implantación de tres actividades distintas en un mismo local.

La contestación a la primera cuestión planteada es que no se pueden conceder tres licencias urbanísticas distintas para el ejercicio de tres actividades distintas en un solo local según se deduce de la definición de local que establece el artículo 6.7.4 de las vigentes NN.UU. y del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM núm. 188 correspondiente a su sesión núm. 30 que se acompaña.

2º- En su caso, ¿pueden estas actividades distintas compartir zonas comunes para el ejercicio de sus respectivas actividades?

La contestación a la segunda cuestión vista bajo la óptica meramente urbanística se deriva también de la propia definición de local establecida en el artículo 6.7.4 de las NN.UU y del punto 3º del acuerdo 188, deduciéndose que no es posible la existencia de zonas comunes a las tres actividades (excluyendo el acceso) debiendo integrarse en cada uno de los locales los recintos que le son propios al desarrollo de su actividad (cocina, almacén, vestuarios, etc.).

En cuanto al acceso común a las tres actividades, desde el punto de vista urbanístico, el PGOUM no impide esta solución siempre que se cumpla con lo dispuesto en la Ley 8/1998 de supresión de barreras arquitectónicas conforme a lo establecido en el número 2 del artículo 7.1.2 de las NN.UU. y cumpla con lo dispuesto al efecto en el vigente Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

3º- ¿ Todas las obras e instalaciones (climatización...) que se acometan en cada sector de incendio de cada actividad, deben estar sectorizadas respecto a los otros?

La estabilidad y resistencia al fuego de cada local y de sus elementos delimitadores será la establecida en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, con los criterios que en él se especifique. En concreto, los conductos 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

ventilación y de climatización, cumplirán lo que determina el artículo 55 del citado Reglamento.

Madrid, 15 de junio 2005



SESION 30ª

TEMA Nº 188

ACUERDO:

Posibles usos en construcciones en patio de manzana en la finca de la calle Bretón de los Herreros nº 44.

1º Los usos a que se destinan las dos naves que ocupan el patio de manzana de la finca de referencia (garaje y taller respectivamente) son correctos de conformidad con la disposición transitoria tercera y [artículos 8.1.22](#) y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General siempre que estén amparadas por las correspondientes licencias de obras o actividad.

2º No es posible ejercer dos actividades distintas en un solo local salvo que estén amparadas por una única licencia de apertura en el supuesto de usos asociados ya que las Normas Urbanísticas relacionan la definición de local con el "desarrollo o ejercicio de una sola actividad" ([Art. 6.7.4.2](#) de las NN.UU.) por lo que quedan vinculados ambos términos de manera indisoluble.

3º En este caso no existe inconveniente en la posible intercomunicación de los dos locales destinados a distinta actividad si bien se adoptarán las oportunas medidas correctoras siempre que quede debidamente garantizado el destino de cada local a los usos propios de su actividad. Esto es: no se permitirá en la nave de garaje más que el aparcamiento temporal de vehículos sin que sea posible realizar en ella reparaciones de los mismos o dedicar ninguna parte de su superficie a usos complementarios del taller (oficinas almacenes etc.? etc.?).