



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA RECEPCIÓN: 26 de diciembre de 2005

ASUNTO: Implantación de una tienda de conveniencia como uso asociado a un bar-restaurante.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Por la entidad SIGLA, S. A se ha solicitado en este Distrito licencia de modificación de actividad con obra de acondicionamiento puntual para bar-restaurante con tienda de Conveniencia en el local sito en el nº 63 de la calle Francisco Silvela c/v Diego de León, 49, que cuenta con licencia anterior para la actividad de cafetería autoservicio concedida con fecha 13 de octubre de 1975.

El referido local se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación de la norma zonal 1 grado 3º nivel de usos C y dentro de la Zona Ambientalmente Protegida del Distrito de Salamanca. Además parte de dicho local está situada fuera del área de movimiento de la manzana.

Según informe de los servicios técnicos del Distrito, el uso comercial de tienda de conveniencia no es admisible como uso asociado al terciario recreativo de bar-restaurante, de tal forma que en la solicitud de licencia formulada se plantearían dos clases de uso de servicios terciarios en el mismo local, incumpléndose en consecuencia lo dispuesto en los artículos 6.7.4, apartado 2, 8.1.23 y 8.1.28 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, artículo 6.2 del Catalogo de Espectáculos Públicos, temas 84 y 188 de la Comisión de Seguimiento del Plan General y Declaración de Zona Ambientalmente Protegida del Distrito de Salamanca.

Dado que es conocido que la mercantil solicitante cuenta con licencias concedidas para el uso pretendido en diferentes locales de la ciudad, se solicita informe al respecto de ese servicio.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la secretaria del Distrito de Salamanca, se informa lo siguiente:

Según el texto de la consulta se deniega la solicitud de licencia para la instalación de la actividad de bar-restaurante y tienda de conveniencia en un local sito en la calle Francisco Silvela, 63 debido a las siguientes causas:



1. Imposibilidad de asociarse entre sí dos clases de usos terciarios.
2. Incumplimiento del apartado 2 del artículo 6.7.4 de las NN.UU y acuerdo nº 188 de la CSPG.
3. Incumplimiento del artículo 8.1.23 de las NN.UU y acuerdo 84 de la CSPG
4. Incumplimiento del artículo 8.1.28 de las NN.UU.
5. Incumplimiento del artículo 6.2 del Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
6. Incumplimiento de las condiciones de la Zona Ambientalmente protegida del Distrito de Salamanca.

A continuación se pasa a analizar cada uno de los motivos de denegación expuestos con el objeto de obtener un criterio uniforme en la actuación de los distritos en casos como el planteado por el Distrito de Salamanca.

1. Posibilidad de asociar entre sí dos clases del mismo uso: El régimen de los usos en el vigente Plan General los clasifica según distintas perspectivas que, con carácter general, se establecen en el artículo 7.2.1 de las NN.UU. Así, el artículo 7.2.2 desde el punto de vista de su naturaleza los clasifica en:

- Residencial
- Industrial.
- Garaje aparcamiento.
- Servicios terciarios.
- Dotacional.

Los usos desde el punto de vista de su grado de pormenorización establece la siguiente clasificación de los usos en el artículo 7.2.5:

- Clases.
- Categorías.
- Tipos.

Por último, desde el punto de vista de su régimen de interrelación, el artículo 7.2.3 de las NN.UU establece la siguiente clasificación:

- Cualificados.
- Compatibles.



- Autorizables.
- Provisionales.
- Prohibidos.

Los usos asociados, forman parte de los usos compatibles y se definen del siguiente modo: *Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.*

Esta definición de usos asociados no establece limitación directa ni indirecta a ningún tipo de clasificación de los usos establecida en el artículo 7.2.1, por lo que no tiene ningún sentido limitar los usos asociados a los establecidos según su naturaleza (Residencial, garaje-aparcamiento, industrial, servicios terciarios y dotacional), tesis que parece mantener el departamento técnico del Distrito de Salamanca. Aplicando la clasificación de los usos desde el punto de vista de su grado de pormenorización la definición de usos asociados, se amplía a las clases, categorías y tipos de uso con lo que también tienen la consideración de usos asociados dos o más clases aunque pertenezcan al mismo uso.

Esto permite asociar por ejemplo a la clase de uso comercial una cafetería o restaurante cuya clase de uso es terciario recreativo, a la clase de uso de oficina un comedor de empleados (clase de uso terciario recreativo) o a un hotel (clase de uso terciario hospedaje) una zona comercial (clase de uso terciario comercio) y/o una sala de fiestas (terciario recreativo), incluso a una fabrica (clase de uso industria en general) un almacén (clase de uso industrial de almacenaje).

Conclusión: De todo lo expuesto, se deduce que también tienen la consideración de usos asociados dos o mas clases de usos aunque desde el punto de vista de su naturaleza pertenezcan al mismo uso; Todo ello sin perjuicio de que se se cumpla con lo dispuesto en el número 2 del artículo 7.2.8 de las vigentes NN.UU.

De acuerdo con lo anterior, no existe ningún impedimento para considerar una tienda de conveniencia (clase de uso terciario comercial) como uso asociado al principal de bar-restaurante (clase de uso terciario recreativo), siempre que la superficie máxima construida de la tienda de conveniencia no sea superior al 25% de la superficie destinada a bar-restaurante.

2. Incumplimiento del apartado 2 del artículo 6.7.4 de las NN.UU. Acuerdo nº 188 de la CSPG.: El apartado 2 del artículo 6.7.4 de las NN.UU establece: *Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.*

De la definición de uso asociado que contiene el artículo 7.2.3 de las NN.UU se deduce que la existencia de un uso asociado, no desvirtúa la naturaleza del uso



al que se asocia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para los usos asociados en el artículo 7.2.7 de las NN.UU.

También lo reconoce así el acuerdo nº 188 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que en su apartado 2º establece: *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.*

Conclusión: El asociar una tienda de conveniencia (uso terciario en su clase comercial) a un bar-restaurant (uso terciario en su clase terciario recreativo), la actividad resultante continúa siendo un uso terciario, clase terciario recreativo, siempre que la superficie máxima construida de la tienda de conveniencia no sea superior al 25% de la superficie destinada a bar-restaurant, se cumpla con el resto de condiciones que se incluyen en el artículo 7.2.8 de las NN.UU y con la normativa sectorial de aplicación a cada clase de uso que se implante.

3. Cumplimiento del artículo 8.1.23 de las NN.UU y acuerdo 84 de la CSPG: El artículo 8.1.23 de las NN.UU establece: *En las edificaciones y construcciones, definidas en el apartado 1¹ del artículo anterior, no se admite la transformación o cambio de las actividades existentes, que podrán mantenerse en tanto no se produzca la demolición del edificio.*

Ciertamente parte del local se encuentra fuera del ámbito de movimiento de la manzana ocupando el patio de la misma, sin embargo a este artículo le es de aplicación el acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General, que en su apartado 1, A establece: *En el art. 8.1.23 de las Normas Urbanísticas, el término "o cambio de actividad existente" debe entenderse en el contexto conjunto de los arts. 8.1.6, 8.1.23 y 8.1.28, por lo que, de acuerdo con su contenido, las limitaciones a la transformación de actividades señaladas deben ser interpretadas conforme a la siguiente redacción: "En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. anterior, no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existente, que podrán..."*

Teniendo en cuenta que el local ya dispone de licencia para bar-restaurant (terciario recreativo) y que al implantar como uso asociado (terciario comercial) no se altera la clase de uso resultante que continúa siendo terciario recreativo, no le es de aplicación la limitación establecida en el artículo 8.1.23 de las NN.UU., considerando el mencionado acuerdo nº 84 de la CSPG.

¹Se refiere a edificaciones no residenciales situadas fuera de las áreas de movimiento de las manzanas



4. **Cumplimiento del artículo 8.1.28 de las NN.UU.:** Tal y como se indica en la consulta del Distrito de Salamanca, la licencia de que dispone la actividad fue concedida antes de la entrada en vigor del actual Plan General y por tanto, no le es de aplicación el artículo 8.1.28 de las NN.UU que establece el régimen de los usos para la norma zonal 1, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.0.2 de las vigentes NN.UU.

5. **Aplicación del artículo 6.2 del Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas:**

El Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Locales y Establecimientos, aprobado por Decreto 184/1998 de 22 de octubre, no es de naturaleza urbanística sino que se trata de una norma sectorial de aplicación a las actividades incluidas no solo en la clase de uso terciario recreativo sino también en otros usos o clases de uso como por ejemplo: Otros servicios terciarios en el caso de salas de exposiciones, uso dotacional en el caso de campos de fútbol, etc . Su ámbito de aplicación se establece en su artículo 1 y son los Espectáculos Públicos y actividades recreativas así como los establecimientos y locales en que se desarrollan los mismos y a los establecimientos indicados en el anexo de la Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

El artículo 6 cuyo enunciado es *Pluralidad de Espectáculos y actividades* hay que entender que se refiere a las actividades incluidas en el anexo I del propio Catalogo bajo el epígrafe de *Actividades* y no al término urbanístico genérico de actividad. Así las actividades incompatibles entre sí que se menciona en el número 2 de este artículo, se refiere también a las actividades comprendidas en el anexo I del Catalogo entre las que no figura el comercio y por lo tanto el Catalogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Locales y Establecimientos, no establece ninguna incompatibilidad entre un bar-restaurant y un comercio.

6. **Otras condiciones. Horario:**

Una de las consecuencias en cuanto a la vinculación funcional del uso asociado (en este caso tienda de conveniencia) respecto al principal (artículo 7.2.3 de las NN.UU) es la supeditación de su horario de funcionamiento al que se establezca para la actividad principal. En este caso el horario de la actividad en su conjunto es el establecido para el bar-restaurant, que de acuerdo con la Orden 1562/1998, del Consejero de Presidencia de la CM de 23 de octubre, es de 6 a 02 horas, incrementándose media hora los viernes, sábados y víspera de festivos y con 6 horas como mínimo entre el cierre y la subsiguiente apertura.



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
durbanismo@munimadrid.es

7. Declaración de Zona Ambientalmente Protegida del Distrito de Salamanca:.

Este punto es el que singulariza la actividad que se consulta en relación con el resto de casos similares, no obstante en su aplicación por el órgano municipal competente habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) No existe variación en la clase de uso por el hecho de asociar un comercio al terciario recreativo existente.
- b) Se produce una disminución del aforo total de la actividad debido a la disminución de la superficie destinada a terciario recreativo.
- c) No existe variación en el horario de funcionamiento de la actividad respecto al actual.

Madrid, 6 de marzo de 2006