

Tema nº 47

Régimen de usos para la nueva implantación o modificación de actividades en la manzana de la c/ José Ortega y Gasset, 55 y Conde de Peñalver, 51, en la edificación actualmente destinada a actividades comerciales

Acuerdo:

1º. Con carácter previo hay que considerar:

A. Que la realización de obras de nueva edificación en el sentido que establece el Art. 1.4.10 de las Normas Urbanísticas (que incluye las de ampliación) quedan condicionadas a:

- Que sean para un uso dotacional e imprescindibles para su buen funcionamiento.
- Que se tramite previamente el Plan Especial previsto en el Art. 4.10.6 de las NNUU.

Estas obras sólo podrán autorizarse conforme al Art. 4.3.9.4 de las NNUU, por lo que no podrán afectar a elementos de restauración obligatoria. Podrán elevarse en altura los edificios grafiados de color gris en el plano de Análisis de la Edificación teniendo siempre presente lo que se expone en el punto Segundo del presente acuerdo en cuanto a usos y edificabilidades.

B. El resto de obras en los edificios se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo 4.3 (Protección de la Edificación) de las NNUU.

2º. Con respecto al régimen de usos consultado:

A. La nueva implantación de actividades en locales existentes requerirá que las mismas estén incluidas dentro de un uso, nivel y categoría de los admitidos como cualificados en la parcela (equipamiento privado, Art. 7.10.2 de las NNUU) o compatibles (deportivo, Art. 7.10.8 de las NNUU, y los asociados conforme determina el Art. 7.2 de las NNUU) y además cumplan las condiciones establecidas en el Art. 7.10.4.4 de las NNUU.

B. En el caso de ampliación de instalaciones, si la actividad tiene licencia concedida, se considerará que no se modifica el uso del suelo y serán admitidos los incrementos o modernización de instalaciones cuando cumplan las condiciones ambientales de seguridad y salubridad.

C. En el caso de ampliación de superficie, si esta surge de una obra de nueva edificación (incluida la de ampliación), se estará a lo dispuesto en el apartado A del punto Primero del presente acuerdo. Si la ampliación de la superficie se produce por la incorporación de otro local ya construido, se aplicarán los mismos criterios que para la nueva implantación, salvo que esa superficie ya formase parte del local y estuviese destinada a una actividad auxiliar de la principal, en este caso podrán ampliarse la actividad en este espacio, porque el local en su conjunto ya estaba destinado a un uso que no se varía.

D. En el caso de cambio de actividad habrá que estar a lo dispuesto en el Art. 8.0.2 de las NNUU y en la Disposición Transitoria Tercera de éstas. Para la aplicación de esta última, la

vinculación de la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado podrá quedar acreditada por cualquier medio de prueba suficiente que lo justifique.