

Ref.: c.u. 93/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí relativa a la posibilidad de implantar un “restaurante” en un local existente en la calle José Abascal, nº61.**

Con fecha 22 de Diciembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamberí, relativa a la altura libre mínima exigible así como la posibilidad de implantación de un restaurante, en un local existente con una entreplanta cuya superficie útil supera el 50% de la superficie útil de la planta a la que está adscrita, así como la altura libre mínima exigible.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento

- NNUU del PGOUM

### Normativa

- Real Decreto 486/1997, de 14 de Abril, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

### Licencias

- Licencia de construcción del edificio con fecha de decreto 4/12/1962 (Nº exp.520/1962/17811)
- Licencia de obras y actividad de Oficinas decretada con fecha 28/02/1994 y Acta de Funcionamiento de fecha 16/10/1995 (Nº exp. 726/92/880)

### Informes

- Consulta Urbanística 09/2005 de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

## CONSIDERACIONES

Conforme la documentación aportada, el local actualmente dispone de licencia para ejercer la actividad de oficina en planta baja con una superficie de 380,13m<sup>2</sup> y entreplanta con superficie de 223,43m<sup>2</sup>, con una altura libre de 3,00m y 2,60m respectivamente.

La superficie útil de la entreplanta (223,43m<sup>2</sup>) ocupa un 58,78% de la superficie útil del local al que está adscrita (380,13m<sup>2</sup>), superando el 50% máximo admisible por las NNUU del PGOUM (Art. 6.6.15.6).

Al tratarse de un edificio existente con licencia de construcción de fecha 04/12/62, erigido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico vigente (1997) y disconforme con el mismo, estamos ante una situación calificada como “fuera de ordenación relativa” (Art. 2.3.2 de las NNUU del PGOUM), admitiéndose en este caso la realización de obras en los edificios, salvo las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio, así como la implantación y cambio de usos o actividades permitidas en la norma zonal correspondiente. (Art. 2.3.3.2 de las NNUU del PGOUM).

El local en cuestión está regulado por la Norma Zonal 1, Grado 3º, Nivel C, admitiéndose como uso complementario en planta baja e inferior a la baja el uso terciario, recreativo en la categoría de establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, Tipo II (aforo hasta 100 personas) y como uso autorizable en planta baja, inferior a la baja y primera Tipo III (aforo hasta 300 personas).

Teniendo en cuenta la definición de altura libre de piso de las NNUU del PGOUM (Art. 6.6.13) como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y tomando como referencia la consulta urbanística 09/2005, la altura libre mínima del local que se exige para desarrollar la actividad de “restaurante”, será la mayor de las siguientes:

- Las NNUU del PGOUM establece en el Art. 6.6.13 de forma general una altura libre mínima de 2,50m para piezas habitables, que para el caso de locales existentes solamente será de aplicación cuando las obras necesarias para la implantación de la actividad modifiquen dicha altura libre (Art. 6.6.2 de las NNUU del PGOUM).
- La altura libre que se deduzca de la altura de pisos determinada por las normas zonales o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo. La altura de piso mínima que corresponde a la Norma Zonal 1 es de 3,60m en planta baja y 3,00m en plantas superiores, conforme el Art. 8.1.16 de las NNUU del PGOUM, que sería de aplicación únicamente cuando se trate de obras de nueva planta, ampliación o reestructuración general.
- El CTE-DB-SUA-2-1-1.1.1 establece, de forma general, una altura libre de paso en las zonas de circulación como mínimo de 2,10m en zonas de uso restringido y 2,20m en el resto de las zonas.

- El Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo, en el Anexo I .A.2 determina una altura de piso mínima de 3m, excepto en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos que dicha altura se podrá reducir a 2,50m.
- Respecto a la normativa sectorial de aplicación, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en su artículo 10 en vigor, establece una altura libre mínima de 3,20m únicamente para locales destinados a espectáculos públicos, no existiendo ninguna normativa que regule este aspecto para este tipo de actividades.

La actividad que se pretende implantar de “restaurante” está incluida en el uso de “servicios terciarios” en la clase de “terciario recreativo”, y tal y como lo define las NNUU del PGOUM en su Art. 7.6.1.1 y Art. 7.6.1.2.d), el uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas y organismos y en el caso concreto del uso “terciario” en su clase “terciario recreativo”, este servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Por lo tanto, al tratarse de una actividad de contenido económico, destinada a terceros usuarios que encaja en el concepto de “actividad de servicio” la altura mínima exigible en el Real Decreto 486/1997 es de 2,50m para todo el local.

## CONCLUSIÓN

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

La actividad de “restaurante” se podrá desarrollar en toda la extensión del local, planta baja y entreplanta, a pesar de superar la entreplanta el 50% de la superficie de la planta baja, dado que la Norma Zonal 1, nivel C admite en esta ubicación el uso terciario recreativo en la categoría de “establecimientos para el consumo de comida” siempre que el aforo sea inferior a 100 personas (hasta 300 personas como uso autorizable previa aprobación de un plan especial), siempre que las obras necesarias para la implantación de la actividad no sean obras de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

El aforo del establecimiento se calculará teniendo en cuenta la densidad de ocupación establecida para cada pieza del local en función de su superficie útil, conforme el CTE-DB-SI-3-2 Tabla 2.1

Respecto a la altura libre mínima exigible al local en el que se pretende implantar la actividad de restaurante, ésta será la existente en el mismo salvo que como resultado de las obras necesarias para implantar la actividad se modifique la altura libre (aislamiento acústico, instalaciones,...), en cuyo caso la altura libre mínima será de 2,50m para todas las piezas habitables (cocina, sala de público,...) tal y como se establece en las NNUU del PGOUM, altura mínima que coincide con la exigible por el Real Decreto 486/1997 por el

que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Según lo expuesto, sería admisible ubicar la cocina en la entreplanta, así como colocar un falso techo en todo el local, incluidas zonas destinadas al público, siempre que se disponga de una altura libre mínima de 2,50m.

Madrid, 5 de abril de 2010