

Ref: c.u. 52/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí relativa a la consideración de una actividad comercial con suministro a instaladores y fabricantes como uso terciario comercial y su posible implantación en una parcela afectada por las condiciones establecidas por el plan general para la recuperación de patios de manzana, ubicada en la calle Blasco de Garay número 84, 86 y 88

Con fecha 27 de mayo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí relativa a la consideración de una actividad comercial que suministra los productos a instaladores y fabricantes como un uso terciario comercial, así como la posibilidad de implantar dicha actividad en una edificación parte de ella situada en una zona que le es de aplicación las condiciones establecidas en el plan general de recuperación de los patios de manzana, ubicada en la calle Blasco de Garay número 84, 86 y 88.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *NNUU del vigente PGOUM*
- *Tema 84 - Interpretación de la Comisión de Seguimiento del Plan General*

CONSIDERACIONES

Las NNUU del vigente Plan General, en el artículo 7.4.1 define el uso industrial, clase de almacenaje como “las actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público”.

El uso de servicios terciarios en su clase de comercio, queda definido en el artículo 7.6.1 como aquel servicio que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Por otro lado, el artículo 4 de la Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 1/2008, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid, precisa que la actividad

comercial minorista es la que tiene como destinatario al consumidor final, a cuyos efectos se estará al concepto de consumidor el recogido en la normativa de Defensa de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad de Madrid. La Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, en su artículo 2 establece el concepto de consumidor como las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden.

No tendrán la consideración de consumidores los que integren los productos, bienes y servicios en un proceso productivo, de comercialización o prestación de servicios, aun cuando dicha integración no implique un beneficio directo.

De todo esto se deduce que la actividad de comercio minorista es la que tienen como destinatario al consumidor final, excluyéndose aquellos que integren los productos, bienes y servicios en procesos productivos, de comercialización o prestación de servicios, condición que debe estar incluida tanto en la documentación técnica de solicitud de licencia como en la correspondiente licencia que en su caso se otorgue a la actividad.

De acuerdo con el plano de análisis de la edificación, las parcelas correspondientes a los números 84,86 y 88 de la calle Blasco de Garay, tienen definida la alineación interior que está ocupada por edificación, siéndole de aplicación las condiciones establecidas en la Sección Quinta del Capítulo 8.1 de las NNUU del PGOUM respecto a la Recuperación de Patios de Manzana, así como el acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, por tratarse de construcciones situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en el grado 3º de la Norma Zonal 1, con un uso no residencial.

De acuerdo con la interpretación de la CSPG (tema 84) acerca de la sustitución de usos en patios de manzana y espacios libres previstos en el artículo 8.1.23 de las NNUU, en estas edificaciones no se admite la transformación de uso o clase de uso existente, que podrá mantenerse en tanto no se produzca la demolición del edificio, admitiéndose el cambio de actividad siempre que se mantenga la clase de uso.

Para considerar que hay un uso susceptible de transformar debe existir licencia concedida para el mismo, de acuerdo con los planeamientos anteriores.

Por otro lado, las condiciones sobre las limitaciones de transformación de usos no son de aplicación a los locales, edificios o partes de los mismos que estén situados dentro del límite del fondo máximo, así como en aquellos que formen una unidad constructiva con otras propiedades de forma que no sea factible su demolición sin afectar a terceros. En estos casos será de aplicación el régimen general de usos de la Norma Zonal correspondiente que en este caso sería la Norma Zonal1, nivel b.

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

No obstante, de los planos aportados para la licencia de construcción de un edificio de 27 viviendas y un local para tienda en planta baja correspondiente al actual número 84 de la calle Blasco de Garay, se desprende que parte de la nave, aproximadamente la mitad (unos 10m de fondo) está dentro de la línea de fondo máximo edificable, siendo viable en esta zona la implantación de cualquier actividad de las admitidas por la Norma Zonal 1, nivel B (artículos 8.1.30, 8.1.31 y 8.1.32 de las NNUU).

En la zona 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, siempre que no exista sobre éste local edificación consolidada.

Si no hubiera existido nunca licencia de actividad en el local, el destino de esta zona sería la demolición.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Para considerar la actividad como uso comercial, el destinatario final de los bienes que se adquieren no podrá incorporarlos a un proceso productivo, de comercialización ni de prestación de servicio, en cuyo caso estaríamos ante un uso industrial en la clase de almacenaje.

Cuando se trate de edificaciones con usos no residenciales en zonas que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana y que les son de aplicación las condiciones establecidas para la recuperación de patios de manzana, en el caso de existir en esa edificación licencia para ejercer una actividad se podría mantener ésta o cambiar por otra que esté dentro de la misma clase de uso., mientras que si no hay licencia que ampare alguna actividad el destino de esta zona sería la demolición.

No obstante, cuando parte del local esté dentro de límite del edificio así como en aquellos casos que formen una unidad constructiva con otras propiedades de forma que no sea factible su demolición sin afectar a terceros, se podrá implantar cualquier actividad de las incluidas en la norma zonal correspondiente, sin ser de aplicación las condiciones establecidas por el PGOUM para la recuperación de los patios de manzana.

Madrid, 23 de julio de 2010