



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE ARGANZUELA

FECHA RECEPCIÓN: 27 de diciembre de 2007

ASUNTO: Aplicación del Acuerdo 84 de la CSPGOUM en la Licencia de actividad de Oficina Sindical en el Local sito en la C/ Ciudad Real num 5.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se presenta en este Distrito solicitud de licencia para la implantación de actividad de Oficina Sindical con obra de acondicionamiento puntual en local sito en la C/ Ciudad Real número 5.

Parte del local se encuentra situado fuera de las áreas de movimiento de la manzana, por lo que resulta afectado por la Sección Quinta "Recuperación de los patios de manzana y espacios libres" del Capítulo 8.1 de las NN. UU. del P.G.O.U.M. de 1997 (Arte. 8.1.22 y siguientes) y acuerdo nº 84 de la sesión 12ª de la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M. (B.A.M. 28 de enero de 1999), de aclaración del art. 8.1.23 de las NN. UU. del P.G.O.U.M. 1997.

Dado que existe un cambio en la clase de uso (Uso solicitado: Servicios Terciarios. Clase de uso: Oficinas) con respecto a la licencia anterior, con nº de expediente: 102/1989/1053 (520/1985/26177), destinada a "Venta al por menor de libros nuevos, exposición y oficinas " (Clase de uso: Comercial), los técnicos de la Sección de Licencias proponen la denegación de la solicitud.

El interesado recurre dicha denegación alegando que a la zona de local situada fuera de las áreas de movimiento de la manzana le es de aplicación el apartado 1. C) del acuerdo nº 84 de la sesión 12ª de la Comisión de Seguimiento del PGOUM (BAM 28 de enero de 1999) estando parte de ella bajo los pisos de viviendas de plantas superiores (fondo hasta 28 m), y el resto constituir en su cara superior del forjado de techo del local las terrazas de las viviendas de planta primera.

En contestación al recurso, los técnicos de la Sección de Licencias se ratifican en su informe desfavorable, por entender que el apartado 1. C) del acuerdo nº 84 de la sesión 12ª de la Comisión de Seguimiento del PGOUM {BAM 28 de enero de 1999} le es de aplicación exclusivamente a la zona de local situado bajo las plantas de piso superiores, no siéndole de aplicación a la zona de local que supera el fondo de 28 metros por la mera utilización de la cara superior del forjado de techo del local como terraza por las viviendas de planta primera, al entender que no puede ser considerada por ello como una unidad constructiva con otras propiedades para aplicar dicho apartado.

Mediante nueva solicitud, el interesado expone en la memoria de proyecto que la actividad de Oficina Sindical responde a la definición de "oficina que ofrece un servicio



de venta" y reúne las condiciones asimilables a la clase de uso comercial del artículo 7.6.1 apartado 2, c) i) de las NN.UU. del P.G.O.U.M. 1997, las cuales según este apartado podrán implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezcan en sus regímenes de compatibilidades.

CONSULTA PLANTEADA:

En relación con la solicitud de licencia para la implantación de actividad de Oficina Sindical con obra de acondicionamiento puntual en local sito en ja C/ Ciudad Real 5, se plantean las siguientes cuestiones:

1 °. El apartado 1. C) del acuerdo nº 84 de la sesión 12 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM (BAM 28 de enero de 1999) ¿le es de aplicación exclusivamente a la zona de local situado bajo las plantas de piso superiores, o también le es de aplicación a la zona del local que supera el fondo de 28 metros por la mera utilización de ja cara superior del forjado de techo del local como terraza por las viviendas de planta primera, siendo considerada por ello como una unidad constructiva con otras propiedades, de forma que no es factible su demolición sin afectar a terceros, para aplicar dicho apartado?

2 °. La actividad de Oficina Sindical descrita en la página 5 del Anexo a memoria aportada, ¿responde a la definición de "oficina que ofrece un servicio de venta" y reúne las condiciones asimilables a la clase de uso comercial del artículo 7.6.1 apartado 2, c) i) de las NN.UU. del P.G.O.U.M. 1997?. En caso afirmativo, ¿podría implantarse la actividad en la misma superficie que la autorizada para la actividad comercial amparada en licencia anterior en aplicación de dicho artículo, aún estando situado parte del local fuera de las áreas de movimiento de la manzana resultando afectado por la Sección Quinta -"Recuperación de los patios de manzana y espacios libres"- del Capítulo 8.1 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. de 1997 (Arts. 8.1.22 y siguientes)?.

INFORME:

Respecto a la primera cuestión planteada en la consulta, hemos de señalar que el Acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, exige para la aplicación de su apartado 1.C) que se cumplan las siguientes condiciones:

- Formar parte de una unidad constructiva con otras propiedades.
- La demolición de la parte del local que supere la línea definida en los planos de análisis de la edificación y de condiciones de la edificación, como fondo máximo cause perjuicios a terceros.

En el caso que nos ocupa del edificio situado en la C/ Ciudad Real nº 5 se cumplen ambos supuestos ya que respecto a la primera de las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, la licencia de obras y planos aprobados que el distrito aporta junto con



la consulta contempla el local integrado en la unidad constructiva que se autorizó en la licencia de obras de nueva planta.

Respecto a la segunda de las condiciones, la demolición del local hasta los 28 m de fondo afectaría a las viviendas situadas sobre rasante y desde los 28 m. hasta el fondo del local (36 m), afectaría a la planta bajo rasante destinada a garaje al modificarse las condiciones a que quedaría sometido su forjado superior.

Para poder pronunciarse sobre las consecuencias de la utilización de la cara superior del forjado de techo del local como terraza por las viviendas de planta primera sería necesario conocer el título, merced al que se utiliza la cubierta del local de planta baja como terraza de las viviendas de la planta primera.

En cuanto a la segunda cuestión planteada por el Distrito de Arganzuela, ciertamente la actividad de oficina sindical se encuadra dentro del uso terciario en su clase de oficina y aunque pueda implantarse en los lugares destinados por el régimen de compatibilidades de la norma zonal de aplicación 1 en el nivel de usos A, (artículo 7.6.1-2-c-i), no pierde su carácter de uso terciario en su clase de oficinas.

En consecuencia, de lo hasta aquí expuesto se deduce que la demolición de la parte del local situado entre los 28 m y el fondo del local (36 m) afectaría al garaje del edificio por lo que sería de aplicación lo dispuesto en el apartado 1-C del acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General por lo que a este caso y por aplicación del apartado 1-D del mismo acuerdo, es posible la implantación de las actividades incluidas en el régimen de usos correspondiente al nivel A de la norma zonal 1 de aplicación entre las que figura el uso terciario en su clase de oficina en situación de planta baja e inferior a la baja.

CONCLUSIÓN:

No es posible la demolición de la parte del local situado en la calle Ciudad Real nº 5 sin afectar al garaje del edificio con el que forma una unidad constructiva por lo que en virtud de los apartados 1-C y 1-D del acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General es viable la implantación de una oficina sindical en dicho local sin perjuicio de que se cumplan el resto de las condiciones urbanísticas aplicables en la tramitación de la correspondiente licencia