



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE LATINA

FECHA: 5 de mayo de 2004

ASUNTO: USO ASOCIADO DE CAFETERÍA-RESTAURANTE EN UN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OFICINAS.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En relación con la consulta planteada por D. Fco Monteverde Benítez de Lugo referente a las condiciones que deberá reunir una actividad de cafetería-restaurante como uso asociado a un edificio y en concreto el definir: 1º. Si es posible tener acceso desde el exterior; 2º. Si debe tener limitado el horario al de la actividad principal; 3º. Si la titularidad de dicha actividad puede ser cualquier persona; desde esta Sección se ha de hacer las siguientes consideraciones:

1.- El edificio sobre el que se actúa es autorizado por la Licencia 714/2001/07790 y destinado en su totalidad al Uso de Servicios Terciarios en su clase de Oficinas. Distribuido de la siguiente forma:

- *Plantas sótanos a garaje aparcamiento.*
- *Planta baja a acceso al garaje y general al edificio y cinco locales para oficinas.*
- *Plantas 1ª la a 6ª, ocho locales para oficinas por planta.*

2.- Existe una consulta formulada a la GMU en la que se viene a resolver que: "se admitiría la instalación de una cafetería-restaurante como uso asociado para dar servicio al edificio conforme a las condiciones establecidas en el Título 7 de las NNUU.

3.- Es criterio de esta Sección el que el autorizar una cafetería-restaurante o similar como uso a un edificio de las características descritas es perfectamente admisible en las condiciones que para dicho uso se establecen en el PGOUM, es decir:

- *una superficie igual o inferior al 25% de la superficie del uso respecto del cual se asocia.*
- *Inscripción en el Registro de la Propiedad de esta condición cuando se implante sobre rasante; es decir el conseguir la vinculación o integración funcional y jurídica que se establece en el artº 7.2.3.2.b.i. de las NNUU.*

De todos son conocidos edificios con un uso exclusivo comercial (El Corte Inglés) o de oficinas (Mutua Madrileña) que cuentan con una cafetería como uso asociado en la que con independencia del personal que en ellos trabaja pueden acceder a ella el resto de personas que van a hacer su gestión o que quieran ir única y exclusivamente a hacer uso de ella sin necesidad de efectuar otro tipo de gestión.

Pero en estos casos el horario está limitado al general del edificio, no pudiendo tener acceso a ella ni desde el exterior o interior cuando no está en funcionamiento la totalidad del edificio.

4.- En el presente caso se puede dar la circunstancia de que este edificio, de siete plantas, con una superficie aproximada de 5.332 m² (762 m²/planta), el 25% que sería



autorizable para usos asociados sería de 1333 m². Es decir que prácticamente se podrían ocupar dos plantas con esos usos.

Pudiéndose dar la circunstancia de tenerse que autorizar la implantación de cuatro, cinco o más locales, en función de su superficie, destinados a cafeterías, restaurantes y todas las demás categorías que para el uso terciario en su clase terciario recreativo y en su categoría de establecimientos de consumo de bebidas y comidas, que fuesen solicitados.

Esta circunstancia junto a que por la división con la que ha sido diseñado el presente edificio (cincuenta y tres locales para oficinas) hace prácticamente imposible el que todas esas oficinas cuenten con el mismo horario. Siendo normal que algunas de ellas por las características de su trabajo lo hagan las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana.

Por lo que desde ese momento ya no se podrá limitar el horario a esas cafeterías o restaurantes de todos los tipos y todas las nacionalidades posibles. Pudiendo autorizarse, sin problema alguno, el "restaurante chino asociado a una gestoría"; entre otros.

5.- Desde el momento en que el edificio no figure a nombre de una única firma o titular sino que figure como Comunidad de Propietarios, la vinculación de esas cafeterías ya no lo va a estar a una oficina en concreto (en la mayoría de los casos), sino que se va a hacer al edificio en general.

Esta situación junto a la imposibilidad de limitación de horario, en función de lo expuesto en el párrafo anterior, así como al permitir el acceso desde el exterior en todo momento hace el que se pierda totalmente el carácter que al uso asociado se le quiere dar en el PGOUM.

Es por ello por lo que se solicita de ese Departamento el que se pudiese concretar los requisitos y condicionantes a los que se debería sujetar este tipo de usos en casos como el que ahora se plantea y que entre otros aspectos debería definirse:

- *Titularidad del local en el que se pretende instalar el uso asociado. ¿su propietario el del edificio? Ya sea una única firma o comunidad de propietarios.*
- *Horario de funcionamiento*
- *Acceso desde el exterior al público en general, en todo momento.*
- *No limitación del número de locales destinados a las categorías antes citadas (lógicamente todas ellas dentro del 25% permitido).*

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la sección de Licencias de la Junta Municipal del Distrito de Latina, se informa lo siguiente:

Hay que tener en cuenta la definición de uso asociado que contiene el párrafo i), de la letra b), correspondiente al número 2 del artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que establece:

Usos asociados: 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.



Por ello, hay que entender que el carácter de asociado establece una relación entre dos usos, el principal y el que se asocia y no entre una edificación y un uso, esta relación también se infiere del contenido de la letra a), número 2 del artículo 7.2.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General que a continuación se transcribe:

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo, dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Las condiciones a establecer para los usos asociados se derivan de los artículos citados más arriba y se resumen en las siguientes:

- a) Integración funcional con el uso principal.
- b) Integración jurídica con el uso principal.
- c) La superficie máxima del conjunto de usos asociados es el 25% del uso al que se asocia.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, en el presente caso y de acuerdo con la consulta contestada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, que la Junta de Distrito de Latina nos adjunta, las condiciones para la instalación de una cafetería – restaurante como uso asociado a un edificio exclusivo de oficinas, estará sujeto a las siguientes condiciones:

El edificio en su totalidad podría haber solicitado originalmente una licencia única para la el uso de oficina junto con el asociado de cafetería – restaurante, con lo que la superficie máxima destinada a cafetería – restaurante hubiera sido del 25% de la superficie destinada a oficinas (1.066,4 m²) de tal manera que la implantación de cada oficina conllevara un 25% de su superficie, destinada al uso asociado de cafetería– restaurante. Sin embargo en este caso, el edificio dispone ya de licencia única para la actividad de oficinas en edificio exclusivo, por lo que tendría en su caso que solicitar ahora licencia para la actividad de cafetería-restaurante bajo las siguientes condiciones:

- 1) El hecho de tratarse de un uso asociado implica que la cafetería-restaurante podrá situarse en cualquier planta, no gozando de preferencia su emplazamiento en ninguna de ellas incluida la baja.
- 2) La titularidad de la actividad nunca podrá ser independiente de la actividad de oficinas que se implante en el edificio, pudiendo tratarse un único titular, en el caso de que el edificio lo ocupe una sola empresa, o de la figura jurídica oportuna, cuando sean varios los titulares de las oficinas que estando emplazadas en el mismo edificio, deseen agruparse para la ofrecer el servicio de bar restaurante a sus empleados y personas vinculadas a dichas oficinas.
- 3) Como consecuencia del punto anterior, el horario de funcionamiento y los días de apertura de la cafetería-restaurante deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Solamente podrá ejercerse la actividad de cafetería - restaurante mientras se encuentren abiertas las oficinas a las que está asociada.



- Dentro del margen establecido en el párrafo anterior, será el que determine el titular de la actividad principal a la que está asociada.
 - No podrá sobrepasar el establecido en la Orden 1562/1998 de 23 de octubre de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid, que establece el régimen de horarios de los espectáculos públicos y actividades recreativas así como de otros establecimientos abiertos al público.
- 4) La superficie máxima que puede ser ocupada por la cafetería–restaurante, será la correspondiente al 25% de la suma de las superficies de las oficinas cuyos titulares sean los mismos que los de la cafetería– restaurante.
- 5) La utilización del servicio de cafetería–restaurante estará restringida a las oficinas implantadas en el edificio según el punto 2º, por consiguiente para garantizar la vinculación funcional del uso asociado con las actividades principales a las que se asocia, no deberán disponer de más accesos que desde las zonas comunes del inmueble.

Madrid, 23 de junio de 2004
EL JEFE DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.

LA JEFA DEL Servicio DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: Mª. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade