

Ref.: c.u. 43/2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Salamanca referente a la implantación de un bar restaurante en construcción en patio de manzana y local de planta baja de la C/Hermosilla 26.

Con fecha 30 de Septiembre de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Regimen Jurídico del Area de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Salamanca referente a la viabilidad de conceder licencia para la implantación de un bar restaurante, habilitándose para ello la construcción actualmente existente en el patio de manzana, así como un local de planta baja de la C/Hermosilla 26.

La actividad se plantea como un único local, destinándose a bar la planta baja del referido edificio y a restaurante la planta baja del cuerpo de edificación de dos plantas, hasta ahora de uso residencial, situado en el testero del espacio libre de parcela, siendo comunes las dotaciones de servicio obligatorias para el desarrollo de la actividad.

El acceso al bar y al restaurante se realiza desde la calle Hermosilla a través de un zaguán por el que también se accede a las viviendas del edificio y que conduce al jardín protegido con nivel 2, que separa ambas piezas, bar y restaurante.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaria Permanente con fecha 7 de Octubre de 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Las edificaciones objeto de consulta se encuentran reguladas por el vigente Plan General por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 1 grado 3º (•), sin que se tenga constancia de que exista ninguna otra figura de planeamiento de desarrollo posterior.

Licencias

- El local existente en la planta baja de la edificación principal se encuentra en la actualidad sin uso, siendo el precedente el de oficinas.

- La edificación existente en el patio de manzana se encuentra en la actualidad sin uso, si bien anteriormente tuvo el uso de vivienda.

Informes

- Informe de contestación a consulta urbanística 711/2006/15088 y emitido por la Unidad Técnica de Licencias I del Departamento de Zonas Protegidas 1 de fecha 3-7-2006 en el que se considera lo siguiente:

“Que la parcela esta regulada por la Norma Zonal 1, Grado 5º, Nivel B, siendo el ámbito de la singularidad el conjunto de las edificaciones y jardines que se integran en la parcela, por lo que en el grado 5º de la norma Zonal 1 en lo que se refiere a la posición de las edificaciones en la parcela, no existen las situaciones de “fuera de ordenación relativa”, reguladas en el Capítulo 2.3 de las NN.UU, ni son de aplicación los arts 8.1.22 al 8.1.28 “Recuperación de los patios de manzana y espacios libres”.

Por lo tanto, el uso Terciario-Recreativo pretendido es viable urbanisticamente dado que se puede implantar como uso complementario en situación de planta baja e inferior a la baja, en su categoría establecimiento para el consumo de bebidas y comidas en el tipo II (Aforo inferior a 100 personas), y como caso autorizable en situación de planta baja , inferior a la baja y primera en el tipo III (aforo inferior a 300 personas), previa aprobación del Plan Especial de Control Ambiental de Usos, tal como establece el art. 5.2.7 de las NN.UU.

Además se deben de cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio, establecidas en el R.P.I.C.M. y en la N.B.E C.P.I.-96, y las condiciones ambientales que determinen el informe de Evaluación Ambiental y de Actividades favorable.”

- Dictamen emitido por la CIPHAN correspondiente al Acta 7/2007, sesión 30-01-07, en relación con el expediente 711/2007/01637, del siguiente tenor literal:

“En relación con la consulta formulada sobre aprovechamiento de edificación existente en espacio libre de parcela, Jardín catalogado con Nivel-2 de protección, la Comisión no tiene nada que manifestar sobre la implantación de un uso que según la consulta interna formulada al Departamento de Zonas Protegidas I, de fecha 3 de julio de 2006, es viable urbanisticamente.

En el caso de que fuera necesario realizar obras o implantar elementos como pantallas acústicas, para cumplir con la normativa, y esto afectara a elementos protegidos como el jardín, el proyecto concreto que se presente, deberá ser informado de acuerdo con las competencias de la C.I.P.H.A.N.”

- Informe emitido por el Departamento de Servicios Técnicos de la Junta Municipal de Salamanca en fecha 12-09-08 en relación con el expediente 104/2007/4850 en el que se considera la inviabilidad de acceder con lo solicitado a la vista de lo dispuesto en el artículo 6.7.4, apartado 2, sobre la definición de local, y en los artículos 4.6.8 y 4.6.7, sobre usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, todo ello en base a la apreciación de que ambas piezas deben tratarse como locales separados e independientes, dado el carácter de jardín protegido y el régimen de usos aplicable al espacio que servirá para comunicar las mismas y no tener la consideración de un único local intercomunicadas y contiguas en el espacio.
Asimismo y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 7.1.4, apartado 4, se plantean dudas sobre la viabilidad del acceso a través del zaguán compartido con el uso residencial.

CONSIDERACIONES

A) La ordenanza de aplicación en el ámbito, de acuerdo con lo regulado en el plano de Ordenación, es la Norma Zonal 1, grado 3º, pero con la especificidad de que en dicho plano de ordenación la finca de referencia aparece grafiada con un punto encima, lo cual implica que a dicha finca, como ordenación especial, se le ha de aplicar el grado 5º.

Asimismo, la ficha de condiciones urbanísticas aplicable a la finca, contempla las siguientes protecciones:

Nº Catálogo:	15766
Catalogación:	Estructural
Parques y Jardines:	Nivel 2
Normativa:	NZ 1 Grado 5º
Nivel:	B

B) La licencia solicitada afecta a dos recintos independientes, de acuerdo con la definición que de los mismos se efectúa en el Art. 6.7.4 de las NNUU del Plan General, toda vez que la conexión entre ambos se ha de realizar necesariamente a través de espacio libre exterior correspondiente al jardín protegido con nivel 2, como resultado de lo cual no se puede garantizar su vinculación funcional, dado que debido a las condiciones de protección en ningún caso podrá ser objeto de cubrición, construcción o climatización.

C) El acceso a ambos locales, y en cualquier caso a la edificación existente en el espacio libre de parcela-patio de manzana, se efectúa en la actualidad a través del zaguán que sirve asimismo de acceso al portal que sirve a las viviendas de plantas superiores, esto es, a través de zonas comunes del inmueble, por todo lo cual se entiende de aplicación lo regulado en el Art. 7.1.4, apartado 4 de las NNUU del Plan General, cuya redacción literal es la siguiente:

“Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán los usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas”.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

1.- De acuerdo con los datos expuestos anteriormente, no es viable conceder la licencia urbanística para la actividad de uso terciario recreativo (bar restaurante) de forma conjunta para los dos locales sobre los que se prevé su implantación, toda vez que los mismos forman recintos independientes y no se garantiza su vinculación funcional y régimen de accesos que se regulan en los artículos 6.7.4 y 7.1.4 de las NNUU del vigente Plan General.

Madrid, 27 de Octubre de 2008