



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: Distrito de Chamberí

FECHA RECEPCIÓN: 22 de junio de 2007

ASUNTO: Implantación de actividad ocupando patio de manzana en NZ 1, grado 3º, nivel A

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantea la implantación de actividad en el Distrito de Chamberí, con el nº de expediente 107/2005/3761, en la calle Bretón de los Herreros, nº 7, en un local que ocupa parte de un patio de manzana.

Los antecedentes del local son los siguientes:

- 1- Licencia para ampliación de planta primera y obra interior nº de expediente 520/1957/53195, con una superficie construida de 56 m², dentro del patio de manzana situado inmediatamente encima del local en cuestión, con licencia concedida el 20/03/1957.*
- 2- Solicitud de licencia de apertura y funcionamiento del establecimiento destinado a la venta de vehículos y motocicletas llevando varios motores en los elementos del trabajo, con el nº de expediente 529/2965/01362 con fecha de apertura del expediente 20/01/1964 y siendo denegada la licencia el 21/01/1974.*
- 3- Solicitud de Licencia de apertura y Funcionamiento para ampliación de Taller mecánico de vehículos a exposición y venta de los mismos, con nº de exp. 500/1964/02555, con fecha de apertura del expediente 21/03/1966, sin resolución y unido a un expediente (nº 500/1965/01287) de denuncias por ruido y humos.*
- 4- En el local en cuestión, se ha venido ejerciendo la actividad de taller y concesionario de vehículos, con constancia precisa de mas de tres décadas, finalizando su actividad en el año 2005, cuando se solicita la presente Licencia Urbanística, sin que existan antecedentes de licencia concedida para su implantación.*
- 5- Se solicita licencia urbanística (nº de exp. 107/2005/3761) para implantación de la actividad de pequeño comercio de Exposición y venta de aparatos multimedia, realizándose en el mismo local la instalación de los aparatos multimedia en los vehículos, siendo esta actividad uso asociado a la actividad de pequeño comercio.*



De acuerdo a la documentación de los antecedentes, existen contradicciones en las fechas de las solicitudes de licencia de concesionario mas taller y la ampliación de estos, así como de la ampliación de superficie de 56 m², en la planta primera, ubicándose debajo el comedor menor.

En aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, concretamente los artículos 8.1.23 a 8.1.28, así como el Acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General y del artículo 25 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias, se consulta lo siguiente:

Si es válida la nueva implantación de comercio menor, admisible como uso complementario (art. 8.1.30 del PGOUM), dado que el local se ubica parcialmente debajo de una construcción existente desde el año 1957, se trata de una actividad compatible con el entorno, sin sometimiento a evaluación ambiental y con una clara disminución de ruidos, molestias y generación de residuos contaminantes, que la actividad antecesora que tantos años ha venido funcionando en el mismo local.

Se incluyen fotocopias de los antecedentes obtenidos del sistema informático municipal y de los planos de la solicitud de Licencia Urbanística planteada.

INFORME:

De acuerdo con el plano de análisis de la edificación, la parcela sita en la c/ Bretón de los Herreros, 7 tiene definida alineación interior que está ocupada por edificación de tal manera que el local objeto de la presente consulta dispone de una zona de acceso (aproximadamente de 24 metros de fondo) dentro de dicha alineación y el resto supera el máximo fondo edificable. Por lo tanto le es de aplicación lo dispuesto en los artículos 8.1.22 y 8.1.23 de las vigentes NN.UU así como el acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la sesión 12 celebrada el 17 de diciembre de 1998 (BAM de 28 de enero de 1999).

Según dicho acuerdo es esencial que por parte del Distrito se determine si ha existido una actividad anterior amparada por licencia ya que sobre ella se puede basar si existe o no cambio de uso para aplicar dicho acuerdo.

De todas formas, debemos considerar el local compuesto por tres partes, cada una de las cuales recibe un tratamiento de acuerdo con su situación urbanística:

- a) Entre el acceso y la línea de fondo máximo edificable: En esta zona es viable la implantación de cualquier actividad en las condiciones especificadas en el numero 1 del art 8.1.30, número 1 del art. 31 y 8.1.32 de las NN.UU. Aplicación del apartado B del acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM.



- b) Entre la línea de fondo máximo edificable y el fondo del edificio de viviendas: En aplicación del *apartado C del acuerdo 84* de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, se permiten las mismas actividades que en el caso anterior.
- c) Zona exenta al fondo del local fuera del límite del edificio: Solamente se permite el cambio de actividad dentro de la misma clase de uso de la *licencia de actividad existente*.

CONCLUSIONES:

- 1) En la zona del local situada en la planta baja del edificio, entre el acceso y la fachada interior del edificio de viviendas, se puede implantar cualquier actividad admitida por el régimen de usos aplicable al nivel de usos a de la norma zonal 1.**
- 2) En la zona del fondo del local sobre la que no existe edificación consolidada, solo se permite el cambio de actividad dentro de la misma clase de uso de la licencia de actividad existente. Si no hubiera existido nunca licencia de actividad en el local, el destino de esta zona sería la demolición .**

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a implantación de actividad ocupando patio de manzana en NZ 1, grado 3º, nivel A, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 27 de agosto de 2007