



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Consulta

Distrito: **Carabanchel**

Identificador: **CT-08-00070**

Consulta:

**DIVISIÓN DE LOCALES EN EDIFICIO DE USO INDUSTRIAL
AVDA. PEDRO DÍEZ Nº 25**

Fecha 28 de abril de 2008



INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Fecha: 28/04/2008

Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-08-00070	Fecha de recepción: 8 de enero de 2008	Formulada por el Distrito de: CARABANCHEL
Asunto: División de locales en edificio de uso industrial Avda. Pedro Díez nº 25		

TEXTO DE LA CONSULTA

*Se pregunta si es viable urbanísticamente la concesión de una licencia de "instalaciones generales" o similar para un conjunto de locales, **dentro de un establecimiento existente en un edificio**; es decir, se pretende dividir un local en varios (con accesos comunes) que a su vez dispondrán de su respectiva licencia de actividad. En el caso de ser posible ¿hay que tener en cuenta alguna consideración particular para este tipo de casos?- se adjuntan planos sobre una propuesta realizada en el distrito.*

La actuación en cuestión se encuentra ubicada en un edificio industrial de la norma zonal 9.1, por lo que el conjunto de usos complementarios no podrán superar el 25% de la superficie total edificada.

INFORME

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de licencias del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Según los datos aportados, se trata de un edificio de uso industrial. En una de las plantas se pretende establecer una distribución de manera que el resultado son un conjunto de locales independientes que tendrían distintas licencias de actividad, y por tanto entendemos que distintas titularidades.

En principio ha que tener en cuenta la Orden 1831/2007 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOUM relativa a la compartimentación de edificios industriales multiempresariales, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de fecha 4 de febrero de 2008.

En este sentido, el nuevo artículo de las NNUU, 7.4.6, establece lo siguiente:

"1. A los efectos de las siguientes normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso a la implantación de actividades derivadas del régimen de usos asociados y complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por 175 la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados”

Por tanto, se hace la siguiente propuesta:

1.- Si en el edificio industrial se desarrolla una única actividad:

No se trata de un edificio multiempresarial, luego no sería de aplicación la modificación del PGOUM, y por tanto la subdivisión en locales, podría llevarse a cabo, siempre que se tratase de la superficie destinada a los usos asociados o complementarios, ya que si las subdivisiones son destinadas al uso industrial, se convertiría en un “edificio industrial multiempresarial” y por tanto sería de aplicación lo establecido en los citados apartados 1 y 2 del artículo 7.4.6.

Estas subdivisiones estarían sometidas al porcentaje de superficie para usos asociados o complementarios establecido en el artículo 8.9.17 de las NNUU. También estarían sometidas a la normativa sectorial relativa a las actividades que pudieran implantarse dentro de estos usos asociados o complementarios y a la normativa de prevención de incendios.

2.- Si en el edificio industrial se desarrollan varias actividades industriales susceptibles de titularidad diferenciada:

Sería de aplicación lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 7.4.6 por tanto, además de la normativa sectorial de las actividades industriales a implantar y la normativa de prevención de incendios, sería de aplicación para cada uno de los locales, la superficie resultante del cálculo establecido en el apartado 2 del citado artículo.

En cualquiera de los anteriores supuestos y en relación con la posibilidad de una única licencia de instalaciones para los locales individuales resultantes de la división, se considera que cada local englobará en su respectiva licencia de actividad todos los aspectos relativos a sus propias instalaciones, siendo la única licencia de instalaciones generales la que corresponde a la totalidad del edificio.