



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE RETIRO

FECHA RECEPCIÓN: 1 de septiembre de 2005

ASUNTO: Ampliación de licencia de restaurante en C/ Doctor Castelo, 48

TEXTO DE LA CONSULTA:

En relación con la Licencia Única de Obras e Instalación de Actividades, solicitada para la ampliación de la licencia actualmente en vigor de Restaurante sita en la calle Doctor Castelo núm. 48 se solicita informe de esa Dirección sobre aquellos aspectos alegados en los recursos realizados por el titular contra la denegación de ésta, motivada al negarse la posibilidad de admitir la ampliación en la planta semisótano de una nave que consta de dos plantas totalmente independientes, situada en patio de manzana, accediendo a ésta a través del patio.

Dicha nave está ubicada en la calificación urbanística correspondiente a la zona 1.3.b del APE 00.01, estando afectada por la recuperación de patio de manzana y espacios libres, siendo este el motivo de la denegación, al entender que en esta caso no es de aplicación el apartado B de la Interpretación núm. 84 de la Comisión Técnica de Seguimiento del PGOUM al no estar unida la nave al edificio de viviendas, no formando una unidad constructiva con él, filosofía que creo motivó la referida Interpretación, aunque si la forma la planta semisótano de la nave, que es la de referencia, con la planta superior de ésta, que está segregada y es de otro titular, hecho éste en el que se basan las alegaciones.

Ambas plantas disponen de licencias independientes, que se adjuntan en el expediente, para el uso industrial de Fábrica de Pelucas.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de Sección de Licencias del Distrito de Retiro, se informa lo siguiente:

Se consulta la posibilidad de establecer la actividad de bar-restaurante en dos locales; Uno en la planta baja del edificio situado en la calle de Doctor Castelo, 48 y otro en la planta semisótano de una nave exenta situada en el patio de parcela del mismo emplazamiento.



En el primer local, se sitúa la zona de público, cocina, guardarropa, barras y aseo de clientes. En el segundo local, el situado en el patio de la parcela, estaría el almacén, los aseos y vestuarios del personal y una oficina.

1º) Dependencias exigibles en un local destinado a bar-restaurante.

El número 2 del artículo 6.7.4 de las NN.UU define local como: *el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad*. De aquí se deduce que todas las dependencias que sean exigibles para el desarrollo de una actividad deben integrarse en el mismo local. Las dependencias exigibles para el ejercicio de una actividad serán las determinadas por las NN.UU y la normativa sectorial de aplicación.

En el caso consultado por el Distrito de Retiro se trata de la actividad de bar – restaurante y de acuerdo con el artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Protección de los Consumidores en los Establecimientos donde se consumen Comidas y Bebidas, el local en el que se ejerce la actividad debe disponer de las siguientes dependencias:

- Zona de Público.
- Cocina o zona de elaboración de alimentos.
- Locales de almacenamiento.
- Servicios higiénicos de uso público y de personal.
- Vestuarios y/o taquillas.

Por lo tanto, las dependencias indicadas en el párrafo anterior deberán encontrarse en el local en que se desarrolla la actividad de bar-restaurante y no en ningún otro, como es el caso del local situado en la planta semisótano del edificio existente en el patio de la parcela de la misma finca. En cualquier caso las distintas dependencias cumplirán con las condiciones que se señalan en la mencionada Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Protección de los Consumidores en los Establecimientos donde se consumen Comidas y Bebidas.

Teniendo en cuenta que la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Protección de los Consumidores en los Establecimientos donde se consumen Comidas y Bebidas no establece una dimensión mínima del almacén, dichas dimensiones serán las adecuadas para las necesidades de consumo, al menos, diario de la actividad que razonablemente se puedan prever.



2º) Almacén para el suministro exclusivo a una o varias actividades.

Libremente, el titular de una o varias actividades puede disponer de un almacén (almacén cerrado) para su propio suministro, que en ningún caso podrá sustituir al almacén que necesariamente debe disponer en cada local al que sirve. Este almacén dispondrá de licencia propia y podrá situarse en un lugar permitido por el régimen de los usos de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento correspondiente cumpliendo con los requisitos que establezcan las NN.UU y la normativa de aplicación.

3º) Nave situada en el patio.

Se trata de una nave con una superficie en planta de aproximadamente 125 m² compuesta de dos niveles (semisótano y planta baja) con licencia concedida de acuerdo con el anterior PGOUM, para: fabrica de pelucas, postizos y suministro de cosméticos con almacén, según la documentación que nos ha enviado el Distrito de Retiro en su consulta. Esta actividad se encuentra incluida dentro del uso industrial en su clase de industria en general.

La nave se encuentra situada fuera del área de movimiento de la manzana por lo que le sería de aplicación el artículo 8.1.23 de las vigentes NN.UU así como el acuerdo 84 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión celebrada el 17 de diciembre de 1998.

Teniendo en cuenta que de la documentación facilitada por el Distrito de Retiro, no se puede deducir que cada una de las dos plantas que conforman la nave sea de distinta propiedad, no es de aplicación a este caso lo dispuesto en el apartado D del acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM citado anteriormente.

En consecuencia, con base en la documentación aportada por el Distrito de Retiro, no es posible la sustitución de la clase de uso de industria en general por la clase de almacén en la nave situada en el patio de la parcela .

Conclusiones:

1. Para el ejercicio de la actividad de bar-restaurante, se exige que todas las dependencias incluidas en el artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Protección de los Consumidores en los Establecimientos donde se consumen Comidas y Bebidas, estén situadas en el mismo local.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

2. En cualquier caso, la licencia para un almacén que únicamente sirva para el suministro al bar – restaurante, será una licencia independiente de la de la actividad a la que sirve y en ningún caso puede sustituir al almacén de que obligatoriamente debe estar situado en el local donde se ejerce la actividad.

Madrid, 12 de diciembre de 2005